



TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 514/2024

promossa da
contro

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 09/07/2025 ore 12,15
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa BONIOLO FLAVIANA**



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 2
Beni in PIOLTELLO Via Seggiano, 20
Appartamento p.1

Custode giudiziario: Avv. Andrea Zoppi

INDICE SINTETICO

Lotto 2

Dati Catastali Beni in PIOLTELLO Via Seggiano, 20

Appartamento 1°P

Dati Catastali: **Foglio 8 Particella 77 Subalterno 2 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico**, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 395,09. Dati di superficie: Totale: 101 mq

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 4/04/2025 le unità immobiliari risultavano occupate dai debitori esecutati.

Contratti di locazione

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale della Lombardia, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità.

Proprietari

.....

Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni,

.....

Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Prezzo al netto delle decurtazioni :

Appartamento 1°P

€ 208.000,00

LOTTO 2

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

(All. 1 catastale, mappa e visure)

- Descrizione dei beni

In Comune di Pioltello Via Seggiano, 20 strada chiusa. Casa di abitazione degli anni '60 a due piani fuori terra composta da due appartamenti indipendenti non comunicanti tra loro e un locale autorimessa con cortile (catastalmente giardino) comune alle proprietà. Il bene oggetto della presente relazione è l'**appartamento al piano primo** con ampia terrazza sopra la copertura del locale autorimessa e con accesso da scala interna indipendente alla quale si accede dal cancello carraio e spazio comune. La zona è ben servita da parcheggi e aree a verde.

- Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 08/07/2024 ai nn. 92269/65946 per la quota di 1/2 a nome..... e

Gli stessi sono coniugati in regime di separazione di beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO Via Seggiano, 20

Dati indicati nelle Visure Storiche per Immobili del 05/03/2025.

Dati Catastali appartamento al p.1:

Foglio 8 Particella 77 Subalterno 2 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 395,09. Dati di superficie: Totale: 101 mq.

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 10/02/2005 Pratica n. MI0131717 in atti dal 10/02/2005.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/2004, prot. n. MI0794611.

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

..... Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

..... Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

stralcio scheda catastale appartamento p.1



Nota: non è indicata la finestra nel bagno con affaccio sulla scala.

- Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 14/02/2005 Notaio Diaferia Fabio Sede Milano, Repertorio nn. 13475/2938, vendono a favoreDiritto di Proprietà per 1/2..... E Diritto di Proprietà' per 1/2. Trascritto ai n.20654/10311 in data 16/02/2005.....

Confini appartamento al p.1: proprietà di terzi identificata al mapp. 425, proprietà di terzi identificata al mapp. 81, vano scala comune, cortile comune su 2 lati.

- Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento e nella nota di Trascrizione il bene viene indicato in via Saggiano invece che via Seggiano. Tale incongruenza è superata dalla corretta identificazione catastale.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

(All.2 doc. fotografica, mappa e visura storica immobili)

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Pioltello è un comune di circa 36.000 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Fa parte dell'hinterland est di Milano, nel territorio della Martesana. Situato a circa 6 chilometri ad est di Milano, il territorio è compreso tra la SP ex SS11 Padana Superiore (a nord, situata tra Cernusco sul Naviglio e Cassina de' Pecchi) e la SP 14 Rivoltana (a sud, situata tra Rodano e Vignate) ed è disposto lungo l'asse nord sud, con una larghezza est ovest di un paio di chilometri. Pioltello è la città dei tre

parchi, dove i tre parchi citati sono il Parco delle Cascine, il Parco di Trenzanesio ed il Bosco della Besozza.

La tipologia prevalente della zona dove insiste l'u.i. è residenziale con aree a verde.

Destinazione: Residenziale/commerciale con area parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza, e a pochi metri dal centro sportivo A.Rescinò e dalla Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Assunta.

Principali collegamenti pubblici: Nelle vicinanze Linea Autobus Z402, Stazione Ferrovia FS Pioltello- Limite e fermata della linea S6 Trenord Novara - Treviglio.

- Caratteristiche descrittive esterne dell'intero edificio

Dall'analisi visiva l'edificio si presenta con struttura portante in c.a e orizzontamenti misti in c.a. e muratura laterizia. Copertura a falde inclinate con manto in cementegola colore tegola.

Rivestimenti esterni dell'edificio: prospetti intonacati con inserti in pietra a vista. Non c'è portineria e ascensore.

- Caratteristiche descrittive interne appartamento al p.1.:

esposizione: su via Seggiano e su cortile comune interno

pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nella cucina

pavimenti: piastrelle in ceramica

infissi esterni: in legno con vetro camera e tapparelle in plastica. Nel bagno verso la scala: infisso metallico e vetro singolo e la parete comunicante con il disimpegno è parzialmente in vetrocemento colorato. Sono presenti grate metalliche

porta d'accesso: blindata

porte interne: in legno

impianto citofonico: presente

impianto elettrico: funzionante

impianto idrico: sottotraccia

impianto termico: caldaia autonoma, radiatori in ghisa e stufa a pallet

acqua calda sanitaria: prodotta da boiler

servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, vasca e con doccia nel secondo bagno accessibile da una camera.

impianto di condizionamento: presente

altezza dei locali: da mt 2,95 a mt 3,00

ascensore: non presente

condizioni generali dell'appartamento: richiede interventi di manutenzione ordinaria con particolare attenzione al bagno (rivestimenti, umidità e infissi).

- **Certificazioni di idoneità statica:** non reperibile

- **Certificazione energetica appartamenti:**

dal sito regionale Cened gli Attestati risultano scaduti il 27/08/2022.

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperibili.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

- **Detenzione del bene**

alla data del sopralluogo effettuato il 4/04/2025 le unità immobiliari erano occupate dai debitori esecutati.

- **Esistenza contratti di locazione**

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale della Lombardia, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità.

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita e Trascrizione)

- **Attuali proprietari**

Atto di compravendita del 14/02/2005 Notaio Diaferia Fabio, Milano, Rep. n. 13475/2938 a favore, sopra generalizzata, Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e, sopra generalizzato, Diritto di Proprietà per 1/2, contro, (Trascrizione n. 20654/10311).

- **Precedenti proprietari**

Atto di compravendita del 03/08/1990 Notaio Nicola Grimaldi di Milano, Repertorio n. 44520 a favore dei coniugi, contro, registrato a Milano il 10/08/1990 n. 10150 serie 1V e trascritto a Milano 2 il 09/08/1990 n. 68644/49815.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 05/03/2025 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

- **Misure Penali:** nulla di rilevato

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

5.1 Ipoteca concessione amministrativa/riscossione

Iscritta a Milano 2 il 18/11/2019 nn. 143408/27671 a seguito di atto per Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 15/11/2019 rep. n. 15200/6819 importo totale € 263.511,80, importo capitale € 131.755,90 **a favore AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE** sede Roma cod.fisc. 13756881002 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà **contro**.....per la quota di **1/2** del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

5.2 Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Milano 2 il 16/02/2005 n. 20656/4532 a seguito di atto notarile pubblico Notaio Diaferia Fabio di Milano del 14/02/2005 rep. 13476/2939, Importo totale € 486.900,00, importo capitale € 324.600,00, durata 30 anni **a favore BANCA INTESA SPA**per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** per la quota di **1/2** del diritto di proprietà e per l'ulteriore quota di **1/2** del diritto di proprietà.

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Milano 2 il 14/02/2025 n. 18739/3635 pubblico ufficiale Diaferia Fabio di Milano rep. 13476/2939 del 14/02/2005.

5.3 Pignoramento:

trascrizione del 8/07/2024 ai nn. 92269/65946 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di, per la quota intera del bene, **contro**....., sopra generalizzata, per il diritto di proprietà quota di 1/2 e, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà quota di 1/2, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. 9766 emesso dall'UNEP Corte d'Appello di Milano il 12/06/2024.

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: nulla

6 CONDOMINIO

non costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile per la presenza di gradini.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

Dal Piano delle Regole del PGT - piano di governo del territorio vigente Tav. 7 classificazione del territorio - Piano delle Regole - l'Area è individuata come residenziale di completamento a volumetria controllata. Tav 5 sensibilità paesaggistica bassa. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e dall'analisi degli atti visionati in Comune non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia

residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 Commi 376 ss. Legge 178/2020.

Pratiche edilizie e Agibilità dell'appartamento p.1:

La costruzione del fabbricato residenziale è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 (Nulla Osta del 12/08/1955 realizzazione casetta piano terra intestata a Darini Abramo).

- Nulla Osta del 27/08/1968 p.e. 91/68 per ampliamento/sopralzo
- Condono n.38/2004 realizzazione bagno tra le due camere, modifiche interne appartamento p.1, rilasciato il 1/03/2011 ad Arancio Annalisa ed Azzini Erminio.
- Concessioni in sanatoria (Condoni) n. 35-36-37-38/85 rilasciate il 25/06/1990 relative a formazione terrazza coperta (abuso del 1971), ampliamento balcone p.1 (abuso del 1966) e finestra nel bagno. Dichiarazione di agibilità contestuale al titolo rilasciato.

Agibilità: automaticamente rilasciata con gli atti di Condono.

- Conformità edilizia appartamento p.1

Incongruenza tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e l'ultimo Condono n. 38/2004 rilasciato il 1/03/2011 in particolare non viene evidenziata come esistente la finestra nel locale bagno con vista nelle scale di accesso all'u.i., oggetto di precedente Concessione in sanatoria (Condono) n. 35-36-37-38/85.

Non si dichiara quindi la conformità edilizia, le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.

- Conformità catastale

non conforme con quanto autorizzato per la mancata rappresentazione della finestra del bagno prospettante sulla scala.

- Costi Sanatoria

Regolarizzare la pratica edilizia e catastale inserendo la finestra nel bagno oggetto di precedenti condoni del 1985. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità edilizia/catastale dell'unità immobiliare, sanzioni, varie ed eventuali anche non segnalate, sono preventivati in € 1.500,00

Nota: Quanto sopra tenendo conto delle sempre possibili inesattezze grafiche e in ordine alle misurazioni risultanti dalle precedenti pratiche edilizie.

8 CONSISTENZA

- 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 Lotto 2	SLP mq arrotondata	Sup. commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq arrotondata
Appartamento p.1.			1	91,00
disimpegno/ingresso	6,40		1	
cucina e soggiorno	32,75		1	
camera 1	20,35		1	
bagno (interno camera 1)	4,60		1	
camera 2	19,80		1	
bagno	7,10		1	
balcone		7,50	25%	1,80
terrazza		33,35	40%	13,20
Totale				105,00
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde e spazi di manovra. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

- Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia del compendio e della vetustà, del sistema costruttivo e delle buone finiture esterne ed interne, degli interventi di manutenzione ordinaria, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e relative certificazioni di conformità, della necessità di regolarizzazione edilizia e dei costi per eventuali interventi edilizi di ripristino, della mancanza dell'ascensore e 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.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1-2024 Zona: Centro/San Francesca/Mantegna

abitazioni economiche stato ottimo

Valore minimo al mq € 1.800,000 Valore massimo al mq € 2.100,00

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

abitazioni in fascia media, valore minimo al mq € 1.997,00 valore massimo € 2.574,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

A marzo 2025, il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita a Pioltello era di 2.301 €/m², secondo Immobiliare.it.

- Valutazione

	Immobili	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
	Appartamento P.1	105,00	2.100,00	220.500,00
<i>La quantificazione è da considerarsi compresa della quota parte di spazi comuni e area pertinenziale.</i>				

- 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 non visibili, ipotizzabili e non stimati, compreso quelli impiantistici, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

APPARTAMENTO P.1	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 209.475,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 1.500,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta arrotondato	€ 208.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia agli esecutati a mezzo mail

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.

Bollate li: rev. 10/07/2025

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. schede catastali, mappa e visura storica immobili
2. descrizione fotografica dei beni
3. agenzia delle entrate locazioni
4. atto di compravendita attuali e precedenti proprietari
5. ispezioni ipotecarie
6. /
7. atti edilizi e agibilità