

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO**  
contro:

**OMISSIS**

**RG 756/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in Settala (MI) Frazione Caleppio – VIA CERCA 12, (catastalmente identificata al n. 10):

**LOTTO UNICO**– appartamento piano 1 – scala B + cantina piano S1 – scala A –  
**sub 708**



**Via Cerca, 12 – fronte su strada**

## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI

#### **LOTTO UNICO:**

#### **Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1**

Bene in SETTALA (MI) FRAZIONE CALEPPIO- VIA CERCA 12 (catastralmente identificata al n. 10) piano: 1-S1 - appartamento + cantina

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **14**, particella **105**, **subalterno 708**

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1- SUB 708:** al sopralluogo libero da persone e occupato da cose.

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1- SUB 708:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto stipulato 27.6.2017 con durata fino al 26.06.2021 (CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2150 SERIE 3T CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TMZ17T002150000EE STIPULATO IL 27/06/2017 REGISTRATO IL 28/06/2017 E PRESENTATO IL 28/06/2017)

### COMPROPRIETARI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1- SUB 708:** Nessuno

### PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1- SUB 708**

**da liberi: € 51.000,00**

da occupati: non ricorre il caso

## Beni in SETTALA (MI) – FRAZIONE CALEPPIO – Via CERCA, 12 (catastralmente identificato al n. 10)

**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO PIANO 1 – SCALA B + CANTINA PIANO S1 – SCALA A

**SUB 708**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**LOTTO UNICO:**

**CORPO A:** APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1– **SUB 708**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di SETTALA (MI) – **FRAZIONE CALEPPIO** – Via Cerca, 12 (catastalmente identificato al n. 10), appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi (ingresso/ disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera), un balcone e una cantina al piano interrato.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, celibe alla data dell'atto di compravendita.

Residente in Pandino (CR) – Via Garibaldi, 14 – celibe – regime: / ( **all. 1,2,6,11**)

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.8,9)

Intestato OMISSIS, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **14**, particella **105**, **subalterno 708**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale 58 mq; rendita € 206,58

indirizzo: Comune di SETTALA (MI), VIA CERCA n. 10 piano: 1-S1;

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

**NOTA BENE:** la palazzina è al n. 12 di Via Cerca, mentre sulla visura catastale viene riportato il n. 10

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD atra unità, SUD altra unità, EST strada provinciale, OVEST altra unità/scale.

Della cantina: NORD atra unità, SUD altra unità, EST terrapieno/roggia, OVEST corridoio comune.

**NOTA BENE:** **NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE LA CANTINA, POICHE' DAI DOCUMENTI IN POSSESSO, SCHEDA CATASTALE DI IMPIANTO, ROGITO ANTE VENTENNIO E ROGITO DI PROVENIENZA, NON E' STATO POSSIBILE INDIVIDUARE LA CANTINA DI PERTINENZA DELL'APARTAMENTO.**

**DI CONSEGUENZA COME COERENZE SI SONO INDICATE QUELLE DELLA SCHEDA CATASTALE.**

#### 1.5. 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

Fascia/zona: periferica: frazione Caleppio

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: nessuno.

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A58 a circa 6 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita con Licenza per opere edilizie n. 2409/169 in data 18/08/1962 e successiva variante in data 22.11.1963 n. 3880.

Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano 1 + cantina) sono situate nella palazzina di n. 3 piani fuori terra, più un piano interrato, nella periferia a EST di Milano, nel paese di Settala, in Via Cerca, 12.

La facciata della palazzina è in mattoni a vista, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro e in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Bettolino II, perpendicolare di Via Cerca attraverso un cancello pedonale in ferro e carraio in ferro che conduce al cortile interno, da questo si accede alla **SCALA B dove è situato l'appartamento** ed alla **SCALA A dove, DA ROGITO, è situata la cantina.**

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso

- struttura: travi e pilastri con tamponamenti in laterizio;
- facciate: mattoni;
- accesso: portone in ferro e vetro;
- scale: a rampe parallele rivestite in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

Abitazione di tipo economico, posta al piano 1, composta da due locali oltre servizi (ingresso/ disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera), un balcone e una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 1 + cantina.

Il bene pignorato è costituito da:

**APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

Appartamento

- esposizione: monoaffaccio a est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo - caldaia a gas in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;
- condizioni generali: scarse.

**NOTA BENE:** LA CUCINA E' CONTROSSOFFITTATA AD UN'ALTEZZA PARI A CM 255 NON A NORMA, POICHE' L'ALTEZZA MINIMA PER UNA CUCINA DEVE ESSERE PARI A H. CM 270.

Cantina

- porta d'accesso: /;
- pavimento: /;
- pareti e plafone: /;

**NOTA BENE:** NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE LA CANTINA, POICHE' DAI DOCUMENTI IN POSSESSO, SCHEDA CATASTALE DI IMPIANTO, ROGITO ANTE VENTENNIO E ROGITO DI PROVENIENZA, **NON E' STATO POSSIBILE INDIVIDUARE LA CANTINA DI PERTINENZA DELL'APARTAMENTO.**

## 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata in un paese nella zona a SUD EST di Milano, a Settala – Frazione Caleppio in Via Cerca, 12. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/3 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

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: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

## 2.5. Certificazioni energetiche:

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico – APE PRESENTE – VALIDITA' 14.04.2026  
– CLASSE ENRGETICA: G -167, 56 kWh/mq anno

## 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 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/02/2022, è stato possibile accedere ai beni, poiché l'occupante dell'unità immobiliare aveva abbandonato la stessa lasciando la porta aperta e le chiavi in cucina grazie (all. 17).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto registrati **stipulato in data 27.06.2017 con durata fino al 26.06.2021** (CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2150 SERIE 3T CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TMZ17T002150000EE STIPULATO IL 27/06/2017 REGISTRATO IL 28/06/2017 E PRESENTATO IL 28/06/2017)(all. 10).

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari ( all. 6)

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

**OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/07/2016 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. CIANCIMINO SERGIO di Milano in data 06/07/2016 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 25/07/2016 ai nn. OMISSIS.  
Contro PROCASE IMMOBILIARE DI PROCOPIO FRANCESCO con sede in BAREGGIO

### 4.2. Precedenti proprietari (all. 6)

**Ante ventennio** i beni erano di proprietà di **OMISSIS** in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. M. NAPOLITANO di Milano in data 28/11/1989 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 12/12/1989 ai nn. OMISSIS – **dal 28.11.1989 al 27.10.2003**

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile in atti Notaio Simone Frediani alla data del 27.07.2021, implementata 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. 2, 3,4) alla data del 18.10.2021 e 11.02.2022 si evince:

### 5.1. 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 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**  
**Ipoteca volontaria** iscritta il 25/07/2016 ai nn OMISSIS  
derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito atto Notaio CIANCIMINO SERGIO DI MILANO in data 06/07/2016 rep. OMISSIS  
a favore **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in POMPIANO (BS) c.f. 00436650170  
contro **OMISSIS**  
Importo ipoteca € 200.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale  
durata del vincolo 25 anni  
Grava sul sub 708
- **PIGNORAMENTI**
- **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**  
**Pignoramento** del 29/06/2021 rep. OMISSIS trascritto il 07/07/2021 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in POMPIANO (BS) c.f. 00436650170.
- **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**  
**Pignoramento** del 29/04/2011 rep. OMISSIS trascritto il 29/06/2011 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.** con sede in Verona, c.f. 00390840239.  
**NOTA BENE:** in data **07/01/2016** il Giudice dell'esecuzione Simona Caterbi ha ordinato la cancellazione, ma ad oggi non risulta cancellato.  
**Il Pignoramento è stato trascritto sul SUB 708 a nome dei precedenti proprietari**, quindi non compare nell'elenco delle ipoteche a nome **OMISSIS**, ma compare nell'elenco delle ipoteche sul sub 708.  
Il pignoramento è stato estinto ma non cancellato( vedi sotto)( all. 5)
- **Altre trascrizioni**  
.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento immobiliare RG 1821/2011 – GIUDICE SIMONA CATERBI pendente sul **sub 708**, stesso immobile, estinto ma non cancellato.

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

L'immobile è amministrato dallo Studio Edellio D'Angelo con sede in Milano – Via Giacinto Gallina, 1 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 18)**

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 57,12

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

#### **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 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 1.100,00/ 1.200,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.400,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per rifacimento scala: € 0,00

Cause in corso: contenzioso per mancato pagamento acqua potabile dal 2007 per la somma di circa € 62.000,00

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 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

NO : l'unità NON è accessibile ai disabili poiché per arrivare al piano 1 le scale NON sono munite di ascensore.

## 7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita con Licenza per opere edilizie n. 2409/169 in data 18/08/1962 e successiva variante in data 22.11.1963 n. 3880.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di SETTALA in ZONA TESSUTO CONSOLIDATO – TITOLO II – CAPO II - Tessuto a bassa e media densità (Art. 27) - ADR e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Da detta interrogazione non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto o indiretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, BENI CULTURALI parte II, né BENI PAESAGGISTICI (DLGS 42/2004 - Parte III).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Settala (all. 12):

- Licenza per opere edilizie n. 2409/169 in data 18/08/1962
- Variante in data 22.11.1963 n. 3880.
- Abitabilità ib data 16.07.1964.

#### 7.2. Conformità edilizia:

##### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, **ad eccezione dell'altezza della cucina che è stata controsoffittata a cm 255, altezza non a norma**, mentre l'altezza regolare dovrebbe essere h 270 cm, quindi il controsoffitto deve essere demolito.

##### **Gli abusi consistono in:**

- costruzione controsoffitto h non a norma

Sono sanabili mediante:

demolizione del controsoffitto.

**Costo forfettario demolizione e smaltimento controsoffitto: € 1.500,00**

#### 7.3. Conformità catastale

##### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale datata 22.12.1964.

## 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 raggugliando 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 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	55,0	100%	55,0
balcone	mq	3,5	25%	0,9
cantina	mq	8,6	25%	2,2
<b>TOTALE</b>		<b>67,1</b>		<b>58,0</b>
		mq. Lordi		mq commerciali

**NOTA BENE:** la superficie della cantina è stata dedotta solo dalla scheda catastale, poiché non è stato possibile individuare la cantina di pertinenza.

## 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 2021 – zona B 1 – SETTALA

quotazioni di abitazioni di tipo economico normale da € 900,00/mq. a € 1.100,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: SETTALA (MI)

Fascia/Zona: periferica

Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.100,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: SETTALA PERIFERIA

valore di compravendita appartamento da ristrutturare prezzo min. 650,00 / prezzo max. 1.100,00. (Euro/mq)

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

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.150,00 –

1.500,00

- Borsino immobiliare nazionale: immobili seconda fascia € 900,00 - 1.100,00

**9.3. Valutazione:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 (fg. 14, part. 105, sub 708)**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico + cantina	A/3	58,0	€ 1.000,00	€ 58.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 58.000,00</b>

**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	
<b>CORPO A: appartamento p.1 + cantina</b>	€ 58.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 2.900,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 1.500,00
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 51.400,00</b>

**Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO** € 51.400,00  
**arrotondato** € **51.000,00**

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](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 11/02/2022

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

### **ALLEGATI**

**all. 1.** atto di pignoramento nn. 1344/2021 del 29/06/2021

- all. 2.** nota di trascrizione nn. 99832/67980 del 07/07/2021
- all. 3.** Relazione notarile Notaio Simone Frediani – 27.07.2021
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 18/10/2021 ,11/02/2022
- all. 5.** trascrizione pignoramento 2014/trasferimento/cancellazione
- all. 6.** atto di provenienza
- all. 7.** estratto di mappa part. 105
- all. 8.** visura catastale sub 708
- all. 9.** scheda catastale sub 708
- all. 10.** verifica contratti affitto
- all. 11.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 12.** pratiche edilizie
- all. 13.** fotografie
- all. 14.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 15.** scheda dati immobili sub 708
- all. 16.** lettera informativa creditori
- all. 17.** verbale di sopralluogo
- all. 18.** spese condominiali
- all. 19.** mail invio documenti creditori