

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

**RGE 921/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari in Settimo Milanese (MI), via Stephenson n. 38



**INDICE SINTETICO**

**Dati catastali (catasto fabbricati Comune di Settimo Milanese) Corpo**

**A**

Bene in Settimo Milanese (Mi) via Stephenson n. 38, piano T  
categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico] dati  
identificativi: foglio **25**, particella **8**, subalterno **733**

**Corpo B**

Bene in Settimo Milanese (Mi) via Stephenson n. 38, piano S1 categoria:  
**C/6** [Autorimesse]  
dati identificativi: foglio **25**, particella **8**, subalterno **713**

**NOTA:** il giardino, censito al catasto fabbricati foglio **25**, particella **8**, subalterno **749** (come bene comune non censibile) è di proprietà comune, ed è in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare al sub. 733 e non è computato nella consistenza dei beni immobili da stimare.

**Stato occupativo Corpo**

**A e corpo B**

Liberi.

**Contratti di locazione Corpo A**

Contratto di locazione n. 3214 serie 3T, dal 01/07/2011 al 30/06/2012, risolto il 30/09/2011.

**Conformità urbanistica, edilizia e catastale**

**Corpo A** (appartamento)

Stato dei luoghi conforme.

**Corpo B** (autorimessa) Stato

dei luoghi conforme.

**Comproprietari Corpo A e corpo B**

Nessuno, oltre alla parte debitrice.

**Stima dei beni al netto delle decurtazioni (per totali € 92.100,00)**

**Corpo A** da libero: € 77.600,00 (euro settantasettemilaseicento/00) **proprietà intera quota Corpo B**

da libero: € 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00) **proprietà intera quota**

**LOTTO UNICO**

**(Corpo A: appartamento al piano rialzato + Corpo B: autorimessa al piano seminterrato)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Settimo Milanese (Mi), unità immobiliari facenti parte di un complesso di recente edificazione a seguito di un **Piano di Recupero Urbanistico (all. 1)** della via Stephenson, presentato in data 23/01/2007 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/06/2007. Tale Piano di Recupero prevedeva la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di un nuovo edificio.

Al Piano di Recupero si affianca la **Convenzione Edilizia (all. 2)** stipulata tra il Comune di Settimo Milanese e la proprietà in data 18/02/2008.

L'edificio, realizzato secondo gli strumenti urbanistici ed i relativi titoli edilizi, di forma rettangolare e prospiciente sulla pubblica via, si sviluppa per 3 piani fuori terra e un piano seminterrato destinato ad autorimesse. L'attuazione del Piano di Recupero prevedeva, inoltre, la realizzazione di un ingresso carraio in deroga, ovvero ad una distanza dalla proprietà inferiore a quella ammessa dalla normativa vigente (cm 30 anziché cm 80) a collegamento tra il piano strada e il piano seminterrato con boxes, oltre che un accesso pedonale all'edificio da via Stephenson.

Più precisamente, **appartamento** ad uso abitazione posto al piano rialzato, composto da un locale oltre servizio con uso esclusivo e perpetuo del giardino antistante di proprietà comune (pag. 7 titolo di provenienza). Vano ad uso **autorimessa** al piano seminterrato.

## 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 26/09/2023 trascritto il 24/10/2023 ai nn. 142698/99668 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di \_\_\_ sui beni in Comune di Settimo Milanese catastalmente di seguito identificati.

## 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano come segue (all. 3)

Dati identificativi bene "corpo A": foglio **25**, particella **8**, subalterno **733** (ex sub. 710 F/1); dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 2,5 vani; superficie catastale 43mq, superficie catastale escluse aree scoperte 38 mq; rendita € 277,60; indirizzo: Comune di Settimo Milanese, via Stephenson 38, piano T intestato: \_\_\_.

Dati identificativi bene "corpo B": foglio **25**, particella **8**, subalterno **713**; dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 15mq; sup. catastale 16mq; rendita € 46,48; indirizzo: Comune di Settimo Milanese, via Stephenson 38, piano S1 intestato: \_\_\_

## 1.4. Coerenze in contorno in senso orario

Dell'appartamento: subalterno 734, pianerottolo comune subalterno 711, subalterno 732, giardino in uso esclusivo all'appartamento.

Dell'autorimessa: proprietà di terzi, subalterno 712, corsello comune subalterno 711, subalterno 714.

## 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione dei beni nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** dei beni oggetto di stima per la **quota di 1/1** a carico della parte debitrice, precisando che il pignoramento gravava su maggior consistenza poi circoscritta in nota di trascrizione ai soli due beni di cui ai subb. 733 e 713.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria. Principali collegamenti con i mezzi pubblici: linea bus 433 a 650m (Cornaredo – Milano Bisceglie M1), linea bus 423 a 650m (Settimo Milanese – San Siro Stadio M5).

Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della A50 (Tangenziale Ovest di Milano).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne e delle parti comuni (all. 4)

In Comune di Settimo Milanese (Mi), unità immobiliari facenti parte di un complesso di recente edificazione (inizio lavori il 23/04/2008), fronte strada di tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, con accessi distinti (pedonale e carroio) da via Stephenson n. 38.

Caratteristiche descrittive:

- struttura portante in cls con solai plastbau in polistirene espanso sinterizzato (EPS) e scatola in cemento armato per il corpo scale-ascensore;
- tamponamenti esterni in doppio tavolato da cm 12+8 con interposta intercapedine e materiale isolante, indi stabilitura color giallo Milano;
- copertura in legno e manto in tegole marsigliesi, lattoneria (gronde, pluviali e scossaline) in rame;
- colonne di esalazioni dei bagni in elementi prefabbricati;
- tavolati divisorii interni tra unità immobiliari in doppio tavolato con materiale fonoassorbente per uno spessore totale di cm 35, i tavolati interni nelle unità in mattoni forati spessori cm 8-12 a seconda che siano interessati dall'alloggiamento degli impianti o meno; - servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: in ottimo stato manutentivo.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4)

**Appartamento** posto al piano rialzato, composto da un locale oltre servizio e giardino, censito al catasto fabbricati come bene comune non censibile (BCNC) di proprietà comune, in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare. Vano ad uso **autorimessa** al piano seminterrato.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro singolo;
- sistema di oscuramento: persiane in legno e in alluminio (tipo "gelosia");
- porte interne: a battente in legno impiallacciato;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: video-citofono;
- impianto elettrico: sotto-traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: centralizzata + bombola del gas in cucina per il piano cottura;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: presente, uno split e una unità trattamento aria installata in facciata (lato giardino);
- altezza dei locali: 2,70m;
- condizioni generali: ottimo stato manutentivo (persiana porta finestra in legno usurata).

Autorimessa

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di cemento;
- altezza: 2,45m circa;
- condizioni generali: in ottimo stato manutentivo.

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene di cui al corpo A non è censito al catasto energetico. Il bene di cui al corpo B, per sua natura, non necessita di certificazione energetica.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo avveniva in data 3/04/2024 (**all. 5**). L'accesso veniva consentito dalla sig.ra \_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della parte debitrice; era altresì presente il sig. \_\_\_\_ che dichiarava di occupare il bene come ospite.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi i beni pignorati ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanze presso l'Agenzia delle Entrate, a cui si rimanda (**all. 5**).

Risultavano i contratti di locazione n. 3214 e 22559 serie 3 (anno 2011) e n. 2412 e 1679 serie 3T (rispettivamente anno 2014 e 2016). Si segnala che l'unica interrogazione inviata alla scrivente risulta quella relativa al contratto n. 3214 risolto in data 30/09/2011.

**NOTA:** nonostante la scrivente abbia presentato due istanze gli esiti non appaiono sufficientemente esaustivi.

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 7**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9, all. 10**), risulta quanto segue:

### 4.1. Proprietà attuale

**Proprietà** (in maggior consistenza) per **1/1** di \_\_\_\_, in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Tornambè Massimiliano di Cinisello Balsamo in data **17/09/2010** n. 11756/7122 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/09/2010 ai nn. 118478/70601, a carico di \_\_\_\_.

### 4.2. Precedenti proprietà

Alla \_\_\_\_ sopra generalizzata, gli immobili soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Tornambè Massimiliano di Cinisello Balsamo in data **28/03/2008** n. 9043/5030 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/04/2008 ai nn. 42763/23339, a carico di \_\_\_\_ per diritti pari ad **1/4** di piena proprietà, \_\_\_\_ per diritti pari ad **1/4** di piena proprietà, \_\_\_\_ per diritti pari ad **1/4** di piena proprietà, \_\_\_\_ per diritto di piena proprietà pari ad **1/4** dei beni immobili di cui alla procedura.

Ai sigg.ri \_\_\_\_, sopra generalizzati, per diritto di proprietà pari a **1/4 ciascuno**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25 particella 8 subb. 709, 706 e 703, soppressi e variati che hanno generato gli

immobili di cui alla procedura (tra altri), sono pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Turconi Lorenzo del **15/10/2004** n. 4103/2304 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19/01/2004 ai nn. 149471/78741, a carico di \_\_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **1/1** dei beni immobili di cui alla procedura.

Ai sigg.ri, \_\_\_\_, sopra generalizzati, per diritto di proprietà pari a **1/4 ciascuno**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25, particella 8, subb. 710 e 704 e al foglio 25 particella 27 subb. 706 e 711, soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura (tra altri), sono pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Turconi Lorenzo del **14/05/2004** n. 3759/2094 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18/05/2004 ai nn. 69556/34853, a carico di \_\_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **1/2 ciascuno** dei beni immobili di cui alla procedura.

Al sigg. \_\_\_\_ sopra generalizzato per diritto di proprietà pari a **2/3**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25, particella 8, subb. 703, 706 e 709, soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura (tra altri), sono pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Rampolla Stefano del **28/01/2000** n. 339 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23/02/2000 ai nn. 16089/10888, a carico di \_\_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **2/9 ciascuno** dei beni immobili di cui alla procedura.

Al sig. \_\_\_\_ sopra generalizzato per diritto di proprietà pari a **2/6**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25 particella 27 sub. 707 e al foglio 25, particella 8 sub. 704 graffato con foglio 25 particella 27 sub. 706, soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura (tra altri), sono pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Rampolla Stefano del **28/01/2000** n. 339 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23/02/2000 ai nn. 16089/10888, a carico di \_\_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **1/9 ciascuno** dei beni immobili di cui alla procedura.

Alla sig.ra \_\_\_\_ sopra generalizzata per diritto di proprietà pari a **2/6**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25 particella 27 sub. 707 e al foglio 25, particella 8 sub. 704 graffato con foglio 25 particella 27 sub. 706, soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura (tra altri), sono pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Rampolla Stefano del **28/01/2000** n. 339 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23/02/2000 ai nn. 16087/10886, a carico di \_\_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **1/9 ciascuno** dei beni immobili di cui alla procedura.

Al sig. \_\_\_\_ sopra generalizzato per diritto di proprietà pari a **1/3**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25 particella 8 subb. 703, 706 e 709, soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura (tra altri), sono pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Rampolla Stefano del **28/01/2000** n. 338 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23/02/2000 ai nn. 16089/10888, a carico di \_\_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **1/3** dei beni immobili di cui alla procedura.

Al sig. \_\_\_\_ sopra generalizzato per diritto di proprietà pari a **1/6**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25 particella 27 sub. 707 e al foglio 25, particella 8 sub. 704 graffato con foglio 25 particella 27 sub. 706, soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura (tra altri), sono pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Rampolla Stefano del **28/01/2000** n. 338 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23/02/2000 ai nn. 16086/10885, a carico di \_\_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **1/6** dei beni immobili di cui alla procedura.

Alla sig.ra \_\_\_ sopra generalizzata per diritto di proprietà pari a **1/6**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25 particella 27 sub. 707 e al foglio 25, particella 8 sub. 704 graffato con foglio 25 particella 27 sub. 706, soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura (tra altri), sono pervenuti (in maggior consistenza) in forza di atto pubblico di donazione accettata in autentica del Notaio Rampolla Stefano del **28/01/2000** n. 336 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23/02/2000 ai nn. 16084/10883, a carico di \_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **1/6** dei beni immobili di cui alla procedura dei beni immobili di cui alla procedura oltre ad altri beni.

Ai sigg. \_\_\_, sopra generalizzati per diritto di proprietà pari a **2/9 ciascuno** e alla sig.ra \_\_\_ sopra generalizzata per diritto di proprietà pari a **3/9**, gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 25 particella 8 subb. 703, 710, soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti in forza di atto di certificato di denunciata successione in autentica dell'Ufficio Successioni di Milano del **20/04/1984** n. 3104 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26/11/1984 ai nn. 75319/59990, a carico di \_\_\_, per diritto di piena proprietà pari ad **1/1** dei beni immobili di cui alla procedura.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 7**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9, all. 10**), risulta quanto segue:

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

▪▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**Domanda giudiziale** nessuna.

▪▪ **Misure Penali** nessuna.

▪▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite** nessuno/a.

▪▪ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso** Piano di Recupero (**all. 1**) e Convenzione di lottizzazione del 18/02/2008 (**all. 2**).

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

▪▪ **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/10/2023 ai nn. 142698/99668 in forza di atto giudiziario emesso in data 26/09/2023 rep. 23408

a favore:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA), c.f. 05828330638

contro:

\_\_\_ gravante:

sui beni in Comune di Settimo Milanese, identificati catastalmente al foglio 25, particella 8, subalterni 733 e 713, oggetto di stima.

▪▪ **Ipoteca volontaria**

Nessuna sui beni oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26/10/2010 ai nn. 131091/30828 in forza di decreto ingiuntivo. Annotazioni: restrizione di beni.

#### **Altre trascrizioni**

Nessuna.

#### **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili e, rispetto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, non si rilevano ulteriori formalità.

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

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Lattanzi Group s.r.l., con sede in Vittuone, via Volontari della Libertà n. 19. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito il seguente responso di cui seguono i dati salienti e a cui si rimanda ([all. 11](#), [all 12](#)):

- |  |             |
|--|-------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria 2022/2023 | € 2.170,96; |
| - spese medie annue gestione ordinaria 2023/2024 | € 1.929,04; |
| - spese straordinarie deliberate al 9/07/2024:   | nessuna;    |

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

### **6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali** Nessuno.

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Sì, androne comune dotato di servoscala; tutti gli ambienti interni alle unità immobiliari sono progettate per garantire l'adattabilità da parte di persona diversamente abili con piccole modifiche da apportare.

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

### **7.1. Documentazione Comunale visionata (8 fascicoli edilizi)**

Le opere relative alla costruzione del fabbricato, in parte demolito, sono iniziate anteriormente al **1/09/1967** e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- **C.E. n. 63/1994** del **20/07/1994** in sanatoria per abuso edilizio n. 88 del 12/02/1986, presentata da \_\_\_ per incremento di s.l.p. d uso residenziale, realizzazione di n. 3 autorimesse, incremento di s.l.p. per attività produttiva e deposito, modifica di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale sull'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 25 mappali 7,8 26 in via Stephenson 40;

- **P.D.C. n. 16/2005 del 31/03/2004** prot. 7169 in sanatoria per abuso edilizio (assunto in carico con la pratica edilizia "Condono edilizio 2004 n. 6), presentato da \_\_\_ per modifica dei prospetti in via Stephenson 36-38;
- **P.E. n. 257/2003 del 21/10/2003** prot. 23590 in sanatoria per abuso edilizio (assunto in carico con la pratica edilizia "Condono edilizio 2004 n. 6), presentata da \_\_\_ per la realizzazione di un muro di recinzione in via Stephenson 40;
- **P.E. N. 2/2007 del 23/01/2007** prot. 1849 presentato da \_\_\_ per l'individuazione del perimetro di un **Piano di Recupero** in via Stephenson, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 30 del 28/06/2007 (**all. 1** stralcio);
- **Convenzione di Lottizzazione** tra la società \_\_\_ e il Comune di Settimo M.se per un piano di recupero in forza di atto rogito del notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo in data **18/02/2008** repertorio 8910/4923 trascritto la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il **3/03/2008** ai nn. 28668/15490 (**all. 2** stralcio).

Il nuovo fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

- **D.I.A n. 30 del 20/02/2008** protocollo 4515 presentata dalla \_\_\_ per la realizzazione di nuova edificazione residenziale (**all. 13** stralcio);
- **D.I.A n. 2 del 13/01/2010** protocollo 811 presentata dalla \_\_\_ in variante al progetto approvato D.I.A. del 20/02/2008 prot. 4515 (**all. 14** stralcio);
- **D.I.A n. 43 del 22/04/2010** protocollo n. 12734 presentata dalla \_\_\_ in variante al progetto approvato D.I.A. del 20/02/2008 prot. 4515 e in variante al progetto (aggiornamento/modifica dei prospetti) D.I.A. n. 2 del 13/01/2010 prot. 811, comunicazione di fine lavori, certificato di collaudo e certificato di agibilità del 12/05/2010 (**all. 15** stralcio).

## 7.2. Conformità urbanistico-edilizia

**Corpo A** (appartamento) e **Corpo B** (autorimessa)

Al sopralluogo i beni risultavano **conformi** ai titoli edilizi di cui sopra; si segnalano, per il corpo A, modeste differenze nelle misure nette dei vani nell'ordine di qualche cm, che possono considerarsi rientranti nelle tolleranze esecutive.

**NOTA:** sui titoli edilizi il giardino riporta la dicitura errata "giardino di proprietà". Il giardino in uso perpetuo ed esclusivo dell'appartamento di cui al sub. 733 è invece di proprietà comune ed è identificato catastalmente come bene comune non censibile (BCNC).

## 7.3. Regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie

**Corpo A** (appartamento) **Corpo B** (autorimessa) Nessuna regolarizzazione necessaria.

## 7.4. Conformità catastale

**Corpo A** (appartamento) e **Corpo B** (autorimessa)

Al sopralluogo i beni risultavano **conformi** alle planimetrie catastali presentate in data 22/04/2010.

## 7.5. Regolarizzazioni catastali

**Corpo A** (appartamento) e **Corpo B** (autorimessa) Nessuna regolarizzazione necessaria.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le superfici commerciali delle unità sono state calcolate confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione corpo A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento al P. Rialzato	mq.	38,0	100%	38,0
	<b>38,0</b>	<b>38,0</b>	mq. lordi	<b>mq. commerciali</b>

**NOTA:** giardino in uso perpetuo esclusivo di proprietà comune (catastalmente BCNC) per una **superficie di 85mq.**

destinazione corpo B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	16,0	100%	16,0
	<b>16,0</b>	<b>16,0</b>	mq. lordi	<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del **confronto di mercato** che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, pu 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio tecnico del Comune di Settimo Milanese
- Quotazioni immobiliari in Banca dati di Agenzia Entrate O.M.I.
- Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi

2023	CAMERA DI COMMERCIO	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO A	Appartamenti nuovi, cl. energetica A-B	2.650,00 €	3.050,00 €	2.850,00 €
CORPO A	Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	1.950,00 €	2.150,00 €	2.050,00 €
<u>CORPO B</u>	<u>Autorimessa (a corpo 900€/mq circa)</u>	<u>13.000,00 €</u>	<u>15.000,00 €</u>	<u>14.000,00 €</u>
2023	OMI AGENZIA ENTRATE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO A zona <b>D1</b>	Abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo	2.200,00 €	2.750,00 €	2.475,00 €

CORPO A zona <b>D1</b>	Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale	1.650,00 €	2.150,00 €	1.900,00 €
CORPO A zona <b>D1</b>	Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo	1.650,00 €	1.900,00 €	1.775,00 €
CORPO A zona <b>D1</b>	Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale	1.300,00 €	1.600,00 €	1.450,00 €

<u>CORPO B</u>	<u>Autorimessa</u>	<u>850,00 €</u>	<u>1.150,00 €</u>	<u>1.000,00 €</u>
----------------	--------------------	-----------------	-------------------	-------------------

2024	BORSINO IMMOBILIARE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO A	Appartamento civile in ottimo stato	2.400,00 €	2.800,00 €	2.600,00 €
CORPO A	Appartamento economico in ottimo stato	1.700,00 €	1.900,00 €	1.800,00 €

ID	2° semestre 2023		
	€/mq Camera di Commercio	€/mq OMI	Borsino immobiliare
<b>CORPO A</b>	2.050,00	1.850,00	2.600,00
media	2.166,67		

### 9.3. Valutazione:

Corpo A	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento sub. 733	A/3	38	2.150	<b>€ 81.700,00</b>

Corpo B	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
autorimessa sub. 713	C/6	16	950	<b>€ 15.200,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore CORPO A sub. 733	€ 81.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.085,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali (biennio)	-€ 4.100,00
valore del bene al netto delle decurtazioni <b>quota 1/1</b>	<b>€ 73.515,00</b>

• Valore CORPO B sub. 713	€ 15.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 760,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali (biennio) decurtate al corpo A	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni <b>quota 1/1</b>	<b>€ 14.440,00</b>

#### 9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato 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 sui beni e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ci già tenuto conto nella valutazione.

E' doveroso assegnare al valore dell'appartamento un **"plus" relativo al diritto di uso esclusivo e perpetuo del giardino** di proprietà comune con superficie pari ad 85mq che si stima e quantifica in una percentuale del 5% circa sul valore iniziale dell'appartamento (al loro delle decurtazioni, ovvero € 81.700,00 + 5%) per un valore di circa 4.000,00€, anche in considerazione del fatto che, fosse stato in proprietà esclusiva, il valore stimato per il giardino sarebbe stato, calcolato secondo DPR n. 138 del 23/03/1998, di 10.750,00€. Al valore del "Corpo A" al netto delle decurtazioni (€ 73.515,00) si aggiunge un valore di 4.085,00€ per uso esclusivo e perpetuo del giardino arrivando ad € 77.600,00.

Ci premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni:

#### Comune di SETTIMO MILANESE via Stephenson n. 38

foglio 25 particella 8, subalterno 733 (appartamento al piano rialzato)

**Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 77.600,00**

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura )

#### Comune di SETTIMO MILANESE via Stephenson n. 38

foglio 25 particella 8, subalterno 713 (autorimessa al piano seminterrato)

**Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1 arr.: € 14.500,00**

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura )

### 11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 21/08/2024



### ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** documentazione comunale Piano di Recupero (ff. 27)
- all. 2.** documentazione comunale Convenzione di Lottizzazione (ff. 12)
- all. 3.** documentazione catastale (ff. 12)
- all. 4.** documentazione fotografica (ff. 26)
- all. 5.** verbale di sopralluogo (ff. 4)
- all. 6.** istanze ed esiti Agenzia Entrate (ff. 11)
- all. 7.** certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc (ff. 12)
- all. 8.** titolo di provenienza (ff. 31)
- all. 9.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 25\_8\_733 appartamento (ff. 2)
- all. 10.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 25\_8\_713 autorimessa (ff. 2)
- all. 11.** esito amministrazione condominiale (ff. 7) **all. 12.** regolamento condominiale (ff. 11) **all. 13.** documentazione comunale DIA n. 2 del 13.01.2010 (ff. 44) **all. 14.** documentazione comunale DIA n. 43 del 22.04.2010 (ff. 15)

Attestazione invio della relazione di stima alle parti