



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1483/2019 e 1447/2021 RIUNITE

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma DOTT.ssa FLAVIANA BONIOLO

Procedura promossa da
LUTEZIA SPV S.R.L. / PALATINO SPV S.R.L.
Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in
SETTALA (MI) – Via Toscanini N 22



Custode giudiziario
AVV. GIOVANNI ROSATI

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	9
3. STATO OCCUPATIVO:.....	13
4. PROVENIENZA:	13
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	14
Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono.....	15
6. CONDOMINIO:	16
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:.....	16
8. CONSISTENZA	17
9. STIMA	19
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	22
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	22
CRITICITA' DA SEGNALARE	22
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:	22
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	23

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima



INDICE SINTETICO

Lotto **001**

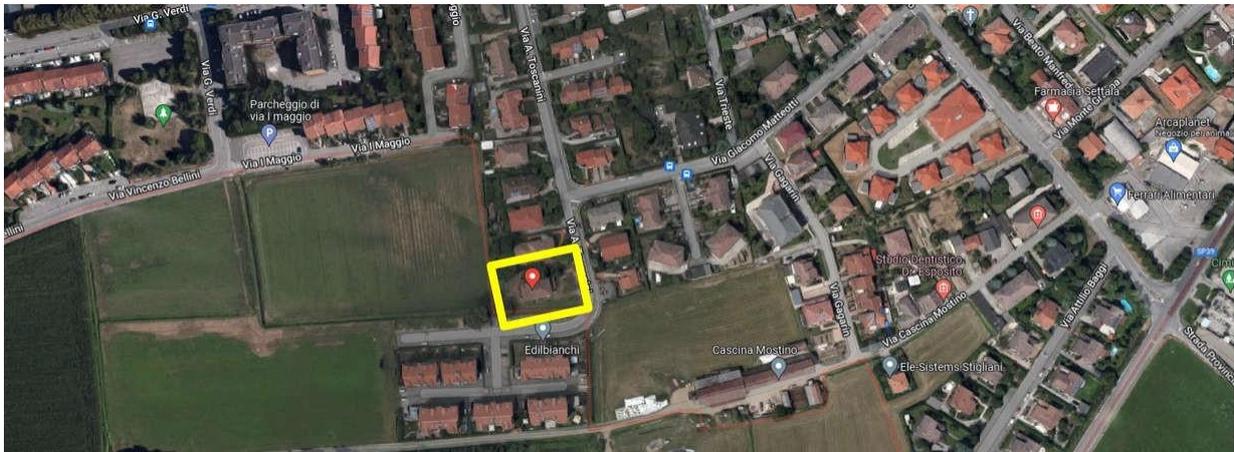
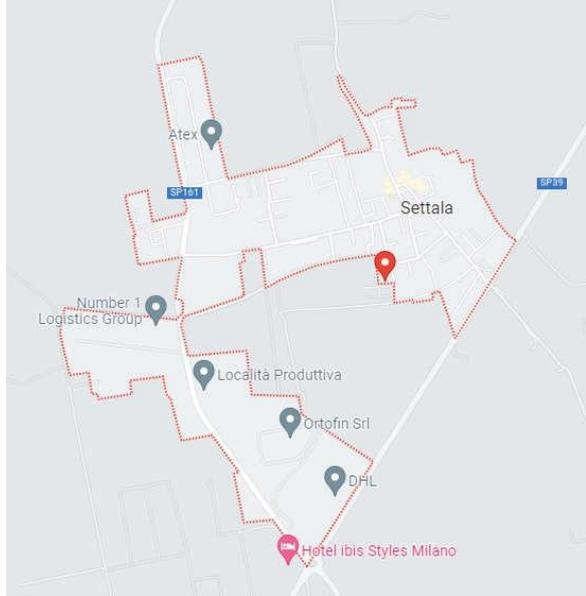
SETTALA – VIA ARTURO TOSCANINI 22

Corpo:	A	Villa con cantina
Livello		Piano T/1/2
Categoria:		Villa [A/7]
Dati Catastali:		foglio 10 , particella 200 , subalterno 1
Corpo:	B	Autorimessa
Livello		Piano T
Categoria:		Autorimessa [C/6]
Dati Catastali:		foglio 10 , particella 200 , subalterno 2
Corpo:	C	Autorimessa
Livello		Piano T
Categoria:		Autorimessa [C/6]
Dati Catastali:		foglio 10 , particella 200 , subalterno 3
Corpo:	D	Area esterna
Livello		Piano T
Qualità/Classe:		ente urbano
Dati Catastali:		foglio 10 , particella 200
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Continuità delle trascrizioni		verificato
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità urbanistica:		verificata - conforme
conformità edilizia:		verificata - lievemente difforme
conformità catastale:		verificata - lievemente difforme
superficie comm. lorda:	mq	443,96
valore di mercato stimato	€	821.000,00
valore di mercato per quota	€	821.000,00
Prezzo da libero:	€	771.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	617.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



Beni immobili siti in Settala (MI)
Via Toscanini 22
LOTTO N° 001

CORPO A	VILLA al P1/P2/PS1	foglio 10	mappale 200	sub 1
CORPO B	AUTORIMESSA al PT	foglio 10	mappale 200	sub 2
CORPO C	AUTORIMESSA al PT	foglio 10	mappale 200	sub 3
CORPO D	AREA ESTERNA al PT	foglio 10	mappale 200	



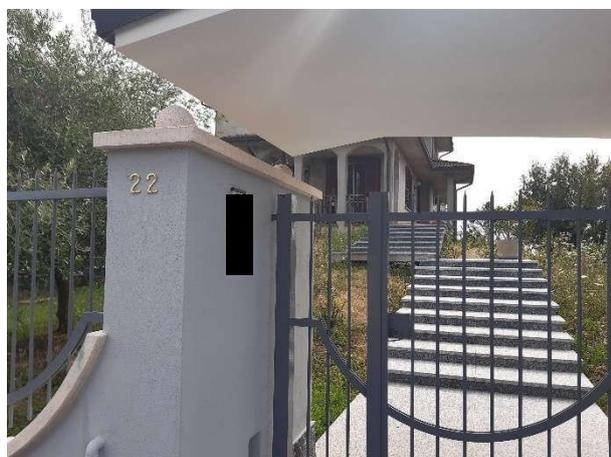
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Descrizione del bene

In Comune di Settala (MI) via Toscanini n 22, Villa singola disposta su 3 livelli, collegati da ampia scala interna, di cui 2 abitabili ed uno destinato a cantina ed autorimesse.

La villa ha accesso dal piano primo attraverso le 2 scalinate esterne che portano al balcone di ingresso, risulta composta di 2 locali con cucina abitabile, ampio disimpegno, bagno, balcone e terrazzo sul retro al P1, 3 locali con disimpegno, bagno, terrazzino e balcone al P2, cantina di 4 vani al PT, con annesse 2 autorimesse ed area esterna al PT

- I 2 piani abitabili tra P1 e P2 sviluppano una superficie lorda di circa mq **226**
- I 2 balconi tra P1 e P2 sviluppano una superficie lorda di circa mq **35**
- I 2 terrazzi tra P1 e P2 sviluppano una superficie lorda di circa mq **34**
- Il portico al PT sviluppa una superficie lorda di circa mq **24**
- La cantina al PT sviluppa una superficie lorda di circa mq **77**
- Le 2 autorimesse al PT sviluppano una superficie lorda di circa mq **61**
- L'atra esterna al PT sviluppa una superficie lorda di circa mq **1.213**



CORPO A **sub 1** **villa e cantina****Identificato al catasto fabbricati del comune di Settala (MI) come segue:**

- **Indirizzo**
Comune di Settala, VIA ARTURO TOSCANINI n. 22 piano: T-1-2
- **intestatari**
 - [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **10**; Mapp. n **200**; Sub. **1**.
- **dati di classamento**
Categoria A/7; classe 3; consistenza vani 8; Superficie catastale totale: /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 908,96
- **dati derivanti da**
 - CLASSAMENTO del 06/07/1982 in atti dal 23/12/1999 [REDACTED]
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 // -00/00/00// P. TA [REDACTED] (n. [REDACTED])
 - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

Coerenze della villa al P1 e P2 in corpo, da nord in senso orario:

area esterna di proprietà su 4 lati

Coerenze della cantina al PT, da nord in senso orario:**Cantina maggiore**

Area esterna, intercapedine e a.u.i. sub 2, area esterna, area esterna

Cantina minore

Intercapedine e a.u.i. sub 3., terrapieno, terrapieno, a.u.i. sub 3.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

CORPO B **sub 2** **autorimessa****Identificato al catasto fabbricati del comune di Settala (MI) come segue:**

- **Indirizzo**
Comune di Settala, VIA ARTURO TOSCANINI n. 22 piano: T-1-2
- **intestatari**
 - [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **10**; Mapp. n **200**; Sub. **2**.
- **dati di classamento**
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 24; Superficie catastale: mq 24 /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 66,93
- **dati derivanti da**
 - CLASSAMENTO del 06/07/1982 in atti dal 23/12/1999 [REDACTED]
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 // -00/00/00// P. TA [REDACTED] (n. [REDACTED])
 - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

Coerenze, da nord in senso orario:

intercapedine, a.u.i. sub 3, area esterna, scala interna e cantina maggiore sub 1

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

CORPO C **sub 3** **autorimessa****Identificato al catasto fabbricati del comune di Settala (MI) come segue:**

- **Indirizzo**
Comune di Settala, VIA ARTURO TOSCANINI n. 22 piano: T-1-2
- **intestatari**
 - [REDACTED]



Proprietà per 1/1

- **dati identificativi**
Fg. n. **10**; Mapp. n **200**; Sub. **3**.
- **dati di classamento**
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 29; Superficie catastale: mq 29 /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 80,88
- **dati derivanti da**
 - CLASSAMENTO del 06/07/1982 in atti dal 23/12/1999 [REDACTED]
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 // -00/00/00// P. TA [REDACTED] (n. [REDACTED])
 - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

Coerenze, da nord in senso orario:

intercapedine, cantina minore sub 1 e terrapieno, cantina minore sub 1 e area esterna, a.u.i. autorimessa sub 2

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

CORPO D	mapp 200	area esterna / ente urbano
---------	----------	----------------------------

Identificato al catasto terreni del comune di Settala (MI) come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Settala, VIA ARTURO TOSCANINI n. 22 piano: T
- **intestatari**
 - [REDACTED]
- **dati identificativi**
Proprietà per 1/1
- **dati di classamento**
Fg. n. **10**; Mapp. n **200**
- **dati derivanti da**
 - TIPO MAPPALE del 19/06/1993 in atti dal 13/12/1994 [REDACTED]
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 24/10/1986 (n. [REDACTED]) FRAZIONAMENTO del 05/10/1971 in atti dal 10/05/1975 (n. [REDACTED])
 - FRAZIONAMENTO del 12/12/1966 in atti dal 10/05/1975 (n. [REDACTED])
 - Impianto meccanografico del 01/01/1964

Coerenze, da nord in senso orario:

a.u.i. mapp 365, a.u.i. mapp 375, a.u.i. mapp 378, pubblica via, torrente Torchio

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- foglio 10 particella 371
- foglio 10 particella 372
- foglio 10 particella 373
- foglio 10 particella 374
- foglio 10 particella 375
- foglio 10 particella 376
- foglio 10 particella 377
- foglio 10 particella 378
- foglio 10 particella 379
- foglio 10 particella 380
- foglio 10 particella 329
- foglio 10 particella 330
- foglio 10 particella 331
- foglio 10 particella 304
- foglio 10 particella 305
- foglio 10 particella 306
- foglio 10 particella 307
- foglio 10 particella 302

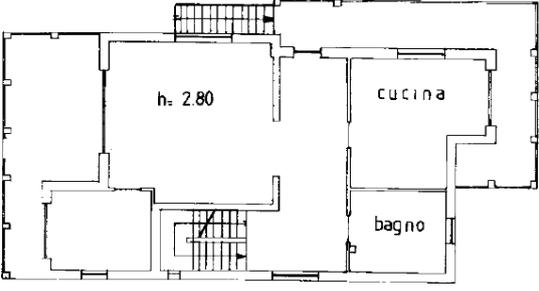
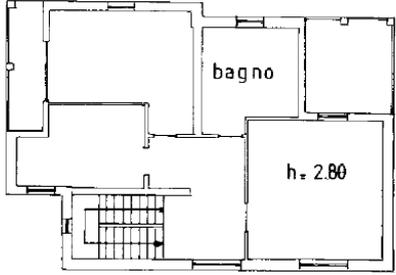
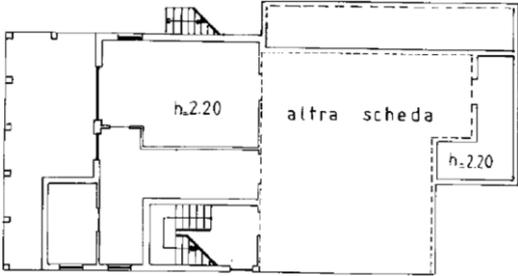
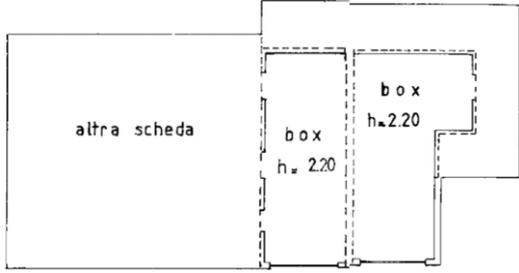


- foglio 10 particella 303
- foglio 10 particella 300
- foglio 10 particella 301

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1 – P1	PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1 – P2
	
PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1 – PT	PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2 / 3 – PT
	

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

[REDACTED]

intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

L'atto di acquisto è riferito alla sola area su cui successivamente sarebbero stati edificati gli immobili oggetto della procedura esecutiva

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

£ 25.000.000,00



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Descrizione sommaria di quartiere e zona****Provincia:** MILANO**Comune:** SETTALA**Fascia/zona:** Centrale/INTERO CENTRO URBANO**Codice zona:** B1**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale**Urbanizzazioni:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).**Principali collegamenti pubblici:** a circa 2.5 km stazione ferroviaria di Vignate**Collegamento alla rete stradale:** a circa 200 mt la strada provinciale SP 161, a 2.5 km lo svincolo tangenziale TEEM A58, a 6 km lo svincolo autostradale BRE-BE-MI A35**Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio interamente a destinazione residenziale di 3 piani fuori terra con piano terra destinato a cantine ed autorimesse. Fabbricato risalente agli anni 80 del secolo scorso

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a padiglione e a falda con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco non tinteggiato
- **accesso:** recinzione metallica
- **scale esterne:** gradini in serizzo dal cancello e ceramica monocottura dal giardino
- **ascensore:** /
- **portineria:** non presente.

Caratteristiche descrittive interneIn Comune di Settala (MI) via Toscanini n 22, Villa singola **[A/7]**, disposta su 3 livelli, collegati da ampia scala interna, di cui 2 abitabili ed uno destinato a cantina ed autorimesse.

La villa ha accesso dal piano primo attraverso le 2 scalinate esterne che portano al balcone di ingresso, risulta composta di 2 locali con cucina abitabile, ampio disimpegno, bagno, balcone e terrazzo sul retro al P1, 3 locali con disimpegno, bagno, terrazzino e balcone al P2, cantina di 4 vani al PT, con annesse 2 autorimesse ed area esterna al PT.

Villa con cantina ed area esterna

- **esposizione:** quadrupla
- **altezza dei locali:** fino a m. 2,80 circa;
- **condizioni generali dell'abitazione:** internamente ottime – esternamente sufficienti, con alcune opere di finitura da completare e la recinzione del lotto rimasta incompiuta
- **porta d'accesso:** a battente in legno-
- **porte interne:** a battente in legno-vetro al P1/P2 – alluminio-vetro al PT
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** marmo, ceramica, parquet
- **infissi esterni:** legno-vetro
- **Sistemi di oscuramento:** persiane legno
- **inferriate:** /
- **zanzariere:** presenti
- **servizio igienico1:** attrezzato con 2 lavabi, wc, bidet e vasca;
- **servizio igienico2:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca idro;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente video ma non funzionante
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** autonomo
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa



- **Valvole termostatiche:** /
- **acqua calda sanitaria:** autonoma
- **impianto di condizionamento:** /

Cantina:

- **porta d'accesso:** alluminio e pvc
- **pavimento:** ceramica monocottura
- **pareti e plafone:** intonacati ed imbiancati.
- **Presenza di finestre:** presenti

Autorimesse:

- **porta d'accesso:** alluminio e pvc
- **pavimento:** ceramica monocottura
- **pareti e plafone:** intonacati ed imbiancati.
- **Presenza di finestre:** presenti

Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificato di prevenzione incendi CIP

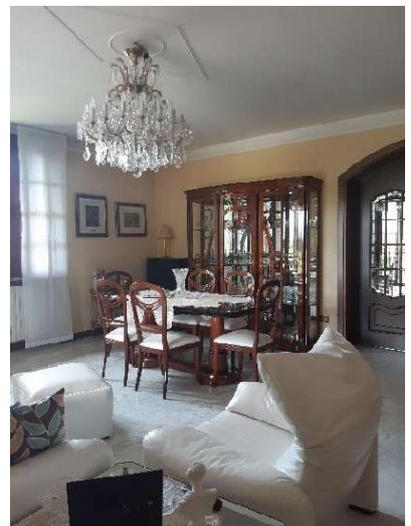
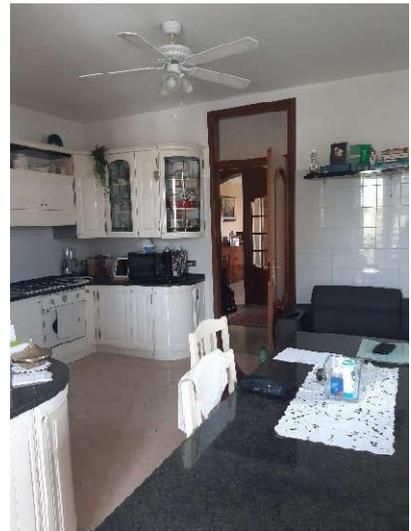
Non rinvenuta

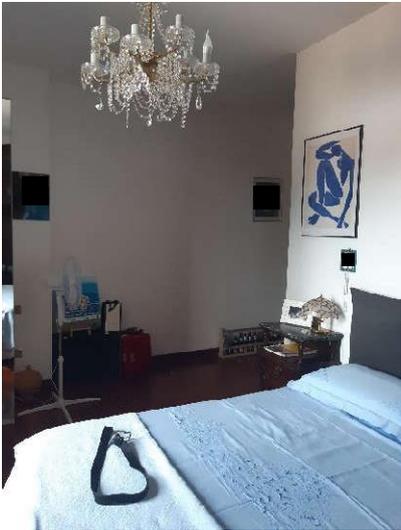
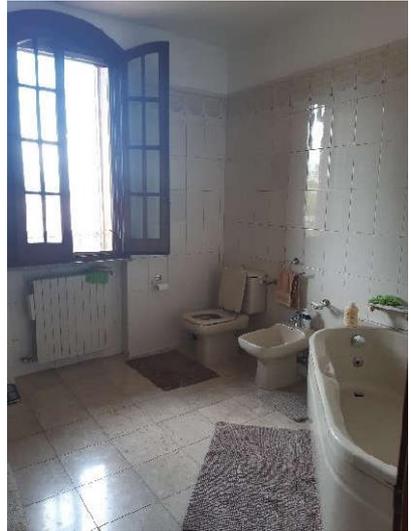
Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuta

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non rinvenuta







3. STATO OCCUPATIVO:**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/07/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato** dalla moglie dell'esecutato e dal figlio maggiorenne di quest'ultima. **Risulta quindi libero, nella disponibilità della procedura**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cfr. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 09/09/2007 al 09/10/2019**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

o

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**

Immobile in comune di SETTALA – VIA TOSCANINI 22

Foglio 10

Mappale 200

Subalterno 1-2-3-10

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato

Esistenza di contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data **20/11/2019** ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa [redacted] prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato.

La documentazione sopra citata è stata ulteriormente aggiornata con certificazione ipocatastale, estratta in data **26/01/2022** ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c.

Attuali proprietari:

[redacted] con atto di compravendita a firma del Dott. [redacted]

(notaio in [redacted])

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/03/1986** ai nn. [redacted]

a favore di

[redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini
(appezzamento di terreno edificabile di cui al foglio **10**, mappale **200**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] Relativamente
all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini (appezzamento di
terreno edificabile di cui al foglio **10**, mappale **200**) Per il diritto di
PROPRIETA' per la quota di 1/1

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**Precedenti proprietari (nel ventennio):****ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data **20/11/2019** ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa [REDACTED] prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato.

La documentazione sopra citata è stata ulteriormente aggiornata con certificazione ipocatastale, estratta in data **26/01/2022** ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

nessuna

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

nessuno

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

Ipotecche volontarie:

➤ Iscrizione di ipoteca volontaria: RINNOVAZIONE

derivante atto notarile pubblico- IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a firma del Dott. [REDACTED] (notaio in Milano)

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **15/07/2009** ai nn. [REDACTED]

a favore di

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini 22 (foglio **10**, mappale **200**, sub **1-2-3** con mappale **200**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini 22 (foglio **10**, mappale **200**, sub **1-2-3** con mappale **200**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 103.291,38**

Tasso interesse semestrale /

Spese /

Totale **€ 278.886,72**

Durata /

Formalità di riferimento - iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **04/08/1989** ai nn. [REDACTED]

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

➤ Iscrizione di ipoteca legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano [REDACTED] derivante da ipoteca legale n. rep. [REDACTED]

a favore di



Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini 22
(foglio **10**, mappale **200**, sub **1-2-3**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini 22
(foglio **10**, mappale **200**, sub **1-2-3**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 818.955,39**

Tasso interesse annuo /

Totale **€ 1.637.910,78**

Pignoramenti:

> Pignoramento 1 – PROCEDURA ESECUTIVA 1483/2019

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/10/2019** nn. [REDACTED]
derivante da atto giudiziario - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del
l'Ufficiale Giudiziario di Milano del 09/10/2019 rep. n. [REDACTED]

a favore di

[REDACTED] - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini 22
(foglio **10**, mappale **200**, sub **1**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini 22
(foglio **10**, mappale **200**, sub **1**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 173.648,00 OLTRE
INTERESSI E SPESE OCCORRENDE.

> Pignoramento 2 – PROCEDURA ESECUTIVA 1447/2021

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/01/2022** nn. [REDACTED]
derivante da atto giudiziario - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del
l'Ufficiale Giudiziario di Milano del 10/01/2022 rep. n. [REDACTED]

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini 22
(foglio **10**, mappale **200**, sub **1-2-3** con mappale **200**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Settala - Via Toscanini 22
(foglio **10**, mappale **200**, sub **1-2-3** con mappale **200**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 182.442,77 OLTRE
INTERESSI E SPESE OCCORRENDE.

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono

Nessuna



6. CONDOMINIO:

L'immobile non risulta essere amministrato da alcuno studio professionale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non accessibile ai soggetti diversamente abili

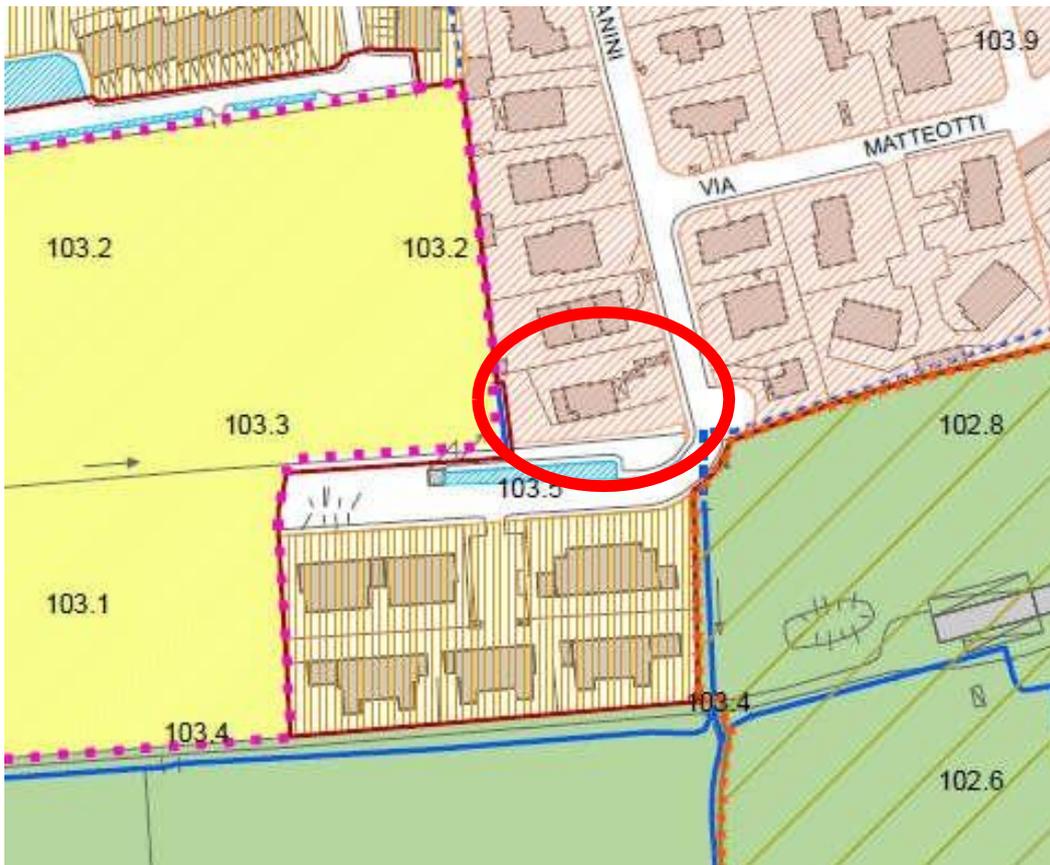
Regolamento di condominio

Non presente

7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azzonamento - prescrizioni - vincoli

Variante n. 1 al PGT vigente approvata con del. CC n. 3 del 11/02/2014



TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE - ART. 25

AMBITI RESIDENZIALI - ART. 26

 TESSUTO A BASSA E MEDIA DENSITA'
(Villini isolati - case a chiera - case a blocco di modesta altezza) - ART. 27

AREE DISCIPLINATE DAGLI ALTRI ATTI DEL P.G.T. - CAPO VI

 AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI - ART. 42

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Settala si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

file:///C:/Users/Elisabetta%20Nicoletti/Dropbox/0000000-ESECUZIONI%20CONTENZIOSI/2022-10-06%20BONIOLO%201483-2019%20settala/pgt/03.05%20PR2_2.pdf Pagina 16 di 23



Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Settala

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **NON preesisteva alla data del 1° settembre 1967**

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settala l'ente preposto ha ancora messo a disposizione i seguenti fascicoli urbanistico edilizi

- Richiesta di concessione ad edificare n. [REDACTED]
- Concessione edilizia n. [REDACTED] del 16/11/1987 pratica [REDACTED]
- Istanza per variante n. [REDACTED] del 22/06/1988 pratica [REDACTED]
- Concessione edilizia n. [REDACTED] del 02/09/1988 pratica [REDACTED]
- Istanza n. [REDACTED] del 07/12/1988 pratica [REDACTED]
- Concessione edilizia n. [REDACTED] del 10/10/1989 pratica [REDACTED]
- Istanza per variante n. [REDACTED] del 03/01/1989 pratica [REDACTED]
- Concessione edilizia n. [REDACTED] del 31/01/1989 pratica [REDACTED]
- Istanza per variante n. [REDACTED] del 17/06/1992 pratica [REDACTED] -tombinatura torrente
- Concessione edilizia n. [REDACTED] del 01/08/1992 pratica [REDACTED]

Si dà atto che non è stata rinvenuta nel fascicolo edilizio la **Richiesta di Abitabilità** che di conseguenza **non è mai stata rilasciata**

Analisi delle conformità**Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

verificata - conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata – lievemente difforme

- Differente conformazione scala da cancello pedonale
- Differente conformazione finestre prospetto sud
- Chiusura intercapedine su lato est a formazione di piccolo deposito accessibile
- tombinatura del torrente mai completata sul lato sud
- Recinzione non completata

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata – lievemente difforme

- Chiusura intercapedine su lato est a formazione di piccolo deposito accessibile

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo, o non completate, tra un minimo di € 8.000,00 ed un massimo di € 10.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 9.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche per completare l'iter amministrativo al fine di ottenere il **rilascio dell'abitabilità**.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Il completamento della tombinatura del torrente sul lato sud non è computato nell'importo da considerarsi in detrazione al valore commerciale in quanto opera non precisamente quantificabile se non a seguito di più specifiche indagini e preventivazioni.

8. CONSISTENZA**Criterio di calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata



esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
100% delle superfici calpestabili;
100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
25% dei balconi e terrazze scoperti;
35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
35% dei patii e porticati;
60% delle verande;
15% dei giardini di appartamento;
10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento - P1	130	1,00	130
A	Balcone - P1	30	0,25	7,5
A	Terrazzo - P1	24,40	0,30	7,32
A	Appartamento - P2	96	1,00	96
A	Balcone - P2	5,39	0,25	1,35
A	Terrazzino - P2	10	0,30	3
A	Cantina h 220 cm - PT	65,64	0,50	32,82
A	Cantina h 220 cm - PT	11,26	0,50	5,63
A	Portico - PT	24,40	0,35	8,54
B	Box sub 2 - PT	28	0,50	14
C	Box sub 3 - PT	33	0,50	16,5
D	Area esterna - PT	1213	0,10	121,3
totale		1671,09		443,96



9. 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 in cui si trovano

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

Critério di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Settala
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Agenzie immobiliari



ESITO RICERCA DI MERCATO PER VILLE A SETTALA						
	ubicazione	prezzo proposto	superficie mq		prezzo medio unitario di mercato €/mq	STATO MANUTENT
1	CENTRO	€ 540.000,00	225,00		€ 2.400,00	B
2	VIA TRENTO	€ 490.000,00	280,00		€ 1.750,00	D/S
3	VIA TRENTO 14	€ 490.000,00	177,00		€ 2.768,36	B
4	PERGOLESI	€ 350.000,00	210,00		€ 1.666,67	D/S
5	TOSCANINI 7	€ 273.000,00	167,00		€ 1.634,73	D/S
		€ 2.143.000,00	€ 1.059,00		€ 2.023,61	

Occorre precisare che gli annunci immobiliari devono essere scontati del **margin**e di trattativa commerciale su base statistica, indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il **prezzo medio unitario di mercato** più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a **€/mq 1.850,00**

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, le caratteristiche intrinseche e lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima, si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

1.800,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota arrotondato €
Villa con cantina, autorimesse e area esterna	443,96	1.850,00	€ 821.326,00	€ 821.000,00
Lotto 1			€ 821.326,00	€ 821.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 821.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 41.050,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 0,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 770.950,00

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi 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



INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

	Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 770.950,00
	arrotondato:	€ 771.000,00
	**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 616.800,00
	arrotondato:	€ 617.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato anche se occupato da terzi

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**verificata – lievemente difforme**

- Differente conformazione scala da cancello pedonale
- Differente conformazione finestre prospetto sud
- Chiusura intercapedine su lato est a formazione di piccolo deposito accessibile
- tombinatura del torrente mai completata sul lato sud
- Recinzione non completata

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**verificata – lievemente difforme**

- Chiusura intercapedine su lato est a formazione di piccolo deposito accessibile

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: Esecuzione Immobiliare

Data sopralluogo: 17/07/2021

Data valutazione: 04/10/2022

Data relazione: 04/10/2022

Ubicazione immobile: Settala (MI) - via Arturo Toscanini 22



Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 04/10/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti



The image shows a circular professional stamp of the Order of Architects and Urban Planners of the Province of Milan. The text in the stamp includes 'CONSERVATORI ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO', 'NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA', and 'architetto 12781'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_atto provenienza
- allegato_2_verifica urbanist-edilizia
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato_3B_esito ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato_A_note ipocatastali estratte
- allegato_B_documenti catastali
- allegato_C_rilievo fotografico

