

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 637/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliari in
Settala - via Cerca 12**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in : Settala fraz Caleppio via Cerca 12

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 14, particella 105, subalterno 701,

Stato occupativo

Corpo A:

Occupato

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a nome di non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa

Contratti di locazione in essere

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a nome di non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota 1/1 da libero: **€ 69.000,00**



LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Trattasi di quota di 1/1 di **appartamento al piano secondo catastale** composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone, con annesso ripostiglio al piano primo interrato, di fabbricato edificato in epoca ante 1 settembre 1967 a tre piani fuori terra oltre a piano interrato. L'accesso alla palazzina avviene dalla via Cerca, ed esattamente dal civ. 12. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. Le finiture interne sono con pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre. Completa la consistenza una cantina al piano S1.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

.....

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SETTALA(MI) fraz. Caleppio come segue: (all. 2)

Intestati:

.....

dati identificativi:

fg. 14 part. 105 sub. 701

dati classamento: Cat. A/3 -classe 3- consistenza 4,0 vani- superficie catastale mq 58, piano 2-S1 -R.c. 206,58

Indirizzo: VIA CERCA n. 12 Piano S1 – 2

Dati derivanti da:

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 12/12/1964 in atti dal 01/10/1996 CLS. IST. N.4381/96 (n. 7170.1/1964)

Coerenze

Pag. **2**



Appartamento

Enti comuni di accesso, proprietà di terzi, via Cerca, proprietà di terzi.

Cantina

Corridoio comune, proprietà di terzi, roggia, proprietà di terzi.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Settala fraz. Caleppio

Fascia/zona: Centro Urbano

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore e superiore;

Principali collegamenti pubblici: linea bus n.Z411 a circa 0,8 km,

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione del 1964 di tipo economico
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: da cancello carraio e pedonale su strada;
- scala condominiale: a rampe parallele
- portoncino capo scala in alluminio
- ascensore: no
- condizioni generali dello stabile: mediocri

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di quota di 1/1 di **appartamento al piano secondo catastale** composto da in-



gresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone, con annesso ripostiglio al piano primo interrato, di fabbricato edificato in epoca ante 1 settembre 1967 a tre piani fuori terra oltre a piano interrato. L'accesso alla palazzina avviene dalla via Cerca, ed esattamente dal civ. 12. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. Le finiture interne sono con pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre. Completa la consistenza una cantina al piano S1.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: mono
- pareti: tinteggiate, ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: monocottura
- infissi esterni: in legno e tapparelle
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: sì;
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

Cantina

- pavimenti in battuto di cemento
- pareti in muratura

2.3. Breve descrizione della zona

Semiperiferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale di tipo popolare. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata non dotata della certificazione.



Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non presenti

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Occupato

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a nome di Moretti Annamaria non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa(**allegato**)

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a nome di Moretti Annamaria non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa(**allegato**)

4 PROVENIENZA (all. 4)**4.1. Attuali proprietari**

.....

4.2. Precedenti proprietari

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 06-03-2026 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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**

.....

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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

.....

- **Pignoramenti**

.....

Altre trascrizioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall' Amministrazioni, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Millesimi proprietà 51,41; Gestione 51,41;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2025 dal 01-01-2025 al 31-12-2025 € 1.400,00 circa

Non sono rilevate problematiche strutturali

Certificato di Idoneità statica: no



Spese arretrate alla data del 31-12-2025 € 1.250

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante 01-09 1967

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme in quanto risulta eseguito nel soggiorno un piccolo ripostiglio in cartongesso da rimuovere.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi per i motivi di cui sopra

8 CONSISTENZA

7.3 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 dallo 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento e cantina	mq.	58,0	100%	58,0
		58,0		58,0
		mq. lordi		mq. commerciali



8.3 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.

8.4 Fonti d'informazione

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

[Zona B1- 2° semestre 2025](#)– Settala Intero Centro Urbano

che dà quotazioni da € 1.300 a € 1.550 (abitazioni di tipo economico normale)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2026

Zona: Settala Centro Urbano- stabili di 2 fascia

valore di compravendita prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Bilocale -via Cerca 22, Caleppio-Settala - piano 1 mq 73 € 155.000 **(€/mq 2.123,00)**
- Bilocale -via Cerca 12, Caleppio-Settala - piano 1 mq 70 € 100.000 **(€/mq 1.429,00)**

Atti di compravendita

estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2025:

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2025 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di Settala (MI), VIA BETTOLINO II 00002, ed identificata al Catasto dei



Fabbricati Fg. 14 mapp. 87 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 146,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 03/2025 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Settala (MI), VIA GIUSEPPE GARIBALDI 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 76 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 74,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 08/2025 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Settala (MI), VIA GIUSEPPE GARIBALDI 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 18 mapp. 730 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 69,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2025 al prezzo di 230.000,00 €, ubicato nel comune di Settala (MI), VIA CERCA 0001B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 14 mapp. 38 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 130,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

8.5 Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	03/2025	03/2025	08/2025	05/2025
Prezzo PRZ (€)	125.000,00	80.000,00	117.000,00	230.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	146,45	74,05	69,00	130,15

pMED (€/mq)	853,53	1.080,35	1.695,65	1.767,19
-------------	--------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.315,38$$

Arrotondabile ad € 1.300

Visto il risultato delle analisi espletate dallo scrivente, il prezzo medio unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale totale dell'unità oggetto di stima sia

€/mq 1.300,00



8.6 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione piano secondo con cantina	58	€ 1.300,00	€ 75.400,00

8.7 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



• VALORE LOTTO UNICO	€ 75.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.770,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 68.630,00
arrotondato	€ 69.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato	€ 0,00

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 già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Occupato

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a nome di Moretti Annamaria non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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.

Milano li: 07/05/2026

I'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Atto di provenienza
- 4) Visure ipotecarie/catastali
- 5) Estratto conto spese condominiali-
- 6) Planimetria catastale

