

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.a.**

contro: [REDACTED]

R.G.E. n. **2680/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/02/2018 ore 11.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**



**Immobili siti in Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)**

LOTTO 1- foglio 10, mapp. 117, sub. 2

LOTTO 2- foglio 10, mapp. 117, sub. 7

LOTTO 3 - foglio 10, mapp. 117, sub. 11

**LOTTO 4 - foglio 10, mapp. 117, sub. 15**

LOTTO 5 - foglio 10, mapp. 117, sub. 14

**LOTTO 4**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**foglio 10, mapp. 117, sub. 15**

**Esperto alla stima:** Arch. Valentina Pirone  
**Codice fiscale:** PRNVNT74C61F839Y  
**Partita IVA:** 05275521218  
**Studio in:** Via A. Aleardi n. 17 - Milano  
**Telefono:** 02 36 59 50 84  
**Fax:** 02 49 54 13 38  
**Email:** arch.pirone@gmail.com  
**Pec:** pirone.17839@oamilano.it

## INDICE SINTETICO - LOTTO 4/5

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

**Lotto 4**

**Dati Catastali:** foglio 10, mapp. 117, sub. 15.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

**Lotto 4**

**Possesso:** Occupato da terzi senza titolo: Libero al decreto di trasferimento.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

**Lotto 4**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

**Lotto 4**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

**Lotto 4**

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

**Lotto 4**

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

**Lotto 4**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo base d'asta

**Bene:** Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

**Lotto 4**

**Prezzo da libero:** € 188.640,00

Bene immobile sito in **Settimo Milanese (MI)**

**Via Tonale n. 9 - sub. 15**

## **Lotto 4**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **Identificativo corpo.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita al piano 3-S1 di Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)** composta da: soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due camere, un servizio e tre balconi, oltre a cantina posta al piano S1.

#### **1.1 Quota e tipologia del diritto** (Allegato n. 1)

**Piena proprietà:**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

#### **1.2 Identificazione al catasto Fabbricati** (Allegato n. 2)

Comune di Settimo Milanese - MI (cod. cat. I700), Provincia di Milano (MI), Via Tonale n. 9, Foglio 10, particella 117, sub. 15, piano 3-S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale tot. 93 mq./escluse aree scoperte 86 mq., rendita € 499,67.

Intestazione:

[REDACTED]

Dati Derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **1.3 Coerenze e confini**

Confini dell'appartamento posto al piano Terzo:

a nord: giardino comune;  
ad est: giardino comune;  
a sud: copertura altra proprietà;  
ad ovest: scala comune, parti comuni, altra proprietà.

Confini della cantina posta al piano S1:

a nord: cantina altra proprietà, giardino altra proprietà;  
ad est: giardino altra proprietà;  
a sud: giardino altra proprietà;  
ad ovest: cantina altra proprietà, parti comuni.

### **1.4 Atto di Pignoramento**

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 17/11/2016, rep. 49951, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 23/11/2016 ai nn. r. gen. 132798, r. part. 84229.

### **1.5 Atto di Provenienza** (*Allegato n. 1*)

In forza dell'atto di Compravendita n. rep. 18113/8217, del 22/11/2006, del dr. Rosario FRANCO, notaio in Sesto San Giovanni, registrato a Monza in data 29/11/2006 al n. 10569 serie IT, trascritto a Milano 2 il 04/12/2006 ai nn. 187145/97017, la società " [REDACTED] acquista la piena proprietà degli immobili distinti al NCEU al Foglio 10 p.la 64 subb. 1-2-3-4. Questi vengono soppressi in seguito alla demolizione totale n. 1446 del 2009. In seguito viene accatastato un fabbricato di nuova costruzione di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova in periferia di Settimo Milanese, comune ad Est di Milano, ad una distanza di circa 11 km. dal centro del capoluogo lombardo.

L'area è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale e rurale.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, rurali.

**Nelle vicinanze:** scuola materna a circa 500m. e asili nido a ca. 1 km., scuola primaria nel quartiere del Gallaratese a 3 km., secondaria a circa 1,2km; Ospedale San Carlo a 4,5 km., Istituto Sacra Famiglia a 100m.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus n. 423; sono presenti linee di collegamento con i comuni limitrofi; tangenziale Ovest di Milano a 50 m.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

### **3.1 Al momento del Sopralluogo**

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 19/07/2017, alla presenza del nominato Custode Giudiziario Sivag, ha constatato che l'immobile risultava occupato da soggetto – così come identificato dal Custode - sprovvisto di titolo opponibile.

### **3.2 Esistenza Contratti** (*Allegato n. 3*)

Alla Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione in cui la proprietaria figure in qualità di dante causa.

L'immobile è da ritenersi "libero al decreto di trasferimento".

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

#### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

#### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.







atti dal 01/03/2006 (prot. MI0110632) e Denuncia di Successione registrata presso UR di Milano il 15/02/2006 n.354 viene volturata la quota di 1/2 degli immobili in oggetto distinti al NCEU al foglio 14, part. 64, subb. 1 -2 -3 -4.

In forza di atto a rogito Notaio Rosario FRANCO del 22/11/2006 si trascrive presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 04/12/2006 al n. 187146 reg. gen., 97018 reg. part. l'Accettazione Tacita di eredità contro

nata a Milano il 22/07/1958.

#### **Dal 21/07/1971 al 14/11/2005 (ante ventennio)**

, nato a Milano il 20/12/1926, per la quota di 2/4 della piena proprietà,  
 , nata a Pavia il 02/06/1932, per la quota di 2/4 della piena proprietà,  
 a loro pervenuta dalla Cooperativa dei Proprietari Lavandai in forza dell'Atto di Compravendita a rogito notaio SERPI del 08/07/1971, n. rep. 117841/18434, trascritto a Milano 3 il 31/07/1971 ai nn. 52055/61653, mediante il quale furono trasferiti gli immobili distinti al NCEU al foglio 14, part. 64, subb. 1 -2 -3 -4.

### **7. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA**

#### **7.1 Conformità edilizia (Allegato n. 7)**

La sottoscritta dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata in seguito a D.I.A. del 15/10/2008 prot. n.29433 in variante alla D.I.A. del 13/11/2006 prot. n. 30367 ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 e ad ulteriore D.I.A. - in variante alla 29433 - del 19/11/2008 prot. n. 33437, approvate dal Comune di Settimo Milanese.

**Note sulla conformità:** L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

#### **7.2 Conformità catastale**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risultava conforme alla planimetria catastale.

**Regolarizzazione:** non richiesta.

**Note sulla conformità:** L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

#### **7.3 Conformità urbanistica**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile si trova in zona B2 -Residenziale esistente e di completamento del P.R.G.

## DESCRIZIONE

**Descrizione del fabbricato** (*Allegato n. 8*)

L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte del fabbricato sito in Via Tonale n. 9 nel Comune di Settimo Milanese (MI), alle porte del paese. La palazzina è stata edificata nel 2011: il volume principale è costituito da un piano interrato e quattro piani fuori terra coperti da tetto a due falde con tegole, mentre un volume minore adiacente a quello descritto consta di due piani coperti da falda unica.

La struttura portante è composta da travi e pilastri in cemento armato.

Le facciate sono finite ad intonaco in corrispondenza dei balconi, in mattoni a faccia vista per la restante superficie.

L'edificio è dotato di ascensore ed è accessibile ai disabili; è presente l'impianto citofonico.

Gli appartamenti al piano rialzato sono dotati di giardino di proprietà; ogni abitazione è dotata di balconi e locale cantina.

Lo stato conservativo dell'edificio risulta ottimo.

**Descrizione dell'abitazione** (*Allegato n. 8*)

L'immobile si trova al piano rialzato terzo del fabbricato descritto ed è costituito da soggiorno/angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno, tre balconi oltre alla cantina posta al piano S1. L'appartamento è esposto a Nord-Est.

L'accesso avviene direttamente nella sala con angolo cottura - circa 29 mq- dotato di finestra e porta-finestra sul balcone (11,00 mq) ad Est, coperta con falda inclinata con travi a vista; dalla sala si accede al disimpegno di 3,80 mq che porta rispettivamente alla camera di fronte - di 15,00 mq - con porta-finestra a Nord sul secondo balcone (5,85 mq, al bagno con finestra a Nord (5,45 mq); infine sulla destra porta alla seconda camera, con accesso al terzo balcone ad Est, di 5,80 mq.

L'altezza interna varia nei singoli vani, tutti coperti con tetto a falda con travi in legno a vista: a Sud l'altezza minima è di 2,55 m, al colmo l'altezza misura 4,00 m e a Nord l'altezza minima è di 2,80 m.

Allo stato del sopralluogo l'abitazione risulta in uno stato di conservazione ottimo.

Alla cantina di pertinenza si accede tramite scala comune; la superficie commerciale del vano si stima essere di 7 mq.

Anche le parti comuni del piano seminterrato versano in uno stato conservativo più che buono.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno con vetro-camera</b> protezione: <b>persiane avvolgibili</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> porta ingresso: <b>legno, blindata</b>
Pavim. Interna	ubicazione: <b>sala-angolo cottura/bagno</b> materiale: <b>piastrelle in grés porcellanato</b>  ubicazione: <b>camere/disimpegno</b> materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>angolo cottura/bagni</b>

materiale: **piastrelle in ceramica**  
condizioni: **ottime**

Pareti Tutti gli ambienti: **Intonaco civile**  
condizioni: **buone**

Scale comuni posizione: **a doppia rampa**  
materiale scalini: **marmo**  
condizioni: **ottime**

Impianti:

Antenna collettiva: presente

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: presente, emissione tramite caloriferi in alluminio.

Tipologia di impianto: autonomo.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità.

NON esiste impianto di condizionamento.

E' presente l'impianto di allarme.

L'immobile dispone di ascensore.

L'immobile NON è dotato di servizio di portineria.

#### INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario, i balconi vengono aggiunti e calcolati al 30%. Inoltre la cantina viene aggiunta e calcolata al 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Abitazione	Sup. lorda	81,00	1,00	81,00
Balconi	Sup. lorda	22,70 mq	0,30	6,80
Cantina	sup lorda	6,80	0,20	1,40

TOTALE 89,20 mq

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico Comparativo

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;  
 Agenzia Entrate;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
 Ufficio tecnico di Settimo Milanese;

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 1.600,00 e 1.800,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2017 - Semestre 1 - Comune di Settimo Milanese - fascia: Periferica – Zona: D1- Destinazione: residenziale - Abitazioni civili – Stato conservativo: ottimo: intervallo tra 1.600,00 e 1.900,00 €/mq.

**8.3 Valutazione corpo****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	106,10	€ 1.800,00	<b>€ 190.980,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Ammontare spese condominiali ultimi due anni - € 2.340,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 188.640,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 188.640,00**

Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato": **€ 132.048,00**

Data 02/02/2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valentina Pirone**

ELENCO ALLEGATI RGE 2680/2016 – Lotto 4

Allegato n. 1

Atto di Compravendita.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica, Planimetria.

Allegato n. 3

Esistenza contratti - Agenzia delle Entrate.

Allegato n. 4

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 5

Situazione debitoria condominio.

Allegato n. 6

APE.

Allegato n. 7

Edilizia.

Allegato n. 8

Rilievo Fotografico e Planimetrie dello stato dei luoghi.

Allegato n. 9

Dichiarazione di invio della relazione alle parti.