

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 212 / 2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

### RELAZIONE DI STIMA – c.d. “copia **PRIVACY**”

LOTTO UNICO: U.I. in PIOLTELLO (MI), Via Cartagine n. 1

**Aggiornamento febbraio 2025**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in PIOLTELLO (MI), Via Cartagine n. 1, piano 1-S1

Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo civile

Dati Catastali: foglio **7**, particella **4**, subalterno **23**

### Stato occupativo

Corpo A: GIURIDICAMENTE "LIBERO".

Alla data dei sopralluoghi, effettuati il 04/12/2024 e il 10/02/2025, l'unità immobiliare e la cantina pignorate sono risultate occupate da terzi in assenza di titolo opponibile alla Procedura.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da libero: € 140.000,00**

da occupato: € 105.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento + cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello (MI), Via Cartagine n. 1 angolo Via Don Giuseppe Carrera, nella zona Nord-Est dell'agglomerato urbano, a circa 600 m dal Municipio e a circa 15,50 km dal Duomo di Milano:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano primo (secondo fuori terra), con accesso dalla scala "C", di un edificio di n. 6 piani complessivi privo di ascensore, composta da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno, n. 1 ingresso-corridoio e n. 2 ripostigli (uno dei quali sul balcone a Ovest).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 2 balconi (Est e Ovest) e di n. 1 cantina al primo piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **92,90 mq circa** (dei quali 77,30 mq a locali abitabili, 10,10 mq a balconi e 5,50 mq a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **81,70 mq circa** (dei quali 77,30 mq a locali abitabili, 3,00 mq a balconi e 1,40 mq a cantina).

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

Pignoramento gravante:

- sulla quota di **1000 / 1000 di PIENA PROPRIETÀ** dell'immobile di **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, che nell'Atto di Compravendita ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni, ai sensi della Legislazione vigente nel proprio paese di origine.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue**

Intestati: **xxx**, nato in xxx (xx), il 03/06/1974, C.F.: xxx, (1) Proprietà 1/1 in regime di xxx dei beni

dati identificativi: foglio **7**, particella **4**, subalterno **23**

dati classamento: categoria catastale **A/3**, classe **3**, **5** vani

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Pioltello, Via Cartagine n. 1, Piano S1-1

Dati derivanti da: visura catastale



#### 1.4. Anagrafe

Dai sopralluoghi effettuati in data 04/12/2024 e 10/02/2025, è emerso che l'appartamento e la cantina pignorati sono occupate dal Sig. **xxx**, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, e da un altro uomo che non ha dichiarato le proprie generalità.

Si segnala per completezza che dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Pioltello (MI), in data 30/09/2024 risulta che il nucleo familiare del Debitore esecutato è così composto:

- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;

Secondo quanto desumibile dai certificati, il suddetto nucleo familiare risulterebbe residente presso l'unità immobiliare pignorata.

Si segnala infine che il Sig. xxx e la Sig.ra xxx risultano aver contratto matrimonio a xxx (xx), il xxx.

#### 1.5. Coerenze

- dell'APPARTAMENTO: a Nord appartamento di terzi e vano-scala comune, a Est cortile comune, a Sud appartamento di terzi, a Ovest Pubblica Via;
- della CANTINA: a Nord cantina di terzi, a Est cortile comune, a Sud cantina di terzi, a Ovest corridoio comune.

#### 1.6. 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 **PIOLTELLO (MI)**

Fascia/zona: **B1 – Centrale / CENTRO SAN FRANCESCO, MANTEGNA**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato "Eurospin", Via Milano n. 92

Comune di Pioltello, Via Carlo Cattaneo n. 1

Biblioteca Comunale "Alessandro Manzoni", Piazza dei Popoli n. 1



Carabinieri "Compagnia Pioltello", Via Francesca Morvillo n. 10  
Cimitero di Pioltello, Via Don Carrera n. 13  
IIS "Niccolò Machiavelli", Via Milano n. 1  
Centro Prelievi "Cerba Healthcare", Via Roma n. 37  
Dentista "Centro Dentistico d'eccellenza", Via Cristoforo Colombo n. 7  
Dentista "Bludental – Pioltello", Via Roma n. 92  
Pubblica Assistenza "Croce Verde Pioltello", Via Milano n. 86  
ESEM-CPT Pioltello  
Campo Sportivo Comunale "W.A. Mozart", Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 9  
Campi Calciotto e Calchetto "OffsideSport", Via Milano n. 1/B  
Centro Ippico "Sperone d'Oro", Cascina Saresina  
Centro Ippico "Milano Equestrian Centre", SP103  
Parco centrale di Pioltello  
Parco "Baden-Powell", Via Milano  
Giardino "Edoardo Ferravilla"  
Giardini "San Matteo", Via Don Giuseppe Carrera  
  
Attrazioni paesaggistiche: –  
  
Attrazioni storiche: –  
  
Principali collegamenti pubblici: Autobus nn. 965, Z401, Z402  
  
Collegamento alla rete stradale / autostradale: S.P. n. 103 – Cassanese bis

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale composto da n. 6 piani complessivi e privo di ascensore (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali di servizio, n. 1 piano terra adibito a residenza e negozi, e n. 4 piani adibiti a residenza), costruito nei primi anni '60 del XX secolo.

- struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato, e solai in laterocemento;
- facciate: intonaco plastico tinteggiato;
- accesso pedonale: n. 1 cancello a battente in profilati in ferro verniciati + n. 1 portoncino a battente in profilati in alluminio anodizzato e specchiature in vetro trasparente;
- accesso carraio: n. 1 cancello a due battenti in profilati in ferro verniciati con apertura manuale;
- scala interna: a doppia rampa in c.a., con gradini rivestiti in lastre di marmo bianco "Carrara" e finitura parietale in pittura plastica (fascia inferiore) e idropittura;
- ascensore: –
- portineria: –
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al primo piano (secondo fuori terra), con accesso dalla scala "C", dell'edificio anzidetto, composta da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno, n. 1 ingresso-corridoio e n. 2 ripostigli (uno dei quali sul balcone a Ovest)).

L'unità immobiliare è dotata di n. 2 balconi (Est e Ovest) e di n. 1 cantina al primo piano seminterrato.

L'unità immobiliare presenta finiture interne (pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni) datati, che si ipotizza risalenti agli anni '80-'90 del XX secolo.

#### APPARTAMENTO:

- esposizione: doppia, Est e Ovest;
- pareti: rasatura a gesso e idropittura, piastrelle in ceramica (bagno e cucina);
- pavimenti: marmette in graniglia (camere da letto) e ceramica/gres (altri locali);
- infissi esterni: profilati in alluminio anodizzato, con vetrocamera; tapparelle in plastica; grate metalliche apribili (cucina e bagno); zanzariere (soggiorno e camere da letto);
- porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato;
- porte interne: a battente, tamburate con pannelli di finitura verniciati e specchiatura centrale in vetro smerigliato;
- impianto citofonico: citofono audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia; bagno attrezzato con vasca, lavabo, wc e bidet
- impianto termico: centralizzato e contabilizzato; radiatori in ghisa a colonne;
- acqua calda sanitaria: prodotto da scaldacqua autonomo a gas metano marca "Vaillant", modello "atmoMAG", installato in cucina;
- impianto gas: tubazioni in rame a vista;
- impianto di condizionamento: di tipo split, installato nel soggiorno-pranzo e nell'ingresso-corridoio;
- altezza dei locali: 2,96 m ca.;
- condizioni generali: sufficienti;

#### CANTINA:

- esposizione: –
- pareti: finitura a intonaco rustico;
- pavimenti: piastrelle in gres porcellanato;
- infissi esterni: –
- porta di ingresso: a battente in lastra in ferro verniciata;
- impianto elettrico: n. 1 plafoniera a parete di installazione "artigianale" dotata di interruttore e n. 1 presa elettrica 10 A nella medesima placca;
- altezza dei locali: 2,10 m ca. (stimata dall'esterno);
- condizioni generali: mediocri.



**2.4. Breve descrizione della zona**

Zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

**2.5. Certificazioni energetiche**

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) n. xxx del 13/09/2019, valido fino al 13/09/2029.

**Indice di prestazione energetica:** 166,23 kWh / mq anno

**Classe Energetica:** F

- CANTINA: A.P.E. **NON NECESSARIO**, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente sufficiente, ma, in ogni caso, essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

INFORMAZIONE AD OGGI NON NOTA.

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Come detto al paragrafo "1.4 – Anagrafe", dai sopralluoghi effettuati in data 04/12/2024 e 10/02/2025 è emerso che l'appartamento e la cantina pignorati sono occupate dal Sig. **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e da un altro uomo che non ha dichiarato le proprie generalità.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Ad oggi l'Agenzia delle Entrate, pur tempestivamente contattata (PEC del 29/09/2024), non ha ancora comunicato alla scrivente se vi siano contratti di locazione / comodato d'uso registrati relativi all'unità immobiliare pignorata e intestati al Debitore esecutato.

Gli attuali occupanti dell'unità immobiliare hanno altresì comunicato alla scrivente di risiedervi senza alcun titolo opponibile alla Procedura.



## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

Dal "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567, c. 2, c.p.c." del 08/04/2024, a firma della xxx, Notaio in xxx (xx), e dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

L'attuale proprietario dell'unità immobiliare pignorata è il Sig. **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in forza di Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, del xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx,

A/c di **xxx (1/4)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e di **xxx (1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio la **nuda proprietà** dei beni era in capo a **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, per acquisto da **xxx (1/2)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: -, e da **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, con Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx.

Al ventennio l'**usufrutto generale vitalizio con diritto di reciproco accrescimento** era in capo ai suddetti **xxx (1/2)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, con il suddetto Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx.

Con il decesso di **xxx (1/2)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, avvenuto in data xxx, l'**intero usufrutto** si è riunito in capo a **xxx (1/2 + 1/2 = 1/1)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

Con il decesso di **xxx (1/1)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, avvenuto in data xxx, la **nuda proprietà** dei beni è stata acquisita da **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/8)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/8)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/8)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e di **xxx (1/8)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in forza di:

Atto Notarile Pubblico, "Accettazione Tacita di Eredità" (relativa ad altra unità immobiliare parte del compendio immobiliare in Successione Ereditaria), Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx,

e di

Certificato di Denuncia di Successione, Pubblico Ufficiale sede di xxx (xx), in data xxx, nn. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx.

Con il decesso di **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, avvenuto in data xxx, la **proprietà** dei beni è stata acquisita da **xxx (1/8+1/8 = 1/4)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/8+1/8 = 1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/8+1/8 = 1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e di **xxx (1/8+1/8 = 1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in forza di:

Atto Notarile Pubblico, "Accettazione Tacita di Eredità", Notaio xxx, del 16/09/2019, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx,

e di

Certificato di Denuncia di Successione, Pubblico Ufficiale sede di xxx (xx), in data xxx, nn. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx.





## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567, c. 2, c.p.c." del 08/04/2024, a firma della Dott.ssa Elena Caprotti, Notaio in Agrate Brianza (MI), e dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** –
- **Misure Penali:** –
- **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:** –

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

- **Iscrizioni:**  
Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx,  
a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx  
contro **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx  
Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale  
Durata xxx anni
- **Pignoramenti:**  
Pignoramento del xxx, n. xx, trascritto a Milano 2 in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,  
a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx,  
contro **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx
- **Altre trascrizioni:** –

### 5.3. Eventuali note/osservazioni: –

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx, con sede in xxx (xxx), Via xxx, c.a.p. xxx, tel. xxx, e-mail: xxx, che ha fornito le informazioni che seguono:



Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: **33,01 / 1.000**

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01/07** al **30/06** di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 2.000,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia: **€ 8.638,77**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**

Eventuali problematiche strutturali: Non note.

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

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa di:

- mancanza dell'ascensore condominiale;
- dimensioni e assetto distributivo del bagno;
- larghezza della porta del bagno (65 cm).

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. detto edificio si trova in *“Zone prevalentemente residenziali esistenti”*, ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica *“bassa”*.

Il vigente P.G.T. è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011, (pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 49 del 07/12/2011); esso è stato integrato da alcune varianti:

- *“Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante parziale - PAV14 (EX CIS18)”*, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07/05/2013 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e concorsi del 25/09/2013);
- *“Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante parziale relativamente agli ambiti residenziali a volumetria controllata n. 62 e 62/A - Disciplina dei sottotetti”*, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22/10/2013 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e concorsi del 29/01/2014);
- *“Variante parziale al PGT finalizzata al contenimento del consumo di suolo e per la*



*riqualificazione delle aree degradate"*, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e concorsi del 07/03/2018);

- *"Variante parziale al PGT- art.13 della LR.12/2005 per il contenimento del consumo di suolo -Stralcio Ambito Strategico 13 (- AS13) a destinazione residenziale"*, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 22/07/2021 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e concorsi del 24/11/2021);
- *"Variante tipologica da destinazione "ES7 - Servizi di edilizia sociale" e "SA3 - Servizi sanitari" a "C5 - Servizi per la cultura e il tempo libero" in progetto per la realizzazione di attrezzatura di interesse pubblico diversa da quella prevista nel Piano dei Servizi del vigente P.G.T. ai sensi dell'art.9 comma 15 della L.R.12/2005: Villa Opizzoni, immobile di proprietà comunale sito in via Aldo Moro 22"*, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 27/07/2023 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e concorsi del 20/12/2023);
- *"PROCEDIMENTO SUAP - PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N.160/2010 E DELLA L.R. 12/2005, E DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) IN RELAZIONE AL PROGETTO DI WELFARE AZIENDALE PRESENTATO DA ESSELUNGA S.P.A."*, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 27/07/2023 (pubblicazione BURL Serie Avvisi e concorsi del 06/09/2023).

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -

#### 7.1. Pratiche edilizie recenti reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Autorizzazione di Costruzione n. 60/61 del 09/06/1961 (costruzione edificio);
- Autorizzazione Edilizia n. 48/80 del 30/09/1980 (ripristino facciata e frontalini balconi);
- Autorizzazione Edilizia n. 73/88 del 23/11/1988 (manutenzione straordinaria facciata su Via Don Carrera);
- Autorizzazione Edilizia n. 116/IL/93 del 24/09/1993 (rifacimento manto di copertura e lattonerie);
- Autorizzazione di Abitabilità di Edifici n. 60/61 del 10/04/1962.

#### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo del 04/12/2024, l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui al titolo edilizio abilitativo, a causa di alcune difformità, le principali delle quali sono di seguito elencate:

- Larghezza del soggiorno pari a 3,45 m e non a 3,50 m come indicato nel titolo edilizio abilitativo;
- Profondità del soggiorno e della camera da letto adiacente pari a 4,36 m e non a 4,40 m come indicato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Larghezza della camera da letto adiacente al bagno pari a 3,50 m e non a 3,60 m come indicato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Mancanza, nella cucina, di un cavedio impiantistico rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Presenza, nel bagno, di un cavedio impiantistico non rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Presenza, nel bagno, di un ripostiglio in quota non rappresentato nella planimetria di cui al



titolo edilizio abilitativo;

- Presenza di una risega in corrispondenza della parete di ingresso della camera da letto adiacente al bagno non rappresentata nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Presenza, nel bagno, di un ripostiglio in quota non rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Presenza di un piccolo ripostiglio ricavato sul balcone Ovest non rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Altezza netta interna pari a 2,96 e non a 3,00 m come indicato nella sezione di cui al titolo edilizio abilitativo;

Al sopralluogo del 10/02/2025, la CANTINA è risultata NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui al titolo edilizio abilitativo, a causa delle difformità di seguito elencate:

- Presenza, al piano cantinato, di riseghe e pareti inclinate non rappresentate nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo (difformità "condominiale");
- Rampa di accesso esterno al piano cantinato posta in corrispondenza della "testata" del fabbricato prospiciente la via Cartagine, e non in aderenza al fronte dell'edificio verso il cortile interno come indicato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo (difformità "condominiale");
- Larghezza della cantina pari a 1,42 m e non a 2,10 m come *desumibile* dalla planimetria non quotata del piano cantinato;
- Profondità della cantina pari a 3,11 m e non a 3,50 come *desumibile* dalla planimetria non quotata del piano cantinato.

**Opere rimediali:** predisposizione una pratica edilizia di "Sanatoria" (C.I.L.A.) per "dichiarare" le difformità rilevate.

**Costi stimati:** € 1.500,00 "C.I.L.A. in Sanatoria" + € 1.000,00 sanzione (stimata).

### 7.3. Conformità catastale

Ai sopralluoghi del 04/12/2024 e del 10/02/2025, l'APPARTAMENTO e la CANTINA sono risultati CONFORMI dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

Si suggerisce tuttavia di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per registrare le difformità planimetriche segnalate al paragrafo 7.2 – Conformità edilizia.

**Costi stimati:** € 1.000,00 n. 2 pratiche "Docfa" + € 50,00 x 2 tributi catastali.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);



- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	77,30	100%	77,30
Balconi (cono ripostiglio esterno)	mq.	10,10	30%	3,00
Cantina	mq.	5,50	25%	1,40
		<b>92,90</b>		<b>81,70</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;



- 4) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; sii è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Compravendite recenti

Periodo: giugno-settembre 2024

Valore di mercato: prezzo medio **2.000** (€/mq)

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo

Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: \*

Via Cartagine 1, Pioltello (MI)

Cerca un'area territoriale

Provincia: \*

Seleziona una provincia

Comune: \*

Zone OMI:

Tipologia Atto\*

☒ Residenziale

☐ Produttivo

☐ Residenziale misto

☐ Non residenziale misto

☐ Pertinenze

☐ Terziario

☐ Immobili agricoli

☐ Commerciale

Periodo (Mese / Anno)\*

Da: 

Maggio

2024

A: 

Settembri

2024


Filtro valore (€)

Minimo: ,00

Massimo: ,00

Raggio della ricerca

200 metri



1	Residenziale - Giugno 2024			
	Corrispettivo dichiarato: 130.000 €		130.000 €	1.857 €
	Immobile: RES A03 70 m2	100%	70,00	70,00

<b>2</b>	<b>Residenziale - Giugno 2024</b>			
	Corrispettivo dichiarato: <b>105.000 €</b>		<b>105.000 €</b>	<b>1.364 €</b>
	Immobile: <b>RES A03 77 m2</b>	100%	77,00	<b>77,00</b>
<b>3</b>	<b>Residenziale - Luglio 2024</b>			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: <b>175.000 €</b>		<b>175.000 €</b>	<b>1.882 €</b>
	Immobile: <b>RES A03 93 m2</b>	100%	93,00	<b>93,00</b>
<b>4</b>	<b>Residenziale - Luglio 2024</b>			
	Corrispettivo dichiarato: <b>169.000 €</b>		<b>169.000 €</b>	<b>1.904 €</b>
	Immobile: <b>PER C02 3 m2</b>	25%	3,00	<b>0,75</b>
	Immobile: <b>RES A03 88 m2</b>	100%	88,00	<b>88,00</b>
				<b>88,75</b>
<b>5</b>	<b>Residenziale - Settembre 2024</b>			
	Corrispettivo dichiarato: <b>51.173 €</b>		<b>51.173 €</b>	<b>1.241 €</b>
	Immobile: <b>PER C06 13 m2</b>	25%	13,00	<b>3,25</b>
	Immobile: <b>RES A03 38 m2</b>	100%	38,00	<b>38,00</b>
				<b>41,25</b>
<b>6</b>	<b>Residenziale - Settembre 2024</b>			
	Corrispettivo dichiarato: <b>140.000 €</b>		<b>140.000 €</b>	<b>995 €</b>
	Immobile: <b>PER C06 43 m2</b>	25%	43,00	<b>10,75</b>
	Immobile: <b>RES A03 130 m2</b>	100%	130,00	<b>130,00</b>
	- Immobile: <b>PER C06 43 m2</b>			<b>140,75</b>
<b>7</b>	<b>Residenziale - Settembre 2024</b>			
	Corrispettivo dichiarato: <b>173.000 €</b>		<b>173.000 €</b>	<b>2.204 €</b>
	Immobile: <b>PER C06 22 m2</b>	25%	22,00	<b>5,50</b>
	Immobile: <b>RES A02 73 m2</b>	100%	73,00	<b>73,00</b>
	- Immobile: <b>PER C06 22 m2</b>			<b>78,50</b>

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
<b>1</b>	<b>130.000 €</b>	70,00	<b>1.857 €</b>
<b>2</b>	<b>105.000 €</b>	77,00	<b>1.364 €</b>
<b>3</b>	<b>175.000 €</b>	93,00	<b>1.882 €</b>
<b>4</b>	<b>169.000 €</b>	88,75	<b>1.904 €</b>
<b>5</b>	<b>51.173 €</b>	41,25	<b>1.241 €</b>
<b>6</b>	<b>140.000 €</b>	140,75	<b>995 €</b>
<b>7</b>	<b>173.000 €</b>	78,50	<b>2.204 €</b>
		<b>7</b>	
		1.635 €	/ mq
<b>ARROTONDAMENTO</b>		<b>1.640 €</b>	<b>/ mq</b>

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
<b>5</b>	<del><b>51.173 €</b></del>	41,25	<del><b>1.241 €</b></del>
<b>1</b>	<del><b>130.000 €</b></del>	70,00	<del><b>1.857 €</b></del>
<b>2</b>	<b>105.000 €</b>	77,00	<b>1.364 €</b>





7	173.000 €	78,50	2.204 €
4	169.000 €	88,75	1.904 €
3	175.000 €	93,00	1.882 €
6	<del>140.000 €</del>	<del>140,75</del>	<del>995 €</del>
		4	
		1.838 €	/ mq
<b>ARROTONDAMENTO</b>		<b>1.840 €</b>	<b>/ mq</b>

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
2	<del>105.000 €</del>	<del>77,00</del>	<del>1.364 €</del>
3	175.000 €	93,00	1.882 €
4	169.000 €	88,75	1.904 €
7	173.000 €	78,50	2.204 €
		3	
		1.997 €	/ mq
<b>ARROTONDAMENTO</b>		<b>2.000 €</b>	<b>/ mq</b>

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Pioltello (MI)

Fascia/Zona: **B1 – Centrale / CENTRO SAN FRANCESCO, MANTEGNA**Stato conservativo: **Abitazioni di tipo economico - Normale**Valore di mercato: prezzo min. **1.350** / prezzo max. **1.800** (€/mq)Stato conservativo: **Abitazioni civili - Normale**Valore di mercato: prezzo min. **1.800** / prezzo max. **2.350** (€/mq)Valori F.I.M.A.A.

Periodo: I-2024

Stato conservativo: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - Centro**Valore di mercato: prezzo min. **800** / prezzo max. **1.000** (€/mq)Stato conservativo: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - Periferia**Valore di mercato: prezzo min. **600** / prezzo max. **950** (€/mq)Valori Borsino Immobiliare

Periodo: Novembre 2024

Zona: **Stabili di fascia media**Valore di mercato: prezzo min. **1.997** / prezzo max. **2.574** (€/mq)**VALORE UNITARIO DI PERIZIA 1.800,00 €/mq**



**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	77,30	€ 1.800,00	€ 139.140,00
Balcone	A/4	3,00	€ 1.800,00	€ 5.400,00
Cantina	A/4	1,40	€ 1.800,00	€ 2.520,00
			<b>81,70</b>	<b>€ 147.060,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:	- €	7.353,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita – STIMA DI MASSIMA:	- €	4.000,00
Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	3.600,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	140.107,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO</b>	<b>€</b>	<b>140.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€	105.000,00

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 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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ / CONTRIBUTI PUBBLICI

L'unità immobiliare **non** è comodamente **divisibile**.

Il complesso edilizio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata **non** è stato costruito impiegando in tutto o in parte **contributi economici pubblici**.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta xx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al/i Creditore/i intervenuto/i a mezzo PEC e al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo PEC presso la Casa Comunale.

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: 11 febbraio 2025.

**l'Esperto Nominato**

**xxx**



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Certificati anagrafici;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Mappa catastale;
- 8) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 10) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 11) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 12) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 13) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 14) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 15) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 16) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 17) Atto di Possesso Rep. xxx del xxx;
- 18) Bilancio e Riparto Consuntivi 2022, 2023 e 2024;
- 19) Tabelle Millesimali.

