

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ANDOR SPV S.R.L

contro

OMISSIS

RG 1088/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

SETTALA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in SETTALA (MI) - FRAZIONE PREMENUGO – VIALE DELLE
INDUSTRIE n. 11– appartamento - piano 2– **fg. 3, part 67, sub 7** + VIALE DELLE
INDUSTRIE n. 11– solaio - piano 3 – **fg. 3, part 67, sub 9** - **LOTTO UNICO**



VIALE DELLE INDUSTRIE 11 – PREMENUGO - SETTALA

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO: (essendo il solaio situato nello stesso complesso immobiliare)

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2

Bene in SETTALA (Mi) – VIALE DELLE INDUSTRIE n. 11 –Piano 2

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **67**, **subalterno 7**

NOTA BENE: sono **stati demoliti abusivamente** i tavolati divisorii cucina/soggiorno e ingresso/soggiorno.

Corpo B: SOLAIO PIANO 3

Bene in SETTALA (Mi) – VIALE DELLE INDUSTRIE n. 11 –Piano 3

Categoria: **C/2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **67**, **subalterno 9**

NOTA BENE: il solaio **è stato suddiviso abusivamente** in 3 locali, di cui uno adibito a bagno e nel tetto sono stati eseguiti n. 3 lucernari.

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 – **SUB 7:** al sopralluogo libero da persone e occupato da cose

Corpo B: SOLAIO PIANO 3 – **SUB 9:** al sopralluogo occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 – **SUB 7:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria, risulta un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 in data 03/02/2022 al numero 1468 serie 3T in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione. Per il suddetto contratto, stipulato in data 28/01/2022, avente decorrenza dal 01/02/2022 al 31/01/2026, non è pervenuta comunicazione di proroga con Mod. RLI

Corpo B: SOLAIO PIANO 3 – **SUB 9:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 – **SUB 7:** nessuno

Corpo B: SOLAIO PIANO 3 – **SUB 9:** nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 – **SUB 7** + **Corpo B:** SOLAIO PIANO 3 – **SUB 9** :

da liberi: € 135.000,00

da occupati: non ricorre il caso

Beni in SETTALA(MI)- FRAZIONE PREMENUGO – VIALE DELLE INDUSTRIE, 11

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, **SUB 7** + B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, **SUB 9**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO: trattandosi di beni nello stesso complesso immobiliare si è deciso di proporre un lotto unico

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, **SUB 7**

1.1. Descrizione del bene

In Comune di SETTALA (Mi) FRAZIONE PREMENUGO – VIALE DELLE INDUSTRIE n. 11 Piano 2 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da tre locali + servizi (ingresso, soggiorno, camera 1, camera 2, cucina, bagno 1, bagno 2, disimpegno, corridoio), due balconi.

NOTA BENE: sono **stati demoliti abusivamente** i tavolati divisori cucina/soggiorno e ingresso/soggiorno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 05/11/2026 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, residente in SETTALA(Mi) – Viale delle Industrie, 11– libero di stato – regime: / e **sulla quota di 1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, residente in SETTALA(Mi) – Viale delle Industrie, 11– libero di stato – regime: /

(all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 7 e 9

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Mi) - Comune SETTALA, come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS, piena proprietà per 1/2 e di OMISSIS, piena proprietà per 1/2.**

dati identificativi: foglio **3**, particella **67**, **subalterno 7**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 3; consistenza 6 vani; sup. catastale 95 mq; rendita € 604,25

indirizzo: Comune di SETTALA (MI), VIALE DELLE INDUSTRIE n. 11 Piano 2;

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

Coerenze

Dell'appartamento: NORD mapp. 67, SUD cortile comune, EST mapp. 70, OVEST parti comuni/scale/altra unità;

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

Nessuna

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, **SUB 9**

1.5. Descrizione del bene

In Comune di SETTALA (Mi) - FRAZIONE PREMENUGO – VIALE DELLE INDUSTRIE n. 11 Piano 3 solaio posto al piano terzo, composto da un locale.

NOTA BENE: il solaio è stato suddiviso abusivamente in 3 locali, di cui uno adibito a bagno e nel tetto sono stati eseguiti n. 3 lucernari.

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 05/11/2026 gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di **OMISSIS**, residente in SETTALA(Mi) – Viale delle Industrie, 11– libero di stato – regime: / e **sulla quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, residente in SETTALA(Mi) – Viale delle Industrie, 11– libero di stato – regime: /

(all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 9 e 7

Eventuali comproprietari: nessuno

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Mi) - Comune SETTALA, come segue (all. 6,9,10)

Intestato: **OMISSIS, piena proprietà per 1/2 e di OMISSIS, piena proprietà per 1/2.**

dati identificativi: foglio **3**, particella **67**, **subalterno 9**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 2; consistenza 72 mq; sup. catastale 85 mq; rendita € 141,30

indirizzo: Comune di SETTALA (MI), VIALE DELLE INDUSTRIE n. 11 Piano 3;

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

Coerenze

Del solaio: NORD mapp. 67, SUD cortile comune, EST mapp. 70, OVEST parti comuni/scale/altra unità;

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

Nessuna.

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di SETTALA (Mi)

Fascia/zona: PERIFERIA – LOCALITA' PREMENUGO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus Z 411, fermata Settala/Premenugo a circa 108 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 1,7 km dall'autostrada A35.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento è stato costruito con LICENZA EDILIZIA N. 8/76 in data 13.03.1976, ABITABILITA' in data 14.4.1981 per una casa di civile abitazione.

Le unità oggetto di pignoramento **APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7, SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9** sono situate rispettivamente al piano secondo e terzo della palazzina abitazioni **con ingresso da Viale delle Industrie, 11 – località Prenimenugo** nel Comune di Settala – zona periferica.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in pvc.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Viale delle Industrie, 11 attraverso un portone in alluminio e vetro che conduce alle scale.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco tinteggiate;
- accesso: porta in alluminio e vetro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7

Abitazione di tipo economico posta al piano secondo, composta da tre locali + servizi (ingresso/soggiorno/angolo cottura, camera 1, camera 2, bagno 1, bagno 2, disimpegno, corridoio), due balconi.

NOTA BENE: sono **stati demoliti abusivamente** i tavolati divisori cucina/soggiorno e ingresso/soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano secondo.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7

Appartamento

PIANO SECONDO:

- esposizione: triplo affaccio a Nord, a Sud e a Est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: legno con vetro doppio;
- porta di accesso: rinforzata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: con scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico 1: attrezzato con water, bidet, doccia;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, water, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,00;

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Solaio posto al piano 3, composto da tre locali

NOTA BENE: il solaio è stato suddiviso abusivamente in 3 locali, di cui uno adibito a bagno e nel tetto sono stati eseguiti n. 3 lucernari.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terzo.

Il bene pignorato è costituito da:

SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Solaio

- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: lucernari in legno;
- porta di accesso: legno;
- porte interne: tipo a battente in laminato;
- sistema di oscuramento: non presente;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente scaldabagno;
- servizio igienico: attrezzato con water, bidet, doccia;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, water, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. colmo mt 2,5, h. minima mt. 0,85

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate a SETTALA, comune in provincia di Milano, nella periferia EST in zona periferica – frazione Premenugo.

Il quartiere è costituito da palazzine residenziali di 1/3 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SETTALA PERIFERIA – PREMENUGO

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: nessuno (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus Z 411, fermata Settala/Premenugo a circa 108 m.

Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7

APE presente, scadenza 29/12/2031 – classe G: 255,42 kWh/mq anno.

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Non prevista per i solai.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/03/2026, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, figlio del Sig. OMISSIS e da questo delegato a sostituirlo per il giorno dell'accesso non potendo essere presente per ragioni di lavoro. Il Sig. OMISSIS, condòmino e proprietario dell'appartamento del piano terra dello stabile, è stato incaricato dall'ex conduttore dell'appartamento a consegnare le chiavi dell'appartamento al Custode Giudiziario, perché al momento del suo rilascio dell'appartamento (dicembre 2025) aveva da tempo perso i contatti con i locatori ed era rimasto quindi nel possesso delle chiavi dell'appartamento.

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/03/2026, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, figlio del Sig. OMISSIS e da questo delegato a sostituirlo per il giorno dell'accesso non potendo essere presente per ragioni di lavoro. Il Sig. OMISSIS, condòmino e proprietario dell'appartamento del piano terra dello stabile, è stato incaricato dall'ex conduttore dell'appartamento a consegnare le chiavi dell'appartamento al Custode Giudiziario, perché al momento del suo rilascio dell'appartamento (dicembre 2025) aveva da tempo perso i contatti con i locatori ed era rimasto quindi nel possesso delle chiavi dell'appartamento.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.11)**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria, risulta un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 in data 03/02/2022 al numero 1468 serie 3T in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione. Per il suddetto contratto, stipulato in data 28/01/2022, avente decorrenza dal 01/02/2022 al 31/01/2026, non è pervenuta comunicazione di proroga con Mod. RLI.

Contratto di locazione stipulato in data **28/01/2022** con cadenza mensile.

Registrato a UT MILANO 2 il 03/02/2022 ai nn.1468 SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026, rata mensile pari a €. 610,00 per un totale di €. 7.320,00/anno

Data di rilascio: 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

NOTA BENE: il contratto è stipulato SOLO sull'appartamento sub 7 NON sul solaio sub 9.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in questione se consideriamo un affitto **€/mq/anno pari a € 38** (derivante dall'applicazione di una percentuale del 4% al valore del prezzo al mq di €.940,00 per immobili di pari caratteristiche) si ottiene un valore di canone di affitto pari a € 38 x mq 95 = €. 3.610,00 euro/anno di canone di affitto, inferiore a quanto stipulato in contratto (pari a €. 7.320,00)

Se consideriamo un affitto **€/mq/mese pari a € 4,13** (derivante dall'applicazione della media valore del canone di affitto secondo il borsino immobiliare nazionale per immobili simili da €. 3,68/mq/mese a €. 4,57/mq/mese) si ha €. 4,13 x mq 95 = €. 392,35 euro/mese di canone di affitto, inferiore a quanto stipulato in contratto (pari a €. 610,00).

Se si prende il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate OMI pari a **€ da 4,8 a 5,8/mq/mese** considerando come valore il valore medio di €. 5,3/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €. 5,3 x 95 mq = 503,00 €/mese in linea con il canone stipulato in contratto (€. 610,00 mese).

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7 + CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/2 e OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/2 dal 09.11.2017 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 09/11/2017 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 14/11/2017 ai nn. OMISSIS

4.2. Precedenti proprietari

- **OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/3, OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/3 e LO DUCA Mario** nato a PALERMO (PA) il 23/09/1964, C.F. LDCMRA64P23G273K, **piena proprietà per la quota di 1/3 dal 31.01.2003 al 09/11/2017.**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 31/01/2003 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 17/02/2003 ai nn. OMISSIS

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 25.11.2025 – Notaio Laura Rolando di Venezia, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4)** alla data del 23.02.2026 e 12.03.2026, si evince:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

-
- **Misure Penali**
.....
 - **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
 - **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....
- Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, **SUB 7** + **CORPO B:** SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, **SUB 9**

Ipoteca volontaria iscritta il 14/11/2017 ai nn OMISSIS derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 09/11/2017 – rep. OMISSIS a favore **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in BERGAMO contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà e OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà.**
Importo ipoteca € 342.000,00 di cui € 171.000,00 di capitale durata del vincolo 30 anni
Grava sui sub 7 e sub 9

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, **SUB 7** + **CORPO B:** SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, **SUB 9**

Pignoramento del 05/11/2025 rep. OMISSIS trascritto il 18/11/2025 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà e OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà.**

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS** e **OMISSIS** sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO: DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il Condominio è amministrato dal Dott. Giorgio Sartorel- giorgio.sartorel@yahoo.it - pec:

giorgio.sartorel@legalmail.it – tel. 02.49.51.88.60 - cell 392.148.21.23, **che, nonostante le ripetute richieste (vedi mail allegate) NON ha fornito le informazioni richieste (all. 15)**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **non noti, poiché l'amministratore non ha fornito quanto richiesto**

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **non noti, poiché l'amministratore non ha fornito quanto richiesto**

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7 + CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Spese ordinarie annue di gestione 2026/2027: **non note, poiché l'amministratore non ha fornito quanto richiesto, si ipotizza una cifra per immobili simili** € 2.000,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **non note, poiché l'amministratore non ha fornito quanto richiesto**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: **non note, poiché l'amministratore non ha fornito quanto richiesto**

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: **non presente, poiché non fornito dall'amministratore**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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 insolute 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7

NO: l'unità è NON accessibile ai disabili poiché la palazzina è priva di ascensore.

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

NO: l'unità è NON accessibile ai disabili poiché la palazzina è priva di ascensore.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento è stato costruito con LICENZA EDILIZIA N. 8/76 in data 13.03.1976, ABITABILITA' in data 14.4.1981 per una casa di civile abitazione.

Le unità oggetto di pignoramento **APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7, SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9** sono situate rispettivamente al piano secondo e terzo della palazzina abitazioni **con ingresso da Viale delle Industrie, 11– località Premenugo** nel Comune di Settala – zona periferica.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Settala in ZONA prevalentemente residenziale – edifici esistenti.

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è vincolato

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di RODANO (all. 13):

- LICENZA EDILIZIA N. 8/76 in data 13.03.1976 – per NUOVA COSTRUZIONE
- ABITABILITA' in data 14.4.1981 per una casa di civile abitazione.

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **poiché sono stati demoliti abusivamente il tavolato che divideva la cucina dal soggiorno e il tavolato che divideva il soggiorno dall'ingresso.**

Gli abusi potrebbero essere **sanabili** mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione di spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati interni.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.800,00

Costi stimati: € 2.800,00

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **poiché sono stati costruiti abusivamente dei tavolati che dividono il solaio in tre locali, di cui uno adibito a servizio igienico e sono stati aperti 3 lucernari nel tetto.**

Gli abusi NON sono **sanabili** poiché il solaio non ha l'abitabilità e non ha neanche l'altezza media ponderale necessaria per una pratica di recupero del sottotetto.

Dato quanto sopra bisogna ristabilire lo "status quo ante" demolendo i tavolati abusivi e ripristinando lo stato originario.

COSTO DEMOLIZIONE TAVOLATI: € 6.000,00

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 24.01.1987 **poiché sono stati demoliti abusivamente il tavolato che divideva la cucina dal soggiorno e il tavolato che divideva il soggiorno dall'ingresso.**

Le difformità consistono in: demolizione abusiva di tavolati interni.

Sono regolarizzabili mediante:

Docfa per diversa distribuzione di spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione di spazi interni

Costi stimati: € 1.500,00

CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 14.01.1991 **poiché sono stati costruiti abusivamente dei tavolati che dividono il solaio in tre locali, di cui uno adibito a servizio igienico e sono stati aperti 3 lucernari nel tetto.**

Le difformità consistono in: costruzione abusiva di tavolati interni.

Sono regolarizzabili mediante: ripristino dello "status quo ante"

Una volta ripristinato lo "status quo ante" non è necessario fare Docfa per diversa distribuzione di spazi interni, poiché lo stato dei luoghi tornerà a corrispondere alla scheda catastale.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, SUB 7+ CORPO B: SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, SUB 9

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.2	mq	76,0	100%	76,0
balconi p.2	mq	19,1	25%	4,8
solaio p.3	mq	76,0	30%	22,8
TOTALE		171,1		103,6
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto

dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

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

1° semestre 2025– zona B1: SETTALA - PERIFERIA – LOCALITA' PREMENUGO

quotazioni di **abitazione civile normale** da € 1.350,00/mq. a € 1.650,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: SETTALA:

Fascia/Zona: PERIFERIA – PREMENUGO

Valore mercato prezzo **abitazione civile normale** min. 1.350,00 / prezzo max. 1.650,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max. /

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: SETTALA – PERIFERIA – PREMENUGO

valore di compravendita **appartamenti da ristrutturare** prezzo min. 7805,00 / prezzo max. 1.100,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq/anno)

- **agenzie immobiliari appartamento:** eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 1.300,00 – 1.600,00,
- **Borsino immobiliare nazionale:**
appartamenti fascia media€. 1.373,00 – 1.816,00 (media €. 1.595,00),

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 – FG. 3, PART. 67, **SUB 7**+ **CORPO B:** SOLAIO PIANO 3 – FG. 3, PART. 67, **SUB 9**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
appartamento p.2	A/2	80,8	€ 1.500,00	€ 121.200,00
solaio p.3	C/2	22,8	€ 1.500,00	€ 34.200,00
TOTALE				€ 155.400,00

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 LOTTO unico	
A : Appartamento p.2 + B: Solaio p.3	€ 155.400,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 7.770,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 10.300,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.000,00
TOTALE	€ 135.330,00

Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO € **135.000,00**
arrotondato

Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO
(Non ricorre il caso)

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:
https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 27/04/2026

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1. atto di pignoramento nn.2381/2025 del 05/11/2025
- all. 2. nota di trascrizione nn. 164526/112787 del 02/05/2025
- all. 3. certificato notarile ventennale – 23.02.2026, 12.03.2026
- all. 4. ispezioni ipotecarie del 16/06/2025
- all. 5. Atti di provenienza – 2003, 2017
- all. 6. estratto di mappa part. 67
- all. 7. visura catastale sub 7
- all. 8. scheda catastale sub 7
- all. 9. visura catastale sub 9

- all. 10. scheda catastale sub 9
- all. 11. verifica contratti affitto
- all. 12. Certificato residenza/stato civile
- all. 13. pratiche edilizie
- all. 14. fotografie
- all. 15. spese condominiali **non ricevute dall'amministratore**
- all. 16. mail invio documenti creditori