

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 793-2022 riunita alla Procedura 827-2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 01

unità immobiliare in Comune di Settala (MI):

-via Roma n. 11



INDICE SINTETICO

LOTTO 01

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Settala (MI) via Roma n. 11

Categoria: A/2 [appartamento di civile abitazione]

Dati Catastali: foglio 10 particella 541 subalterno 8

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo espletato in data 15 febbraio 2024 alla presenza del custode nominato e dello scrivente si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica. L'immobile risultava libero

Contratti di locazione in essere

NO

L'Agenzia delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE di MILANO 2 in relazione alla richiesta dello scrivente ha comunicato che: "Oggetto: RGE 793-2022 riunita alla Procedura RGE 827-2022 - TRIBUNALE DI MILANO PROCEDURA ESECUTIVA contro in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano attivi contratti di locazione o comodato intestati al soggetto indicato in qualità di dante causa ed inerenti gli immobili segnalati"

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 159.000,00**

da occupato: **NON SI RILEVA IL CASO**

LOTTO 001

(APPARTAMENTO AI PIANI 1° e 2° SOTTOTETTO CON ANNESSA CANTINA)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Settala (MI) via Roma n. 11: appartamento ad uso di civile abitazione su due livelli (piano 1° e secondo sottotetto) composto come da progetto depositato **al piano primo** da soggiorno con angolo cottura, due locali, bagno e antibagno e tre balconi a livello con accesso da scala direttamente dal piano cortile oltre **a piano sottotetto** da due locali senza permanenza di persone accessibile attualmente attraverso una scala direttamente dal piano primo sottostante con annesso un vano di cantina **al piano interrato**.

L'unità è da completare nelle finiture interne e negli impianti

(Allegato N. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

quota di 1/1

Eventuali comproprietari:

NO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI) come segue:

Intestati:

dati identificativi: **fg. 10 particella 541 sub. 8**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 84 mq Totale escluse aree scoperte: 80 mq R.C. € 503,55

Indirizzo: via ROMA n. SC Piano S1-1-2

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Variazioni Catastali nel ventennio:

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2011 Pratica n. MI1335898 in atti dal 10/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 549700.1/2011)

-VARIAZIONE del 10/12/2010 del 10/12/2010 Pratica n. MI0997522 in atti dal 10/12/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.78606.1/2010)

-DEMOLIZIONE TOTALE del 09/12/2010 Pratica n. MI0991734 in atti dal 09/12/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n.78178.1/2010).

NOTA:

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

dell'appartamento al piano primo e soprastanti locali sottotetto in corpo: unità di proprietà di terzi, via Roma, enti comuni, area a giardino, scala di accesso al piano primo, ancora area a giardino a chiusura.

della cantina al piano interrato: terrapieno, altra cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi a chiusura.

(Allegato N. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Settala (MI) via Roma n. 11

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Dalla zona è agevolmente accessibile il Municipio distante solo circa 450 metri dal fabbricato e dove sono presenti tutti i servizi utili per la vita della Comunità; fruisce inoltre della filiale della BCC di Milano, di un sufficiente numero di esercizi commerciali di diversa tipologia merceologica, della farmacia privata di via Trento 27 dell'Ufficio Postale di via Roma in adiacenza al fabbricato, di un piccolo supermercato della catena Commerciale Sigma e distante circa 50 m dal fabbricato, Il Comune non fruisce di supermercati di grandi catene commerciali ma è possibile raggiungere un supermercato della catena commerciale Esselunga nel Comune di Pantigliate distante dalla zona circa 4,5 km. La zona fruisce di una scuola dell'infanzia di via Genova distante circa 1,5 km dal fabbricato, della scuola primaria di via Trento e della scuola secondaria di 1° grado di via Verdi 8/B. E' presente in zona una tipologia edilizia di fabbricati di tipo economico realizzati a partire dagli anni 70. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico con un ampio parcheggio pubblico ubicato in piazza Vittorio Veneto. Scarse in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive.

Principali collegamenti pubblici: A circa 50 metri dall' unità immobiliare è posta la fermata della linea di trasporto di superficie della Società Autoguidovie Z411

Collegamento alla rete autostradale: a circa 12 km dello svincolo di San Donato Milanese del Raccordo per l'Autostrada del Sole

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso di civili abitazioni di due piani fuori terra oltre piano di sottotetto

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: l'edificio presenta una facciata intonacata e tinteggiata;
- accesso: si accede direttamente all'unità da scala esterna che si diparte dal cortile comune;
- ascensore: assente in quanto l'unità ha accesso da scala esterna;
- portineria: assente.

Condizioni generali dello stabile: discrete;

(Allegato N. 12: Documentazione fotografica)

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Settala (MI) via Roma n. 11: appartamento ad uso di civile abitazione su due livelli (piano 1° e secondo sottotetto) composto come da progetto depositato **al piano primo** da soggiorno con angolo cottura, due locali, bagno e antibagno e tre bal-

coni a livello con accesso da scala direttamente dal piano cortile oltre **a piano sottotetto** da due locali senza permanenza di persone accessibile attualmente attraverso una scala direttamente dal piano primo sottostante con annesso un vano di cantina **al piano interrato**.

L'unità è da completare nelle finiture interne e negli impianti

Corpo A:

dell'appartamento:

- esposizione: doppia sui lati est-ovest;
 - pareti: prive di tinteggiature;
 - pavimenti: privi di rivestimento;
 - infissi esterni: in legno con doppi vetri atermici e persiane in legno;
 - porta d'accesso; in legno di tipo blindato;
 - porte interne: assenti;
 - impianto video citofonico: assente;
 - impianto elettrico: sottotraccia; è privo di prese ed interruttori e del quadro elettrico;
 - impianto idrico: sottotraccia;
impianto termico: è presente la caldaia. Non si conosce lo stato attuale di conservazione
acqua calda sanitaria: presumibilmente per mezzo della caldaia murale quando sarò attivata;
 - servizio igienico: privo di sanitari e rubinetterie. E' presente un piatto doccia
 - impianto di condizionamento: assente;
 - altezza interna: H=2,73 m circa. Non si è potuto verificare le esatte altezze del sottotetto in quanto non accessibile.
- condizioni generali dell'appartamento: in sufficienti condizioni manutentive e di conservazione

Si segnala che sia l'Amministratore che un condomino che occupa un immobile del complesso ci ha riferito che durante i periodi piovosi di abbondanti infiltrazioni provenienti dalla copertura che risulterebbe ammalorata e che necessiterebbe di un intervento di manutenzione. Il sopralluogo effettuato in un periodo di scarsissime precipitazioni ha fatto rilevare in corrispondenza dei lucernari delle muffe. Non siano in grado di valutare quanto dichiaratoci perchè necessiterebbe di attente ispezioni da parte di una ditta specializzata per analizzare gli interventi da realizzare ed i relativi costi.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità fa parte di un complesso edilizio posto in posizione semicentrale del nucleo urbano del Comune di Settala che è ubicato in posizione est del territorio del capoluogo lombardo lungo la direttrice per Crema e Cremona. Tale Comune è raggiungibile da Milano dallo svin-

colo di San Donato Milanese del raccordo dell'Autostrada del Sole imboccando la Strada Provinciale Paullese (SPexSS415) e proseguendo per via Della Liberazione, in territorio di Peschiera Borromeo, e continuando in direzione est si incrocia la Strada Provinciale della Cerca che giunge a Settala dopo aver attraversato da sud la frazione Caleppio di Settala ed aver percorso circa 12 km dal raccordo di San Donato Milanese. Il Comune ha una popolazione di 7,500 residenti e dista in linea d'aria circa 16 km dal capoluogo Lombardo, circa 17 km da Monza e circa 18 km da Lodi. Confina inoltre con il Comune di Pantigliate (da cui dista circa 4,0 km), con il Comune di Liscate (da cui dista 3,6 km), con il Comune di Rodano (da cui dista circa 4,9 km), con il Comune di Paullo (da cui dista 4 km), con il Comune di Vignate (da cui dista circa 4,5 km), con il Comune di Comazzo (da cui dista 4,5 km), con il Comune di Mediglia (da cui dista circa 7,4 km). Il Comune di Settala è servito dalla linea Z411 della Società Autoguidovie che partendo da Milano S. Donato (M3) attraversa i Comuni di Peschiera, Mediglia e Pantigliate e serve il Comune di Settala e continua la sua corsa in Comune di Liscate e termina il suo percorso a Melzo (FS). Il Comune di Settala non fruisce di una propria stazione ferroviaria. Dalla zona è agevolmente accessibile il Municipio distante solo circa 450 metri dal fabbricato e dove sono presenti tutti i servizi utili per la vita della Comunità; fruisce inoltre della filiale della BCC di Milano, di un sufficiente numero di esercizi commerciali di diversa tipologia merceologica, della farmacia privata di via Trento 27 dell'Ufficio Postale di via Roma in adiacenza al fabbricato, di un piccolo supermercato della catena Commerciale Sigma e distante circa 50 m dal fabbricato, Il Comune non fruisce di supermercati di grandi catene commerciali ma è possibile raggiungere un supermercato della catena commerciale Esselunga nel Comune di Pantigliate distante dalla zona circa 4,5 km. La zona fruisce di una scuola dell'infanzia di via Genova distante circa 1,5 km dal fabbricato, della scuola primaria di via Trento e della scuola secondaria di 1° grado di via Verdi 8/B. E' presente in zona una tipologia edilizia di fabbricati di tipo economico realizzati a partire dagli anni 70. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico con un ampio parcheggio pubblico ubicato in piazza Vittorio Veneto. A circa 50 metri dall'unità immobiliare è posta la fermata della linea di trasporto di superficie della Società Autoguidovie sopra citata; scarse in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. L'unità abitativa e' ubicata in un complesso condominiale che è derivato da un Piano di recupero relativi a fabbricati rurali ora demoliti. L'unità ad uso abitativo ha un accesso pedonale e carraio dal civico n. 11 ed attraverso un breve percorso pavimentato si giunge all'unità che è raggiungibile da una scala esterna. **L'unità ad uso abitativo presenta una superficie lorda posta al piano primo e secondo sottotetto e conta una superficie lorda di 74 mq circa al piano primo, 74 mq circa al piano secondo sottotetto, 15 mq circa di balconi, e 5 mq circa di cantina.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Assenti.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Dagli atti di provenienza e dal fascicolo del fabbricato non si sono rilevati elementi che possano riconnettersi ad una realizzazione **in regime di edilizia residenziale pubblica convenzio-**

nata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020”.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A: al sopralluogo espletato in data 15 febbraio 2024 alla presenza del custode nominato e dello scrivente si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica. L'immobile risultava libero

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

Si precisa che l'attuale fabbricato identificato nelle mappe del NCT al fg. 10 mappale 541 deriva, come da visura catastale allegata dalla demolizione di preesistente fabbricato già identificato al Nceu al fg. 10 mappale 29 sub. 1, fg. 10 mappale 29 sub. 4, fg. 10 mappale 29 sub.5, fg. 10 mappale 29 sub. 6, fg. 10 mappale 29 sub. 7, fg. 10 mappale 29 sub. 8, fg. 10 mappale 29 sub. 501, fg. 10 mappale 29 sub. 502, fg. 10 mappale 33 sub. 1, fg. 10 mappale 33 sub. 2, fg. 10 mappale 33 sub.3, fg. 10 mappale 33 sub.4,

ATTUALMENTE E' PROPRIETARIA

Provenienze dell'ex mappale 29 subalterno 1 - sub. 501:

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 con atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 28/03/2006 rep. nn.35944/9376 trascritto a Milano 2 in data 06/04/2006 ai nn.53263/26853.

ANTE VENTENNIO:

- **PROPRIETA' per la quota di 1/1** con atto Notaio Dott. Giordano Angelo – Milano stipulato in data 10/12/1993 rep. nn.36252/12323 **trascritto a MILANO 2^ in data 21/12/1993 ai nn.93734/63295** per il subalterno 501

- **PROPRIETA' per la quota di 1/1** con atto Notaio Dott. Giordano Angelo – Milano stipulato in data 10/12/1993 rep. nn.36253/12324 **trascritto a MILANO 2^ in data 21/12/1993 ai nn.93735/63296** per il subalterno 1

Provenienza dell'unità all'ex mappale 29 subalterno 4:

- PROPRIETA' per la quota di 1/1 per acquisto con atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 22/07/2008 rep. nn. 37484/10419 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn.101235/57120.

-ANTE VENTENNIO: PROPRIETA' per la quota di 1/1 con atto a rogito dott. Lacchi Stefano - stipulato in data 30/04/1997 al repertorio n. 32931 per il diritto di PROPRIETA' pro quota di 1/1 **trascritto a Milano 2[^] in data 07/05/1997 ai nn.32309/23861**

Provenienza dell'ex mappale 29 subalterno 5-6-7 – mappale 33 sub. 1-2-3:

-PROPRIETA' per la quota di 1/1 con atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 22/07/2008 rep. nn.37484/10419 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn.101233/57118.

-PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **DENUNCIA di SUCCESSIONE** presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di GORGONZOLA in data 08/06/2000 per morte diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 trascritta a MILANO 2[^] ai nn.52107/30969 in data 27/04/2002

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101236/57121 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo – sede Milano repertoriato ai nn.37484/10419

PRECEDENTI PROPRIETARI per quanto concerne le ex unità al fg. 10 mapp. 29 sub. 5-6-7

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 02/05/2000 ai nn. di repertorio 11187/97 per morte trascritta a MILANO 2[^] ai nn.11115/75817 in data 27/11/2000

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101237/57122 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo – sede Milano repertoriato ai nn.37484/10419

ANTE VENTENNIO per quanto concerne le ex unità al fg. 10 mapp. 33 sub. 1-2

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 02/05/2000 ai nn. di repertorio 11187/97 trascritta a MILANO 2[^] ai nn.11115/75817 in data 27/11/2000.

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 27/09/2001 ai nn. di repertorio 81553/93 **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2** trascritta a MILANO 2[^] ai nn.43294/28208 in data 17/03/2003.

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101237/57122 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo – sede Milano repertoriato ai nn.37484/10419

Si pone a conoscenza che relativamente alle due unità identificate con i subalterni 1 e 2 del mappale 33 è stata trascritta una ACCETTAZIONE TACITA di EREDITA', come sopra indicata

ANTE VENTENNIO per quanto concerne la ex unità al fg. 10 mapp. 33 sub. 3

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 19/10/2021 ai nn. di repertorio 11327/93 per morte **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2** trascritta a MILANO 2[^] ai nn.31018/20509 in data 24/02/2003.

Si pone a conoscenza che relativamente alla unità identificata con il subalterno 3 del mappale 33 è stata trascritta una ACCETTAZIONE TACITA di EREDITA', come sopra indicata.

Come indicato nella relazione notarile non si è riusciti a reperire l'atto con il quale erano divenuti proprietari dell'immobile.

Provenienza dell'ex mappale 29 subalterno 8:

atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 22/07/2008 rep. nn.37484/10419 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn.101234/57119.

PRECEDENTI PROPRIETARI

atto notaio dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 13/02/2006 rep. nn.35671/9215 **trascritto a Milano 2[^] in data 23/02/2006 ai nn. 27371/13643**

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 20/10/1999 ai nn. di repertorio 2426/97 trascritta a MILANO 2[^] ai nn.144818/87635 in data 06/10/2003

Si pone a conoscenza da quanto si rileva dal titolo di provenienza del notaio Paolo Setti con cui la acquistò il bene da che in forza di SUCCESSIONE (denuncia registrata a Gorgonzola il 25/02/2005 al n. 25 Vol. 57) la sua quota di proprietà passò ai figli che divennero proprietari dei beni in parti uguali.

Tale Successione non risulta trascritta come confermato dalla relazione del dott. Tiecco

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101238/57123 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo – sede **Milano repertoriato ai nn.37484/10419**

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101239/57124 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo – sede Milano repertoriato ai nn.37484/10419

acquistare il bene con atto a rogito del notaio dott. NAPOLITANO MASSIMO, -Milano, stipulato in data 12/02/1990 repertoriato al n. 11953, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ ai nn. 21318/15951 in data 08/03/1990

Per quanto concerne le ex unità al mappale 29 sub. 502 e mappale 33 sub. 4

- **PROPRIETA'** per la quota di 1/1 per acquisto con atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 8/02/2007 rep. nn.36742/9978 trascritto a Milano 2 in data 15/02/2007 ai nn. 23808/12335.

ANTE VENTENNIO:

Per quanto concerne il sub. 502 del mapp. 29:

PROPRIETA' per la quota di 1/1, con atto Notaio Dott. Giordano Angelo – Milano stipulato in data 10/12/1993 rep. nn. 36251/12322 trascritto a Milano 2 in data 21/12/1993 ai nn.93733/63294.

Per quanto concerne il sub. 4 del mapp. 33:

PROPRIETA' per la quota di 1/1, con atto Notaio Dott. Giordano Angelo – Milano stipulato in data 10/12/1993 rep. nn. 36254/12325 trascritto a Milano 2 in data 21/12/1993 ai nn.93736/63297.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. **Tiecco Niccolò** – notaio in Perugia alla data del 13/10/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27_ per nominativo e per immobile alle date del 25/01/2024 e del 02/02/2024 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

-Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

- Misure Penali

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione**

del coniuge superstite

Nessuna

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

E' stata stipulata una CONVENZIONE PER PIANO DI RECUPERO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA ROMA – SETTALA a rogito del notaio dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 22/07/2008 ai nn. 37483/10418 tra la ed il COMUNE di SETTALA che ha per definizione i rapporti contrattuali tra l'Amministrazione Comunale e gli attuatori a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29 maggio 2008 esecutiva in data 16 giugno 2008, destinato alla realizzazione di edifici ad uso abitativo

(Allegato N. 5: Convenzione)

Eventuali note: -

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria iscritta il 03/12/2009 ai nn.162394/33066**

- **Pignoramenti**

-Pignoramento – trascritto il 08/09/2022 ai nn.126767/85643

Altre trascrizioni

NO.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

(Allegato N. 6: Ispezioni ipotecarie)

6 CONDOMINIO

Il Condominio "Residenza L'Ulivo" è amministrato dalla geom. Cortesi Marina – con sede in P.zza Marconi 13- 20067 Paullo che ha fornito in data 06-03-2024 le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 61,33

Millesimi di riscaldamento: è autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 570,00

Spese condominiali ordinarie insolte nel solo anno in corso alla data del 06/03/2024 (**gestione 2024**): € 0

Spese condominiali ordinarie insolte nella gestione precedente (**gestione 2023**): € 475,00

Totale delle spese condominiali insolte negli due ultimi esercizi: € 475,00

Totale delle spese ordinarie insolte comprendenti gli anni precedenti: € 0

Non ci sono state segnalate spese straordinarie già deliberate e non scadute e/o spese straordinarie deliberate e scadute

Cause in corso: non segnalate

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(Allegato N. 7: Dichiarazione Amministratore sulle Spese condominiali insolte)

(Allegato N. 8: Regolamento di Condominio)

(Allegato N. 9: Tabella millesimale)

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. in quanto per giungere all'interno del locale si deve percorrere una scala priva di servo scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Settala è dotato di una Variante del PGT deliberata in data 11/02/2014 N. 3. L'area ricade in "tessuto urbano Antico – Nuclei di antica formazione" normati dagli art. 21,22,23,24 del Piano Delle Regole

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Pratiche edilizie:

Il fabbricato sito in **Comune di Settala** originario è stato realizzato anteriormente alla data del **1° Settembre 1967**.

Non è stata reperita documentazione del fabbricato originario.

Successivamente sono state presentate per la realizzazione dell'intervento edilizio:

- 1) DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05 presentata in data 16/12/2008 Protocollo 18470 Pratica N. 73/08 per "demolizione edifici esistenti, ricostruzione edifici su strada e redistribuzione del volume attraverso la realizzazione di un nuovo edifici interno in ottemperanza al piano di recupero approvato in data 16/06/2008"**
- 2) DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05 in data 01/12/2009 Pratica N. 64/2009 Protocollo 17657 per "variante DIA del 16/12/2008 al Progetto Protocollo 18470 -Titolo VI Classe 3, modifica del piano interrato modifica di quota Edificio C, modifiche interne degli alloggi, modifiche esterne e scale e serramenti di facciata"**
- 3) Comunicazione di eseguita attività ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. n. 1/2005 e modificato dalla L.R. n. 3 del 21/02/2011 presentata in data 08/02/2012 Protocollo n. 1861 per "modifiche distributive del piano interrato, modifiche interne degli alloggi, modifiche della sistemazione esterna ed inserimento di pannelli solari in copertura"**

E' stata effettuata una **Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo in data 08/02/2012 Protocollo 1862** (ai sensi dell'art. 23 c.7 DPR 380/01 ed art. Il 35 c.4 e 42 c.14 L.R. 12/05).

Sono stati pagati € 109.779,58 in data 13/01/2009 per oneri di urbanizzazione primari e secondari e per costo di costruzione (si allega attestato).

(Allegato N. 10: Pratiche Edilizie e disegni di progetto)

- **COLLAUDO STATICO**

Non è stato reperito nel fascicolo alcun documento inerente il Collaudo statico del fabbricato.

- **AGIBILITA'/ABITABILITA'**

Nei documenti reperiti nel fascicolo del fabbricato un documento inviato dal Comune di Settala – Ufficio Tecnico avente oggetto la richiesta di Agibilità inerente la DIA N. 73/2008 e successiva variante DIA N. 64/2009 del 01/12/2009 e C.E.A. dell'08/02/2012 – Integrazione sospensione termini dove si dichiara che “con riferimento alla richiesta presentata in data 23/02/2012 al n. 2660 comunicava che l'istruttoria della pratica dovrà essere integrata con a) CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI 2) AUTOCERTIFICAZIONE sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità nella quale si dichiara la conformità dell'eseguito 3) Certificato di collaudo statico dell'opera”

Non è stata reperita alcuna documentazione in merito successiva a tale comunicazione.

(Allegato N. 11; Dichiarazione del Comune inerente il rilascio dell'agibilità)

DESCRIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE E DA REALIZZARE

PER IL COMPLETAMENTO DELL'ABITAZIONE AI POIENI 1° E SOTTOTETTO DI MASSIMA

E' stata effettuata, relativamente all'intervento edilizio, la **Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo in data 08/02/2012 Protocollo 1862** e contestuale **Comunicazione di eseguita attività presentata in data 08/02/2012 Protocollo n. 1861** relativamente alla **DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' presentata in data 16/06/2008 Pratica N. 73/08 e DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' in data 01/12/2009 Pratica N. 64/2009 Protocollo 17657**

Attualmente, come si evince dalle allegare fotografie scattate dallo scrivente durante il sopralluogo effettuato, **risultano completate** la struttura, la copertura, la tamponatura delle pareti esterne con relativo intonaco tinteggiato, i parapetti dei balconi, i serramenti esterni, le pavimentazioni dei due balconi, l'infilaggio dei cavi elettrici, i sottofondi dei pavimenti dell'appartamento, le tramezzature e le pareti interne dell'unità immobiliare, gli intonaci, la parte sottotraccia e le relative tubazioni e condutture degli impianti idrico-sanitari, di riscaldamento e dei corpi scaldanti e dell' impianto elettrico.

Mancano:

- la pavimentazione dell'appartamento;
- i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura;
- gli infissi interni;
- la fornitura e messa in opera dei sanitari e della relativa rubinetteria ad eccezione del piatto doccia già fornito in opera;
- i rivestimenti delle scale interne e delle relative ringhiere;
- il rivestimento del pavimento del balcone lato strada;
- la fornitura e messa in opera delle prese e degli interruttori dell'impianto elettrici della unità immobiliare compreso il quadro elettrico

- l'impianto citofonico

Si segnala che sia l'Amministratore che un condomino che occupa un immobile del complesso ci ha riferito che durante i periodi piovosi di abbondanti infiltrazioni provenienti dalla copertura che risulterebbe ammalorata e che necessiterebbe di un intervento di manutenzione. Il sopralluogo effettuato in un periodo di scarsissime precipitazioni ha fatto rilevare in corrispondenza dei lucernari delle muffe. Non siano in grado di valutare quanto dichiaratoci perchè necessiterebbe di attente ispezioni da parte di una ditta specializzata per analizzare gli interventi da realizzare ed i relativi costi.

L'unità è stata individuata in un unico elaborato planimetrico catastale (quadro dimostrativo) dove si deve rappresentare l'insieme di tutti i piani del corpo di fabbrica e dove è possibile rilevare l'attuale suddivisione in unità immobiliari della palazzina.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, con la destinazione d'uso e la distribuzione interna dell'unità immobiliare è stata depositata ed è agli atti del Nceu di Settala.

Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune non si dovrà presentare una nuova pratica edilizia in quanto se l'immobile non sarà oggetto a variazione e permane la stessa distribuzione interna depositata agli atti del Comune non è necessario un nuovo titolo abilitativo in quanto è stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori del realizzato.

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

Si dovrà tenere conto dell'incidenza per richiedere l'Agibilità corredandola dei Documenti (Certificato prevenzione incendi, attestato da parte di un tecnico con riferimento alla richiesta presentata in data 23/02/2012 al n. 2660 comunicava alla Società TASSI E TASSI SRL che "l'istruttoria della pratica dovrà essere integrata con a) CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI 2) AUTOCERTIFICAZIONE sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità nella quale si dichiara la conformità dell'eseguito 3) Certificato di collaudo statico dell'opera)" e che sarà ripartita tra i singoli proprietari dell'immobile con un costo sopra indicato di € 500.

Tale costo è considerato per ciascuna unità immobiliare in quanto si ritiene che l'amministratore si faccia carico, incaricando un tecnico di fiducia, a richiederla per tutto il fabbricato.

Costi stimati: € 500

7.2. Conformità edilizia:

Con riferimento alla Comunicazione di eseguita attività è risultato che l'unità è **sostanzialmente conforme ai progetti architettonici** allegati alle pratiche edilizie sopracitate ed allegata alla presente relazione di stima.

Si segnala che non è stato possibile accertare la conformità del piano sottotetto in quanto mancavano alla data dei sopralluoghi la scala interna per accedere al sottotetto.

Si segnala, con riferimento alle opere strutturali, che non si è a conoscenza se l'impresa e la Direzione Lavori, durante l'esecuzione delle opere, abbiano fatto svolgere le prove di laboratorio sui provini-campione del calcestruzzo prelevandoli durante i getti per la realizzazione delle fondazioni, dei pilastri e delle travi e dei setti portanti, così come per i fondini di acciaio

utilizzati; in merito si sottolinea che le suddette prove ed i relativi certificati sono indispensabili per il collaudo statico della struttura del complesso in oggetto, documento a sua volta obbligatorio per il rilascio finale dell'abitabilità dell'intero complesso immobiliare.

7.3. Conformità catastale

L'unità è stata accatastata al Nceu di Settala e la planimetria catastale del piano primo risulta conforme allo stato di fatto escludendo l'attestazione di conformità sul piano secondo sottotetto a cui non è stato possibile accedere.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

APPARTAMENTO AI PIANI 1° e 2° SOTTOTETTO CON ANNESSA CANTINA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	74,0	100%	74,0
sottotetto s.p.p.	mq.	74,0	35%	25,9
balconi	mq.	15,0	30%	4,5
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		168,0		105,7
		Mq lordi		Mq commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore degli immobili di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale, l'ubicazione, la consistenza, lo stato dei luoghi, nonché la richiesta ed il valore di mercato di immobili similare ed indagini di mercato fra cui la consultazione dei dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio; per la determinazione **dei costi a finire si sono adottate percentuali di incidenza dei lavori da realizzare per il completamento dell'unità**, con rife-

rimonto al valore di stima attuale più probabile di mercato, e che si riportano nella sottostante tabella.

Si indicano qui di seguito le **PERCENTUALI DI INCIDENZA DEI LAVORI DA REALIZZARE PER IL COMPLETAMENTO DELL' UNITA' CON RIFERIMENTO AL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO AL "FINITO"**.

Completamento dell'impianto elettrico (sono presenti i cavi elettrici ma non si conosce se rispettino la normativa vigente), fornitura e messa in opera delle prese e degli interruttori, quadri elettrici ecc. e del relativo rilascio di conformità dell'impianto	1,62%
Completamento impianto idrico-sanitario (fornitura e messa in opera dei sanitari con relative rubinetterie),	1.50%
Rivestimento pavimentazione interna comprensivo di posa in opera	3,7%
Rivestimenti interni bagni e cucina comprensivo di posa in opera	0,7%
Opere da marmista e parapetti della scala interna	1,35%
Porte interne compresa mano d'opera	1,0%
Revisione impianto termico e relativa certificazione. Si precisa che non si è a conoscenza dell'attuale stato di manutenzione della caldaia e tale da richiedere una eventuale sostituzione della stessa con variazione di tale percentuale)	0,3%
Imprevisti	1%
TOTALE	11,17%

Pertanto il costo complessivo per il completamento dell'unità immobiliare realizzata è stato stimato pari al 11,17% del valore dell'immobile al "finito".

Per la stima si è inoltre tenuto conto:

- della collocazione semicentrale dell'immobile e quindi delle sue potenzialità di mercato con riferimento alla sua ubicazione e della discreta appetibilità di immobili residenziali con riferimento al mercato della zona;
- che il mercato immobiliare mostra segni positivi e che la richiesta di immobili di recente costruzione ha subito un moderato segno positivo.

Per la scelta dei valori unitari adottati si è attinto dalle informazioni sul locale mercato immobiliare, tenendo conto dei particolari aspetti che caratterizzano l'immobile in esame, ovvero del buon aspetto architettonico dell'opera e del grado di finitura rilevabile dai disegni di progetto, e prendendo come riferimento opere di nuova / recente costruzione ed ottenendo i valori riportati nei prospetti di valutazione che seguono.

Si precisa che lo scrivente non è in possesso di eventuale documentazione tecnica relativa agli stati di avanzamento dei lavori con indicazione dei costi sostenuti per la costruzione dell'unità.

Si precisa che il valore del bene, con riferimento alle considerazioni sopra esposte, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, **ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.**

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Settala (MI)

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Stato Conservativo: ottimo

Valore mercato: prezzo min. € 1.550/ prezzo max. € 2,100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 6,5/ prezzo max. 8,5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2023

Comune: Settala (MI)

Destinazione: residenziali

Destinazione prevalente: non presente

Posizione/Zona: Rurale/Non urbanizzata (non sono stati indicati dati corretti)

Abitazioni in STABILI di 1^ FASCIA

Abitazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Quotazioni di appartamento di Prima Fascia

valore mercato: prezzo min. 1,485 / prezzo medio 1.726 / prezzo max. 1.968 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 01

APPARTAMENTO AI PIANI 1° e 2° SOTTOTETTO CON ANNESSA CANTINA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento	A2	105,7	€ 1.800,00	€ 190.260,00
				€ 190.260,00

Totale valutazione Lotto 01: € 190.260,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE	
APPARTAMENTO ai piani 1° e sottotetto	€ 190.260,00
Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)	-€ 20.928,00
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 9.513,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 475,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per quota integrazione agibilità/o catastale:	-€ 500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 158.844,00
Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":	€ 158.844,00
Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato": <u>non ricorre il caso</u>	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta privo di contratti locativi e risulta libero.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 04/05/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia