



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 389/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

Custode Giudiziario: Avv. Alfonso Martucci

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Comune di Settimo Milanese (MI),
Via Tonale n. 9

N. 6 BOXES COSTITUENTI I LOTTI DAL N. 1 AL N. 6



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Giudice: Dott. ROBERTO ANGELINI
Perito Estimatore: Arch. FRANCO ANGELICO



RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 17 – PIANO S1

DESCRIZIONE DEI BENI:

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

Il Box (doppio) sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 47,00

DATI CATASTALI:

foglio 10, particella 117, subalterno 17, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 42, superficie catastale totale: mq. 47, Rendita Catastale Euro 130,15, Via Tonale n. 9, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 56.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 48.000,00

LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 18 – PIANO S1

DESCRIZIONE DEI BENI:

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

Il Box sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 19,00

DATI CATASTALI:

foglio 10, particella 117, subalterno 18, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 17, superficie catastale totale: mq. 19, Rendita Catastale Euro 52,68, Via Tonale n. 9, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 24.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 20.000,00

LOTTO 3 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 20 – PIANO S1

DESCRIZIONE DEI BENI:

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

Il Box (doppio) sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 32,00

DATI CATASTALI:

foglio 10, particella 117, subalterno 20, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 29, superficie catastale totale: mq. 32, Rendita Catastale Euro 89,86, Via Tonale n. 9, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno



VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 38.000,00
 Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 32.000,00

LOTTO 4 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 21 – PIANO S1

DESCRIZIONE DEI BENI:

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

Il Box (doppio) sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 31,00

DATI CATASTALI:

foglio 10, particella 117, subalterno 21, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 27, superficie catastale totale: mq. 31, Rendita Catastale Euro 83,67, Via Tonale n. 9, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 36.000,00
 Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 31.000,00

LOTTO 5 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 23 – PIANO S1

DESCRIZIONE DEI BENI:

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

Il Box (doppio) sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 31,00

DATI CATASTALI:

foglio 10, particella 117, subalterno 23, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 27, superficie catastale totale: mq. 31, Rendita Catastale Euro 83,67, Via Tonale n. 9, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 36.000,00
 Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 31.000,00

LOTTO 6 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 31 – PIANO S1

DESCRIZIONE DEI BENI:

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

Il Box (doppio) sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 34,00

DATI CATASTALI:

foglio 10, particella 117, subalterno 31, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 30, superficie catastale totale: mq. 34, Rendita Catastale Euro 92,96, Via Tonale n. 9, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.



COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:****Euro 44.000,00**

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):

Euro 37.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 22/07/2025 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 30/07/2025 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

1. DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI- FORMAZIONE DEI LOTTI: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 - 6

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle unità immobiliari oggetto di stima, preso atto che le unità stesse, site in Comune di **Settimo Milanese (MI), via Tonale n. 9**, pur con la medesima destinazione d'uso **C/6 - Box ad uso autorimessa**, ed ubicate all'interno del medesimo compendio immobiliare, allo stesso piano di appartenenza **piano S1**, sono già distinte catastalmente, al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 10, mappale 117**, rispettivamente, ai **subalterni: 17 – 18 – 20 – 21 – 23 - 31**, nonché, prive di vincoli di pertinenzialità tra le stesse, (e prive altresì di vincoli di pertinenzialità a unità immobiliari principali residenziali), l'esperto può con certezza affermare che le suddette unità immobiliari sono già predisposte alla **formazione di N. 6 LOTTI:**

- **LOTTO N. 1: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 17 - piano S1;**
- **LOTTO N. 2: C/6 – Box ad uso autorimessa - Sub. 18 - piano S1;**
- **LOTTO N. 3: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 20 - piano S1;**
- **LOTTO N. 4: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 21 - piano S1;**
- **LOTTO N. 5: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 23 - piano S1;**
- **LOTTO N. 6: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 31 - piano S1.**

In merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui sopra, considerati i sopralluoghi eseguiti e le relative consistenze allo stato attuale, l'esperto può con certezza dedurre che gli stessi LOTTI, già distinti catastalmente, allo stato attuale, **Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri LOTTI.**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 17 – PIANO S1

2.1. Descrizione dei beni**Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.**

2.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di

2.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese (MI), alla data del 03/08/2025, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 10, particella 117, subalterno 17, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 42, superficie catastale totale: mq. 47, Rendita Catastale Euro 130,15, Via Tonale n. 9, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/01/2009 pratica n. MI0013864 in atti dal 13/01/2009 unità afferenti edificate su area urbana (n. 1465.1/2009);

- demolizione totale del 13/01/2009 pratica n. MI0013679 in atti dal 13/01/2009 (n. 1446.1/2009), categoria F/1, consistenza mq. 1520, (precedenti identificativi: fg. 10, part. 64, subb. 1 - 2 - 3 - 4).

2.4. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Corsello comune di accesso, Via Sempione, cantine di terzi, parte comune, box al sub. 18 medesima ditta intestata.

2.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 18 – PIANO S1

2.6. Descrizione dei beni

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

2.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di

2.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese (MI), alla data del 03/08/2025, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 10, particella 117, subalterno 18, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 17, superficie catastale totale: mq. 19, Rendita Catastale Euro 52,68, Via Tonale n. 9, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/01/2009 pratica n. MI0013864 in atti dal 13/01/2009 unità afferenti edificate su area urbana (n. 1465.1/2009);

- demolizione totale del 13/01/2009 pratica n. MI0013679 in atti dal 13/01/2009 (n. 1446.1/2009), categoria F/1, consistenza mq. 1520, (precedenti identificativi: fg. 10, part. 64, subb. 1 - 2 - 3 - 4).

2.9. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario



Corsello comune di accesso, box al sub. 17 medesima ditta intestata, parte comune, parte comune, parte comune.

2.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

LOTTO 3 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 20 – PIANO S1

2.11. Descrizione dei beni

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

2.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di

2.13. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese (MI), alla data del 03/08/2025, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 10, particella 117, subalterno 20, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 29, superficie catastale totale: mq. 32, Rendita Catastale Euro 89,86, Via Tonale n. 9, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/01/2009 pratica n. MI0013864 in atti dal 13/01/2009 unità afferenti edificate su area urbana (n. 1465.1/2009);
- demolizione totale del 13/01/2009 pratica n. MI0013679 in atti dal 13/01/2009 (n. 1446.1/2009), categoria F/1, consistenza mq. 1520, (precedenti identificativi: fg. 10, part. 64, subb. 1 - 2 - 3 - 4).

2.14. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Corsello comune di accesso, box di terzi, parte comune, parte comune, box al sub. 21 medesima ditta intestata.

2.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

LOTTO 4 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 21 – PIANO S1

2.16. Descrizione dei beni

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

2.17. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di

2.18. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese (MI), alla data del 03/08/2025, come segue:

Intestazione:



Dati identificativi:

foglio 10, particella 117, subalterno 21, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 27, superficie catastale totale: mq. 31, Rendita Catastale Euro 83,67, Via Tonale n. 9, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/01/2009 pratica n. MI0013864 in atti dal 13/01/2009 unità afferenti edificate su area urbana (n. 1465.1/2009);
- demolizione totale del 13/01/2009 pratica n. MI0013679 in atti dal 13/01/2009 (n. 1446.1/2009), categoria F/1, consistenza mq. 1520, (precedenti identificativi: fg. 10, part. 64, subb. 1 - 2 - 3 - 4).

2.19. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Corsello comune di accesso, box al sub. 20 medesima ditta intestata, parte comune, cantina di terzi, box di terzi.

2.20. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

LOTTO 5 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 23 – PIANO S1

2.21. Descrizione dei beni

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

2.22. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di

2.23. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese (MI), alla data del 03/08/2025, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 10, particella 117, subalterno 23, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 27, superficie catastale totale: mq. 31, Rendita Catastale Euro 83,67, Via Tonale n. 9, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/01/2009 pratica n. MI0013864 in atti dal 13/01/2009 unità afferenti edificate su area urbana (n. 1465.1/2009);
- demolizione totale del 13/01/2009 pratica n. MI0013679 in atti dal 13/01/2009 (n. 1446.1/2009), categoria F/1, consistenza mq. 1520, (precedenti identificativi: fg. 10, part. 64, subb. 1 - 2 - 3 - 4).

2.24. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Corsello comune di accesso, box di terzi, parte comune, corsello comune di accesso.

2.25. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

LOTTO 6 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 31 – PIANO S1

2.26. Descrizione dei beni



Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

2.27. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di.

2.28. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese (MI), alla data del 03/08/2025, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 10, particella 117, subalterno 31, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 30, superficie catastale totale: mq. 34, Rendita Catastale Euro 92,96, Via Tonale n. 9, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/01/2009 pratica n. MI0013864 in atti dal 13/01/2009 unità afferenti edificate su area urbana (n. 1465.1/2009);

- demolizione totale del 13/01/2009 pratica n. MI0013679 in atti dal 13/01/2009 (n. 1446.1/2009), categoria F/1, consistenza mq. 1520, (precedenti identificativi: fg. 10, part. 64, subb. 1 - 2 - 3 - 4).

2.29. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Mappale 78, box di terzi, corsello comune di accesso, box di terzi.

2.30. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di **Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9**

Dati Agenzia delle Entrate:

Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Si premette che le unità immobiliari oggetto di stima con una destinazione Box ad uso autorimessa sono parte integrante di un compendio immobiliare residenziale condominiale ubicato nel Comune di Settimo Milanese (MI), in Via Tonale n. 9, inserito in una zona periferica posta a Nord/Est del Comune; la stessa area è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale, con presenza altresì di attività produttive/artigianali e attività terziarie.

Il quadro dei servizi primari e secondari risulta sufficiente, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali, attività polifunzionali etc.) si trovano nelle vicinanze e verso il centro cittadino, distante circa 1 km.

Il fabbricato è raggiungibile dall'esterno mediante il vicinissimo Svincolo di Settimo Milanese/San Siro/Via Novara della A50 Tangenziale Ovest di Milano (a circa 100 mt.), che conduce in tutte le direzioni autostradali.



3.2. Caratteristiche descrittive esterne

Intorno al 2006/2009, la Società debitrice, previa demolizione totale delle precedenti porzioni immobiliari esistenti, ha edificato il compendio immobiliare residenziale condominiale ove sono ubicati gli immobili in esame.

L'accesso alle auto dall'esterno all'edificio avviene direttamente dal fronte stradale di Via Tonale, mediante un cancello (staccato) carraio/pedonale di entrata/uscita automatizzato e realizzato in ferro, il quale conduce al piano interrato e alle autorimesse, nonché, al corpo scale comune e al relativo elevatore allo stesso livello.

L'accesso principale pedonale esterno al fabbricato avviene mediante un cancello protetto da una copertura, il quale conduce al portone di accesso dell'edificio (realizzato in alluminio termo laccato), al relativo corpo scale (fornito di elevatore), ai rispettivi livelli residenziali e al piano interrato, ove sono ubicate le autorimesse oggetto di stima.

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato, così come i solai, i gruppi scale e la rampa di entrata ed uscita, le murature perimetrali sono in c.a., e di divisione tra le autorimesse e i locali di servizio sono in c.a. e in blocchetti in cls, la copertura è piana in c.a.

Il rivestimento delle facciate esterne del fabbricato è costituito da mattoni ed intonaco plastico/civile.

In sintesi:

- struttura: travi, pilastri e solai in cemento armato;
- facciate del fabbricato: rivestimento: mattoni ed intonaco plastico/civile ;
- atrio interno e pianerottoli corpo scale: pavimentazione in granito/serizzo;
- scala principale: in c.a. e rivestita in granito/serizzo;
- spazi di manovra: pavimentazione in cemento liscio;
- rampa interna: in c.a.;
- ascensori: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate: buone;
- parti comuni: buone.

3.3. Caratteristiche descrittive interne

LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 17 – PIANO S1

Box (doppio) ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

- porta d'accesso: due porte basculanti, in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti e plafone: al rustico (c.a. e blocchetti in cls);
- punto luce: presente;
- condizioni generali: buone.

LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 18 – PIANO S1

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

- porta d'accesso: una porta basculante, in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti e plafone: al rustico (c.a. e blocchetti in cls);
- punto luce: presente;
- condizioni generali: buone.



LOTTO 3 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 20 – PIANO S1

Box (doppio) ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

- porta d'accesso: una porta basculante, in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti e plafone: al rustico (c.a. e blocchetti in cls);
- punto luce: presente;
- condizioni generali: buone.

LOTTO 4 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 21 – PIANO S1

Box (doppio) ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

- porta d'accesso: una porta basculante, in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti e plafone: al rustico (c.a. e blocchetti in cls);
- punto luce: presente;
- condizioni generali: buone.

LOTTO 5 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 23 – PIANO S1

Box (doppio) ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

- porta d'accesso: una porta basculante, in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti e plafone: al rustico (c.a. e blocchetti in cls);
- punto luce: presente;
- condizioni generali: buone.

LOTTO 6 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 31 – PIANO S1

Box (doppio) ad uso autorimessa, sito in Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, piano: S1.

- porta d'accesso: due porte basculanti, in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti e plafone: al rustico (c.a. e blocchetti in cls);
- punto luce: presente;
- condizioni generali: buone.

3.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, per quanto concerne le n. 6 unità immobiliari – C/6 - Boxes, l'esperto precisa che, Non essendo le stesse dotate di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

3.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

4. STATO OCCUPATIVO

4.1. Detenzione dei beni

Il primo sopralluogo, esterno, ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 18/09/2025, in modalità congiunta, come da accordi intercorsi con il Custode giudiziario nominato, in funzione alla esatta individuazione dei n. 6 Boxes pignorati al piano interrato, lungo il corsello comune di accesso a tutti i boxes del compendio immobiliare condominiale.

Il secondo sopralluogo, interno, ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 19/09/2025, sempre in modalità congiunta: in tale circostanza, sono stati visionati n. 3 Boxes.

Il terzo sopralluogo, interno, ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 26/09/2025, in modalità disgiunta, come da accordi intercorsi con il Custode giudiziario nominato, e alla presenza, e previo consenso, della figlia dell'Amministratore Unico della Società esecutata: in tale circostanza, sono stati visionati i n. 3 Boxes rimanenti.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

4.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalle comunicazioni a mezzo mail/PEC ricevute in data 18 e 19/09/2025 dagli Uffici preposti, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati in essere per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, che fa stato fino al 08/07/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 03/08/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

5.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Franco Rosario, in data 22/11/2006, ai nn. 18113/8217 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/12/2006 ai nn. R.G./R.P. 187145/97017,

ha venduto alla **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera**, i beni immobili di cui al foglio 10, particella 64, subalterni 1 – 2 –

3 – 4, che, soppressi/demoliti totalmente, hanno originato il compendio immobiliare residenziale condominiale di cui sono parte integrante tutti i beni immobili oggetto della procedura e di stima, al foglio 10, particella 117.

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, acquisita a mezzo ispezione telematica – titolo cartaceo tramite piattaforma Sister.

Osservazioni:

- L'esperto precisa che nell'atto di provenienza sopracitato, le porzioni immobiliari ivi compravendute sono indicate con i (precedenti) identificativi catastali, ovvero, in sintesi:
"In Comune di Settimo Milanese (MI), Via Tonale n. 9, e precisamente: fabbricato composto da ampio locale cantina e vano ad uso autorimessa privata della consistenza di circa mq. 30



al piano terra e due appartamenti ad uso abitazione al piano primo, composti rispettivamente di due locali e servizi e tre locali e servizi, il tutto con annessa area cortilizia pertinenziale scoperta di circa mq. 1.500; confinante in contorno: con Via Tonale, particella 73, Via Sempione, particella 78; il tutto censito nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 10, particella 64, subalterni 1 - 2 - 3 - 4".

- L'esperto precisa che nell'atto di provenienza sopracitato, in relazione alle dichiarazioni del venditore inerenti la conformità alla vigente legge urbanistica ed edilizia di quanto ivi compravenduto, i titoli edilizi abilitativi ivi indicati hanno per oggetto i beni immobili che, soppressi/demoliti totalmente, hanno originato il compendio immobiliare di cui sono parte integrante tutti i beni immobili oggetto della procedura e di stima.

5.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 03/08/2025, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, alla quale si riporta, segnatamente, alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità delle danti causa dell'odierna Società debitrice.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che fa stato fino al 08/07/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 03/08/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 04/12/2006,**
- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 02/08/2013,**
- **PIGNORAMENTI:**



- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 23/06/2025,**

- Altre trascrizioni: **Nessuna**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

6.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona giuridica, in data 03/08/2025, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6.4. **In osservanza al quesito del G.E.**, l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il "Condominio Tonale 9" di Settimo Milanese (MI) a mezzo mail ha fornito le informazioni che seguono:

7.1. Spese di gestione condominiale

- LOTTO N. 1: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 17 - piano S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 188,07

(dato desunto da preventivo gestione ordinaria 01/10/2024 – 30/09/2025)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 377,00 circa (biennio)

- LOTTO N. 2: C/6 – Box ad uso autorimessa - Sub. 18 - piano S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 142,23

(dato desunto da preventivo gestione ordinaria 01/10/2024 – 30/09/2025)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 285,00 circa (biennio)

- LOTTO N. 3: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 20 - piano S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 129,59

(dato desunto da preventivo gestione ordinaria 01/10/2024 – 30/09/2025)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 260,00 circa (biennio)

- LOTTO N. 4: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 21 - piano S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 136,82

(dato desunto da preventivo gestione ordinaria 01/10/2024 – 30/09/2025)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 274,00 circa (biennio)

- LOTTO N. 5: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 23 - piano S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 84,98

(dato desunto da preventivo gestione ordinaria 01/10/2024 – 30/09/2025)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 170,00 circa (biennio)

- LOTTO N. 6: C/6 – Box doppio ad uso autorimessa - Sub. 31 - piano S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 104,18

(dato desunto da preventivo gestione ordinaria 01/10/2024 – 30/09/2025)



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 209,00 circa (biennio)
 Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto
 Cause in corso: non conosciuto
 Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con la Società eseguita 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.

7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuto

7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

8. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Settimo Milanese (MI), mediante accesso agli atti effettuato in data 07/01/2026, si attesta che **la costruzione del compendio immobiliare condominiale ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Settimo Milanese (MI)

PRATICHE EDILIZIE INDICATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA:

Dapprima, l'esperto richiama quanto già enunciato *supra* al Paragrafo 5.1., ovvero, precisa nuovamente che le pratiche edilizie enunciate nell'atto di provenienza/compravendita del 2006 in capo all'odierna Proprietà ineriscono i precedenti beni immobili agli originari fg. 10, part. 64, subb. 1 - 2 - 3 - 4, che, soppressi/demoliti totalmente, hanno originato il compendio immobiliare di cui sono parte integrante tutti i beni immobili oggetto della procedura e di stima.

ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI SETTIMO MILANESE (MI):

Preso atto della (nuova) edificazione del compendio immobiliare residenziale condominiale in Via Tonale n. 9 negli anni 2006/2009, in data 12/11/2025, l'esperto ha presentato tramite il Portale telematico **CPORTAL**, la richiesta di accesso agli atti di fabbrica e alle successive modifiche inerenti gli immobili pignorati;

in seguito alla richiesta di integrazione pervenuta a mezzo mail PEC in data 27/11/2025, **stante che il Comune predetto Non effettua ricerche**, l'esperto si è adoperato attraverso il sito Comunale alla Sezione SUE Pratiche Edilizie in funzione della consultazione/ricerca, ove fattibile, degli estremi delle pratiche edilizie esistenti per le porzioni immobiliari in esame;

in seguito all'avvenuta integrazione presentata a mezzo mail PEC in data 05/12/2025, a fine anno, l'esperto è stato contattato telefonicamente dal competente Ufficio Comunale ed ha così concordato la data del 07/01/2026 per la visione ed estrazione di copia delle seguenti pratiche edilizie:

- **D.I.A. N. 219/2006 DEL 13/11/2006 PROT. N. 30367 PER REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE;**
- **D.I.A. N. 175/2008 DEL 15/10/2008 PROT. N. 29433 – VARIANTE DIA 219/2006 PER RIDUZIONE NUMERO U.I., DIVERSA DISTRIBUZIONE U.I., DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI;**



- D.I.A. N. 192/2008 DEL 19/11/2008 PROT. N. 33437 – VARIANTE DIA 175/2008 PER MODIFICA INGRESSO PEDONALE E CARRAIO;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 08/10/2012 PROT. N. 35909.

8.2. Conformità edilizia e catastale

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, dall'analisi delle pratiche edilizie Comunali, ovvero, dalla comparazione delle stesse, delle planimetrie catastali e Comunali acquisite, con lo stato di fatto, **l'esperto può esprimersi in merito alla conformità edilizia e catastale dei LOTTI assegnati, come segue:**

LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 17 – PIANO S1

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.**

LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 18 – PIANO S1

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.**

LOTTO 3 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 20 – PIANO S1

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.**

LOTTO 4 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 21 – PIANO S1

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.**

LOTTO 5 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 23 – PIANO S1

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.**



LOTTO 6 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 31 – PIANO S1

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.**

9. CONSISTENZA**9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluoghi, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso, precisando che vi sono piccole differenze tra le superfici indicate nelle planimetrie Comunali e lo stato di fatto rilevato. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 17 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box doppio - Sub. 17	mq.	47,00	100%	47,00
Totale	mq.	47,00		47,00

LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 18 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box Sub. 18	mq.	19,00	100%	19,00
Totale	mq.	19,00		19,00

LOTTO 3 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 20 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box doppio - Sub. 20	mq.	32,00	100%	32,00
Totale	mq.	32,00		32,00

LOTTO 4 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 21 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box doppio - Sub. 21	mq.	31,00	100%	31,00
Totale	mq.	31,00		31,00



LOTTO 5 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 23 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box doppio - Sub. 23	mq.	31,00	100%	31,00
Totale	mq.	31,00		31,00

LOTTO 6 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 31 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box doppio - Sub. 31	mq.	34,00	100%	34,00
Totale	mq.	34,00		34,00

10. STIMA**10.1. Considerazioni e Criteri di stima****CONSIDERAZIONI:**

Per quanto concerne l'ubicazione del compendio immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, suddivisi per i rispettivi LOTTI, **l'esperto ritiene dapprima di esprimersi positivamente in merito**, ovvero, considerata l'appartenenza degli stessi ad una zona periferica di Settimo Milanese (MI), ma comunque in prossimità della Tangenziale Ovest di Milano (a circa 100 mt.), come precedentemente esposto, ovvero, servita da tutti i servizi di supporto sia alla residenza sia alle altre destinazioni d'uso e commerciali, altresì, vicina alle arterie di comunicazione ad alta percorribilità, di conseguenza, **l'esperto ritiene di affermare che i beni immobili possono godere al tempo stesso delle condizioni di ottima appetibilità, mirata proprio alla dotazione dei servizi di cui sopra, nonché, in relazione alla carenza di parcheggi nella zona e alla strategia di comunicazione.**

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale del compendio immobiliare e di tutti gli aspetti correlati agli accessi comuni e alle facciate esterne in generale, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenersi buone.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito **al "Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione"**, la quale consente di giungere al **"valore base"**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in sintesi e in ordine alla descrizione seguente:

- l'ubicazione, la dotazione dei servizi e dei trasporti, la manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e delle parti comuni, il piano di appartenenza (interrato), nonché, la posizione/distanza dei boxes in relazione alla rampa di accesso/uscita delle auto;



altresì, la consistenza, la posizione, la capacità di manovra dei boxes, considerate altresì le differenze tipologiche dei boxes doppi in lunghezza e larghezza, inoltre, verrà considerata la presenza all'interno degli stessi boxes di limitazioni derivanti dal posizionamento delle strutture in c.a. (pilastri), ovvero, in relazione alle difficoltà di manovra durante l'ingresso e limitazione d'uso all'interno degli stessi boxes;

di conseguenza, si espone che saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con simili caratteristiche tipologiche dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Settimo Milanese (MI) – Via Tonale, e su piazze di mercato nelle zone adiacenti agli stessi, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili, inglobati e definiti in euro/mq.

10.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Settimo Milanese (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025

10.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:

LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 17 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box doppio - Sub. 17	piano S1	47,00	a corpo	€ 59.000,00
Totale		47,00		€ 59.000,00

LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 18 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box Sub. 18	piano S1	19,00	a corpo	€ 26.000,00
Totale		19,00		€ 26.000,00



LOTTO 3 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 20 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box doppio -Sub. 20	piano S1	32,00	a corpo	€ 40.000,00
Totale		32,00		€ 40.000,00

LOTTO 4 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 21 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box doppio -Sub. 21	piano S1	31,00	a corpo	€ 38.000,00
Totale		31,00		€ 38.000,00

LOTTO 5 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 23 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box doppio - Sub. 23	piano S1	31,00	a corpo	€ 38.000,00
Totale		31,00		€ 38.000,00

LOTTO 6 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 31 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box doppio - Sub. 31	piano S1	34,00	a corpo	€ 47.000,00
Totale		34,00		€ 47.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI – PIENA PROPRIETA' – TUTTI I N. 6 LOTTI:
Per un totale complessivo = € 248.000,00

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**11.1. Adeguamenti e correzioni della stima**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:



LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 17 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 59.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.950,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 377,00
Totale	€ 55.673,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 56.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 1

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 56.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 48.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1	€ 56.000,00
---	--------------------

LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 18 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 26.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.300,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 285,00
Totale	€ 24.415,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 24.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 2

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 24.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 20.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2	€ 24.000,00
---	--------------------

LOTTO 3 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 20 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 40.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.000,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 260,00
Totale	€ 37.740,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 38.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 3

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 38.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 32.000,00 (arrotondato)



VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 3	€ 38.000,00
---	--------------------

LOTTO 4 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 21 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 38.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.900,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 274,00
Totale	€ 35.826,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 36.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 4

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 36.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 31.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 4	€ 36.000,00
---	--------------------

LOTTO 5 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 23 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 38.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.900,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 170,00
Totale	€ 35.930,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 36.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 5

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 36.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 31.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 5	€ 36.000,00
---	--------------------

LOTTO 6 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 31 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 47.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.350,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 209,00
Totale	€ 44.441,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 44.000,00



Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 6

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 44.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 37.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 6	€ 44.000,00
---	--------------------

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 1 - SUB. 17 - C/6 - BOX AUTO - PIANO S1	€ 56.000,00
LOTTO 2 - SUB. 18 - C/6 - BOX AUTO - PIANO S1	€ 24.000,00
LOTTO 3 - SUB. 20 - C/6 - BOX AUTO - PIANO S1	€ 38.000,00
LOTTO 4 - SUB. 21 - C/6 - BOX AUTO - PIANO S1	€ 36.000,00
LOTTO 5 - SUB. 23 - C/6 - BOX AUTO - PIANO S1	€ 36.000,00
LOTTO 6 - SUB. 31 - C/6 - BOX AUTO - PIANO S1	€ 44.000,00
TOTALE VALORE - LOTTI: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6	€ 234.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

12. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

13. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", in merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui ai LOTTI assegnati e già distinte catastalmente, l'esperto conferma che le stesse **Non** hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri Lotti.

14. CRITICITA' DA SEGNALARE

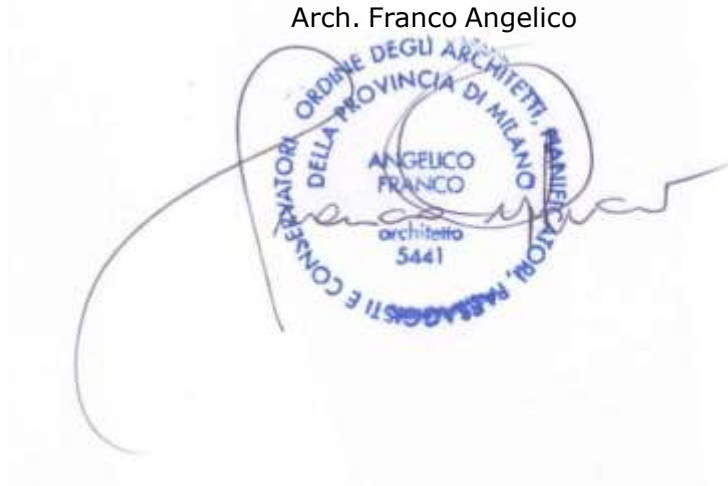
Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**



Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 23 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 15 Gennaio 2026

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



Giudice: Dott. ROBERTO ANGELINI
Perito Estimatore: Arch. FRANCO ANGELICO

