

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 643/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Settala Cascina Castelletto s.n.c.



**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**

Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379  
Isritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163  
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12  
Telefono 02 90003803

e-mail: [anita@temellinistudio.it](mailto:anita@temellinistudio.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Settala – cascina Castelletto s.n.c.**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

DATI CATASTALI - SETTALA - CASCINA CASTELLETO SNC									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
9	509	22	A/3	4	1	3,5 Vani	€ 216,91	Cascina Castelletto snc	[REDACTED] (1/1)

### Stato occupativo

Occupato da un inquilino con regolare contratto di affitto.

### Contratti di locazione in essere

Presente contratto di locazione prorogato sino al 30/11/2023

### Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

### Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	68,00	€ 1.500,00	€ 105.400,00

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 98.785,59) arrotondato

**Totale € 99.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni, OCCUPATO

**€ 84.000,00**

## LOTTO 001

(Appartamento in comune di Settala – Cascina Castelletto s.n.c.)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di **Settala (MI) Cascina Castelletto s.n.c.** appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da soggiorno/cucina, wc, balcone e soppalco non abitabile.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted], di stato libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settala come segue: (Cfr. all. D)**

Intestati: [redacted] proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 9 part. 509 sub. 22**

Dati classamento: Rendita € 216,91; Categoria A/3; Classe 4; Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: Cascina Castelletto SNC

Dati derivanti da:

- Variazione del 18/01/2007 Pratica MI0036531 in atti dal 18/01/2007 ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 3089.1/2007). Immobili soppressi originali del precedente: Fg. 9 Particella 12, Foglio 9 Particella 14, Foglio 9 Particella 256.

##### **1.4. Coerenze**

###### **Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:**

Vano scala comune (mappale 509 sub.4); cortile comune (mappale 509 sub.1); proprietà di terzi; affaccio su mappale 21;

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

Da un confronto effettuato la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Settala

Fascia/zona: periferica, ad ovest del comune di Settala

Destinazione: Residenziale/agricola

Tipologia prevalente: Abitazioni, fabbricati rurali, artigianali

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), farmacia comunale (buono), negozi di dettaglio (buono), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri comando Stazione Paullo (discreto), Polizia Locale Settala (ottimo), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (discreto, presente a Rodano), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (discreto).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "via Verdi/via delle Industrie" dell'autobus linea Z411 dista circa 200 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km imbocco per l'autostrada A58 - TEEM.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 2 piani fuori terra costruito in data anteriore al primo settembre 1967 e oggetto di ristrutturazione nei primi anni 2000.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello carraio e cancello pedonale in ferro;
- scala esterna: unica rampa con gradini in graniglia;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da balcone, soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- esposizione: doppia, a nord e a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, con fenomeni di condensa diffusa, distacchi di intonaco alla base del muro posto a fianco della porta di ingresso; rivestimento in ceramica 10x10 in cucina e 20x20 in bagno.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica chiara 33x33 posa diagonale; in bagno ceramica blu 20x20;
- infissi esterni: in legno doppio vetro tinto verde; persiane in legno tinto verde; presenti zanzariere



- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato (una a battente, una scorrevole);
- imp. citofonico: presente audiocitofono;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 4,80 circa sotto trave (altezza colmo);
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni, necessario tinteggiare.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato ad ovest del centro cittadino del comune di Settala, in una zona a carattere prevalentemente agricolo con qualche realtà artigianale.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non in possesso dell'amministrazione. (Cfr. All. A)

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non in possesso dell'amministrazione. (Cfr. All. A)

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/01/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Dott. Ermenegildo Minisini era presente l'affittuario, il quale ha dichiarato di occupare l'immobile con regolare contratto di locazione.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 22/12/2022 (Cfr. all. A): "con riferimento alla Sua richiesta del 12/12/2022 prot. n. 439553, si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 21/12/2022 non risultano in essere contratti di locazione per l'immobile sito in Settala (Mi) via Cascina Castelletto, censito al fg 9, mapp. 509, sub. 22, di proprietà del [redacted] si evidenzia tuttavia che in data 04/12/2019 al n.



5321/3T/2019, è stato registrato contratto di locazione per l'immobile sopra identificato, con durata 01/12/2019 – 30/11/2020 prorogato al 30/11/2022" e successiva comunicazione del 07/02/2023: "si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 07/02/2023 il contratto di locazione n. 5321/3T/2019 risulta essere stato oggetto di proroga fino al 30/11/2023".

#### 4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

##### 4.1. Attuali proprietari

1. - proprietà per la quota di 1/1 dal 27/02/2007

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. (Notaio in ) in data 27/02/2007 rep nn. 72645/20177 trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data **09/03/2007** ai nn. **36510/19331**

A/c della società (quota di 1/1)

Riferito a:

- fg. 9 part. 509 sub. 22 (catasto di Settala)

##### 4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. **La società** riceve da la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di permuta in autentica Notaio Dott. Santarpia Roberto (Notaio in Orzinuovi) in data 29/07/2005 al rep. 67617/17435 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **20/08/2005** ai nn. **128504/66732**.

Riferito a:

- fg. 9 part. 12 (catasto di Settala)

3. acquista da la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Villa Alberto (notaio in Milano) in data 05/03/2001 al rep. 54771 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **14/03/2001** ai nn. **23742/16494**

Riferito a:

- fg. 9 part. 16 (catasto di Settala)
- fg. 9 part. 17 (catasto di Settala)
- fg. 9 part. 348 (catasto di Settala)
- fg. 9 part. 255 (catasto di Settala)
- fg. 9 part. 12 (catasto di Settala)

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 06.10.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(Cfr. all. B)**) alla data del 09/01/2023 si evince:



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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna

**Misure Penali:** nessuna

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

4. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta il **25/06/2007** ai nn. **98370/51488** derivante da scrittura privata in autentica Notaio Dott. Santarpia Roberto in data 24/05/2007 rep. 73249/20586 a favore della società [redacted] contro [redacted] e altri soggetti per il diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio, gravante sulla seguente u.i.:

fg. 9 part. 509 sub. 1 (catasto di Settala)

Eventuali note: nessuna

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

#### Iscrizioni

5. Ipoteca volontaria iscritta il **09/03/2007** ai nn. **36511/8605** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Santarpia Roberto in Orzinuovi, in data 27/02/2007 rep. 72646/20178

a favore [redacted] con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord c.f. 80123490155  
contro [redacted]

Importo ipoteca € 360.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale

Durata del vincolo: 30 anni 2 giorni

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 9 part. 509 sub. 22 (catasto di Settala)

#### Pignoramenti

6. Pignoramento del 21/06/2022 rep. 14955 trascritto il **03/10/2022** ai nn. **137013/92466** contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **Barclays Bank Ireland PLC** con sede in Milano c.f. 10508010963 (importo € 99.765,70)

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 9 part. 509 sub. 22 (catasto di Settala)

#### • **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Solinas con sede in Milano, che ha fornito l'informazione che seguono **(Cfr. all. A)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 88,057 su 939,532

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 900,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'ammontare del debito ad oggi è pari a € 720,64 di esercizio ordinario ed € 623,77 di esercizio straordinario (ripartizione acqua gruppo Cap)

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna spesa straordinaria deliberata.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

.....

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Settala: parco agricolo sud Milano. Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico - art. 36 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessun vincolo

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

- i. Permesso di costruire prot. n. 13.286 del 09/05/2005 (P.E. 20/2004)
- ii. DIA in variante prot. n. 2369 del 15/02/2007
- iii. Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: In data 04.07.2008 al prot.



n. 10310 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, nella stessa data di prot. n. 10311 è stata presentata richiesta del certificato di agibilità. Nella documentazione visionata durante l'accesso atti non sono stati rilevati provvedimenti di sospensione o diniego, pertanto l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

# 8 CONSISTENZA

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 1</b>					
Appartamento	mq 58,97		mq 58,97	Nord/Sud	Buone
Soppalco	mq 16,20	0,30	mq 4,86	Zenitale	Buone
Balcone	mq 15,65	0,30	mq 4,69	Nord	Buone
<b>Totale</b>			mq 68,52		
<b>Sup. Ragguagliata Totale</b>			<b>Arr. 68,00</b>		

# 9 STIMA

## 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato 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, anche



sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Settala

Fascia/Zona: zona B1 – Centrale/intero centro urbano

Valore mercato prezzo min. **1.100,00** / prezzo max **1.500,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **4,3 € – 6,0 € euro/mq x mese**

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Settale

Fascia/Zona: periferia (appartamenti recenti/ristrutturati)

Valore mercato prezzo min. **1.150,00**/ prezzo max. **1.650,00** (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore medio di vendita **1.950,00** (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	mq 68,00	€ 1.550,00	€ 105.400,00
				<b>€ 105.400,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 105.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 5.270,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	-€ 1.344,41



<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 98.785,59
<b>arrotondato</b>	<b>€ 99.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni, OCCUPATO</b>	<b>€ 84.000,00</b>

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile è locato con contratto prorogato fino alla data del 30/11/2023 come indicato al capitolo 3. Il canone di locazione pari ad € 450,00/mese risulta essere congruo.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

**Nessuna.**

La sottoscritta Arch. Anita Temellini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Zibido San Giacomo li: 30/03/2023

I'Esperto Nominato  
Arch. ANITA TEMELLINI

#### **ALLEGATI:**

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e comunicazioni comunali

