

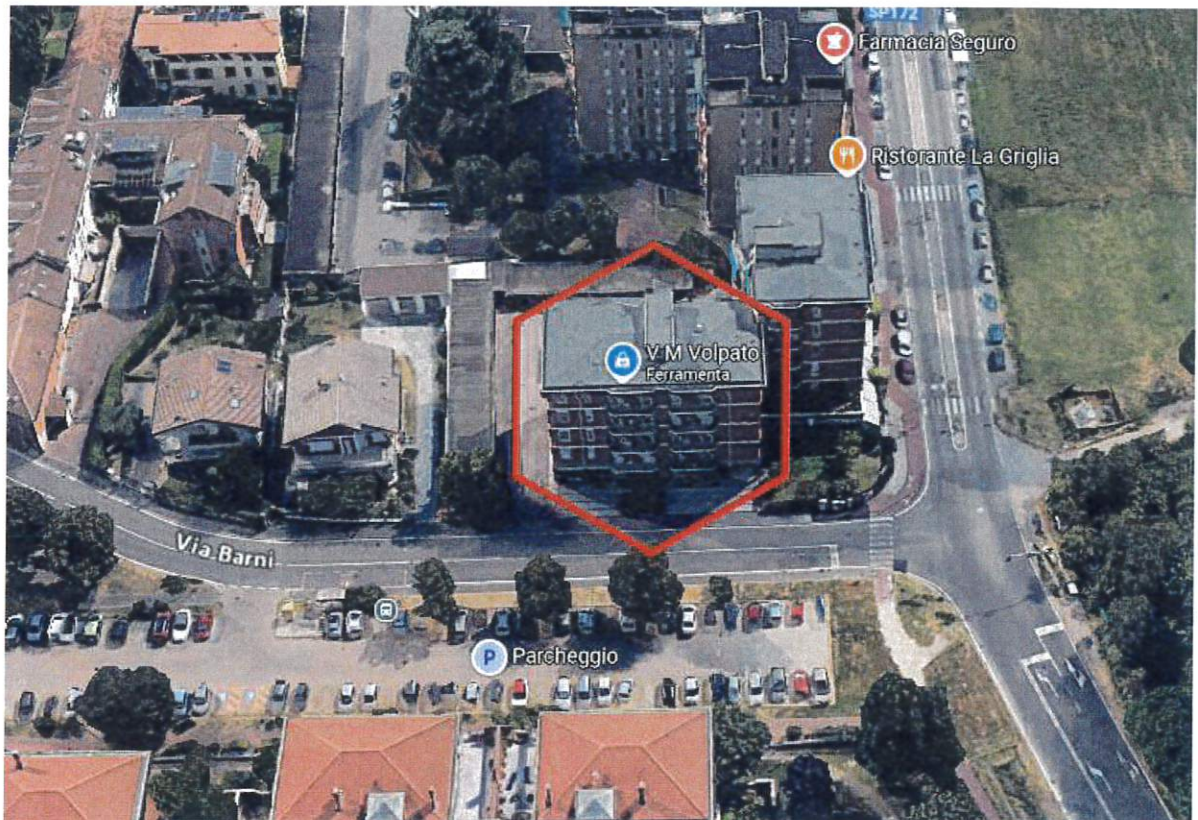
**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Forzata

**AIR PROTECH S.R.L.**  
contro  
**XXXXXXX XXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **1153/2023**

Giudice: Dott.ssa Flavia Bonaiolo  
Custode Giudiziario: Avv. Giulia Minini



**ELABORATO PERITALE – Settimo Milanese – Via Thomas Edison n° 3**

**Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti**

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 169

C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154

con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11

Cellulare: 368-3658220

e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Flavia Bonaiolo  
Custode: Avv. Giulia Minini  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Lotto A

Beni in : Settimo Milanese – Via Thomas Edison n° 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 22, particella 142, subalterno 21

#### Lotto A1

Beni in : =====

Categoria: =====

Dati Catastali: =====

### Stato occupativo

Lotto A : al sopralluogo libero nella disponibilità della debitrice eseguita

### Contratti di locazione in essere :

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto A:

da libero: € 185.000,00

da occupato: € =====



**LOTTI**  
**(Appartamento + cantina)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**Lotto A : Appartamento + cantina**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Settimo Milanese (MI) Via Barni n. 33 (ex Via Thomas Edison n. 3), appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali, cucina, servizio igienico, disimpegni, un balcone oltre ad una pertinenza accessoria (cantina).

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante su 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Libera di Stato all'atto dell'acquisto nel 2014

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese come segue: (all. 1)**

Intestati: XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXX (MI) il xx.xx.xxxx proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 22 – part. 142 - sub. 21**

dati classamento: Cat A/3; classe 4<sup>Λ</sup>, consistenza v. 5,5 ; sup. catastale Tot. 100 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 98 mq. - posto al piano S1 - 1 ; rendita € 511,29

Indirizzo: Via Thomas Edison n° 3

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29.09.1969 prot. n. 000009060

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento e Nord – Via Barni ; Est – cortile comune, appartamento di terzi ;  
dell'area a giardino: Sud – vano scala, pianerottolo e vano ascensore comuni; Ovest – appartamento proprietà di terzi;

della cantina: Nord – terrapieno; Est – cantina di proprietà di terzi ; Sud – corridoio comune; Ovest – cantina di proprietà di terzi;

*Salvo errori ed omissioni*

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

Si evidenzia: =====





## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di	Settimo Milanese
Fascia/zona:	Periferica/ Periferia
Destinazione:	Residenziale
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (limitati), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (assente), spazi verdi (presente)
Principali collegamenti pubblici:	di superficie Autobus a breve distanza (423 - Cornaredo/Milano Bisceglie M1; 433 San Siro Stadio M5 - Settimo M.Se.)
Collegamento alla rete autostradale:	Tangenziale Ovest (8 Km); Autostrada A4 (10 km); Autostrada A7 (20 km); Aeroporto Malpensa (km 50); Aeroporto Linate (Km. 40); Stazione Ferroviaria (15 Km).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio ad uso residenziale è di cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato, costruito successivamente al 1°.09.1967 (1968).

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in mattoni paramano in cotto;
- accesso: portone metallico in alluminio e vetri;
- ascensore: presente;
- portineria: assente
- condizioni generali dello stabile: Buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Abitazione di tipo civile, posto al piano primo composto da tre locali, cucina, servizio igienico, disimpegni, un balcone oltre ad una pertinenza accessoria (cantina).

#### Lotto A : Appartamento - Cantina

##### Appartamento:

- Esposizione: doppia esposizione
- Infissi interni: tipologia: ante in legno con specchiatura a vetro
- Infissi esterni: tipologia: in pvc e vetri termici. Avvolgibili in pvc
- Porta d'accesso: non blindata;
- Portone ingresso: tipologia: portone in alluminio e vetro



- Plafoni:	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Pareti :	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Rivestimenti:	Cucina e Bagni: ceramica
- Pavimenti :	Cucina, bagni, in ceramica; soggiorno, disimpegno camere, in piastrelle di palladiana , balcone grès ceramico;
Imp. Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Imp. citofonico:	presente
Imp. idrico :	sottotraccia. Bagno completo di quattro apparecchi (vasca / doccia)
- Imp. Termico:	tipologia: centralizzato a radiatori
- Imp. condizionamento	Unità esterna sul balcone e split nel soggiorno
- Acqua calda sanitaria :	prodotta da caldaia centralizzata a gas
- Ascensore	Presente: Si
- Altezza dei locali:	H 3.00
- Condizioni generali appartamento	In buone condizioni manutentive.
<u>Cantina:</u>	
- Porta d'accesso:	metallo presso piagato
- Pavimento:	in battuto di cemento
- Pareti e plafone:	pareti / plafone in intonaco rustico
- Imp. Elettrico:	punto luce interno
- Infissi esterni	In ferro e vetro

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona è caratterizzata da immobili prettamente residenziali.

La zona ha limitata presenza di attività commerciali, così come da mezzi pubblici di superficie.

L'ubicazione consente agevoli collegamenti con tutte le principali direttrici della viabilità stradale, extra urbana ed autostradale.

#### 2.5. Certificazioni energetiche (all. 4):

L'appartamento non dispone di certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4):

L'immobile dispone del certificato di conformità (d.m. 37/08) dell'impianto elettrico parti comuni, attestazione rinnovo conformità centrale termica gas, e verifica straordinaria ascensori forniti dall'Amministrazione Condominiale.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica

### 3 STATO OCCUPATIVO



### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.09.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie a Custode Giudiziale, l'immobile è risultato occupato dalla debitrice esecutata.

Dal certificato di residenza la debitrice esecutata risulta residente nel predetto immobile (all. 2).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione(all. 2):

Non risultano contratti di locazione, come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale - Area di Staff.

## 4 PROVENIENZA (all.2)

### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (MI) il xx.xx.xxxx proprietà 1

A XXXXXXX XXXXXXX da [redacted] la piena proprietà, in forza di compravendita, a firma del Dott. P. De Martinis (Notaio in Settimo Milanese) in data 31.01.2014 - Rep. n. 108858/25574, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 28.02.2014 ai nn 17102/12100.

### 4.2. Precedenti proprietari

a) Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- A [redacted] con [redacted], con Atto di Compravendita, a firma del Dott. P. Loviseti (Notaio in Milano) in data 23.12.1996 - Rep. n. 232413/20960, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano, in data 31.12.1996 al n. 27731 e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2^ in data 02.01.1997 ai nn 160/121.
- A [redacted] la quota di un mezzo (1/2), con Atto di Compravendita, a firma del Dott. P. De Martinis (Notaio in Settimo Milanese) in data 26.02.2013 - Rep. n. 104013/22624, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 6^, in data 22.03.2013 al n. 6362 e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2^ in data 22.03.2013 ai nn 27724/19168.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Maria Lenaro, Notaio in Samarate (MI), alla data del 15.12.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 2) alla data del 06.09.2024 si evince:

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

a) Domande giudiziali o altre trascrizioni





.....Nessuna.....

**b) Misure Penali**

.....Nessuna.....

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

.....Nessuna.....

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

**a) Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 29.05.2023 al Rep. n. 72958/12236, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, derivante da sentenza di condanna, in data 19.01.2023 rep. 141/2023, Corte d'Appello di Milano, a favore di Air Protech s.r.l., contro XXXXXX XXXXXXXX, per l'intero diritto di proprietà.  
Importo ipoteca : € 173.900,00 oltre a spese di giudizio e di legge.  
Grava sul beni Fg 22 - Mapp. 142 - sub. 21

**b) Pignoramenti**

**Pignoramento** del 02.12.2023 rep. 30159, Ufficiale Giudiziario, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ il 12.12.2023 ai nn. 167582/117580, a favore di Air Protech s.r.l., contro XXXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 173.900,00 oltre spese legali ed occorrente tutte.  
Grava sul beni Fg 22 - Mapp. 142 - sub. 21

**c) Altre trascrizioni**

..... Nessuna.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

..... Nessuna.....

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato da Gestioni Immobiliari di Capitummino Rag. Rosamaria con sede in Via Cabella 6/8 - 20152 Milano, che ha fornito le informazione che seguono **(all. 4)**

Millesimi di pertinenza dell'immobili pignorato:

Appartamento : *proprietà generali 24,95 mm. – generali comuni 30,53 mm. – riscaldamento 28,03 mm – ascensore 25,03 –acqua persona 1mm. - acqua calda cent. 10 mm.*

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° Maggio al 30 Aprile e che le somme sono state arrotondate.

*Spese ordinarie annue medie Appartamento: 2.500,00 € ;*

*Spese ordinarie annue di gestione Appartamento 2022/23 : 2.600,00. € ;*



Spese ordinarie annue di gestione Appartamento 2023/24 : 2.400,00 € ;

Spese straordinarie gestione immobile: =====;

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- gestione immobile 2022/23 : =====;

- gestione immobile 2023/24 : =====;

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile : =====

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

*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 :** ..... nessuna .....

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili :** No

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata il 1°.12.1995.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT (Variante approvata con D.C.C. n. 58 del 07.11.2013) del Comune di Settimo Milanese in "Zona B/P produttiva mista esistente e di completamento" regolato dall'Art. 18 del Piano delle Regole e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: =====

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

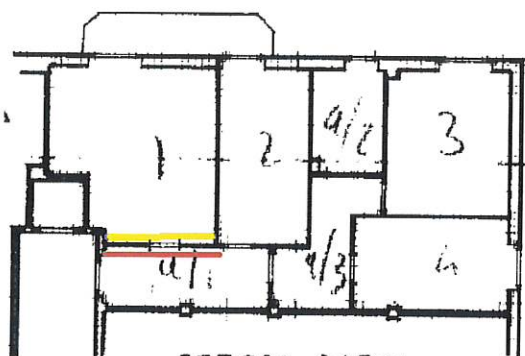
- a) Licenza Edilizia del 22.06.1968 n.69/68;
- b) attestazione abitabilità rilasciata il 09.04.1999 prot. 6244

### 7.2. Conformità edilizia:

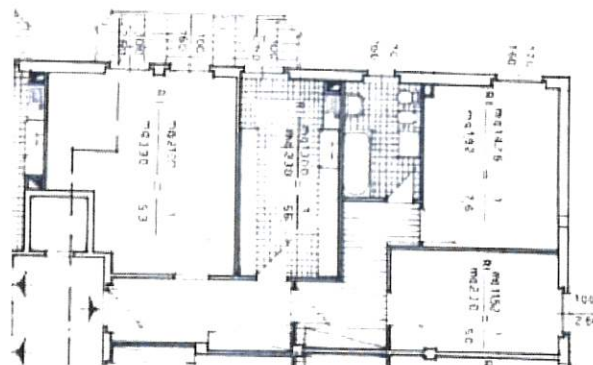
Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla concessione edilizia del 22.06.1968, per la modifica della parete divisoria tra ingresso e soggiorno (arco; basso muretto divisorio avente h 1.10; spostamento dell'accesso al soggiorno da centrale sul lato destro). Per le caratteristiche di finitura e materiali si ritiene che la modifica sia stata realizzata all'epoca di costruzione dell'immobile.







Estratto scheda catastale



Estratto tavola progetto



Stato di fatto

Regolarizzazione edilizia: mediante ripristino della situazione originaria

Costi stimati: professionista € =====

Costi stimati: lavori € 5.000,00

Oblazione : =====

### 7.3. Conformità catastale

#### Lotto A – Appartamento- Cantina

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto rappresentato nella planimetria del 29.09.1969, a seguito della modifica (realizzazione di basso muretto avente h 1.10) del muro divisorio tra ingresso e soggiorno.

Regolarizzazione catastale: per le ragioni esposte nel precedente punto 7.2, dovendo ripristinare la situazione edilizia originaria dell'immobile, la planimetria catastale risulterà conforme.

Costi stimati: professionista =====

Costi stimati: lavori € =====

Oblazione : € =====



## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la piantina catastale ed integrata da verifiche effettuate sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

Lotto A - Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	96,00	100%	96,00
Balcone/Terrazzo	mq.	8,00	25%	2,00
Cantina	mq.	8,00	25%	2,00
<b>Totale</b>				<b>100,00</b>

*N.B. superfici arrotondate*

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 igienicosanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- *Imm.re Diciotto – nel medesimo stabile due locali 80 mq. € 168.000,00=*
- *Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare*
- *Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*  
*Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2023*  
*Comune: Settimo Milanese*  
*Fascia/Zona: Periferica / Periferia*  
*Abitazioni tipo Economico : stato conservativo normale*  
*Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)*  
*Valore di locazione prezzo min. 5,40/ prezzo max. 6,0 (Euro/mq x mese)*
- *Borsinoimmobiliare.it*  
*Tipologia : Abitazioni in stabili di fascia media*  
*Valore mercato prezzo : min. 1.780,00 / med. 1.945,00 / max. 2.109,00 (Euro/mq)*  
*Valore di locazione prezzo min. 5,75 / med. 6,23 / max. 6,71 (Euro/mq)*

### 9.3. Valutazione LOTTI

#### 9.3.a - Criterio di stima - a valore di mercato





A completamento della presente relazione di stima si indica anche un valore di mercato dell'unità immobiliare (abitazione ed accessorio), come meglio individuata dalla scheda catastale del 29.09.1969.

Descrizione Lotto A	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento e cantina	A/3 *	100,00	2.000,00	200.000,00

\* **Abitazioni di tipo economico** - \*\* **Cantine e solai**

#### 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

<b>VALORE LOTTO A</b>	€	200.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi: (arrotondate)	- €	- 10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita. (arrotondate)	- €	=====
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative:	- €	- 5.000,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto (libero)</b>		
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato)	€	<b>185.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)</b>		
Nel caso sia riconosciuta, la piena validità del vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile (arrotondato)	€	=====

*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 forfetario 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 tenuto conto nella valutazione.*

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare ad uso abitativo non è divisibile per le sue caratteristiche distributive e perché dotata di unico accesso.

#### 12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. ; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.





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 li: 05.11.2024

l'Esperto Nominato  
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti



A circular blue stamp is placed over the signature. The stamp contains the following text: "PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI", "Per ind. TENTI", "MAURO ANGELO", "n° 4936", and "MILANO e LOGO".

