



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 1

Beni in PIOLTELLO Via Seggiano, 20
Appartamento p.t. + locali ex Autorimessa p.t.

Custode giudiziario: Avv. Andrea Zoppi

INDICE SINTETICO

Lotto 1

Dati Catastali Beni in PIOLTELLO Via Seggiano, 20

Appartamento P.T.

Dati Catastali: **Foglio 8 Particella 77 Subalterno 1 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico**, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 395,09. Dati di superficie: Totale: 92 mq

Autorimessa P.T.

Dati Catastali: **Foglio 8 Particella 77 Subalterno 3 Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza 27 mq, Rendita € 83,67.

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, deceduta il Curatore eredità giacente: Avv. Francesco De Zuani.

Prezzo al netto delle decurtazioni :

Appartamento P.T. + Autorimessa

€ 194.930,00

LOTTO 1

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 e un locale autorimessa con cortile (catastalmente giardino) comune alle proprietà. Il bene oggetto della presente relazione è l'**appartamento al piano terra e il locale autorimessa nell'area a cortile comune** con accesso da cancello pedonale e carraio. La zona è ben servita da parcheggi e aree a verde.

- Quote e tipologia del diritto pignorato sui beni

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

Sezione D: La Sig.ra..... risulta deceduta in data e il Tribunale di Milano con provvedimento del 06/04/2023 nominava l'Avv. Francesco De Zuani curatore dell'eredità giacente.

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 p.t.:

Foglio 8 Particella 77 Subalterno 1 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 395,09. Dati di superficie: Totale: 92 mq.

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 10/02/2005 Pratica n. MI0131714 in atti dal 10/02/2005.

Dati relativi alla planimetria del 26/11/2004, prot. n. MI0783506.

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.

Dati Catastali autorimessa p.t.:

Foglio 8 Particella 77 Subalterno 3 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 27 mq, Rendita € 83,67.

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 10/02/2005 Pratica n. MI0131721 in atti dal 10/02/2005.

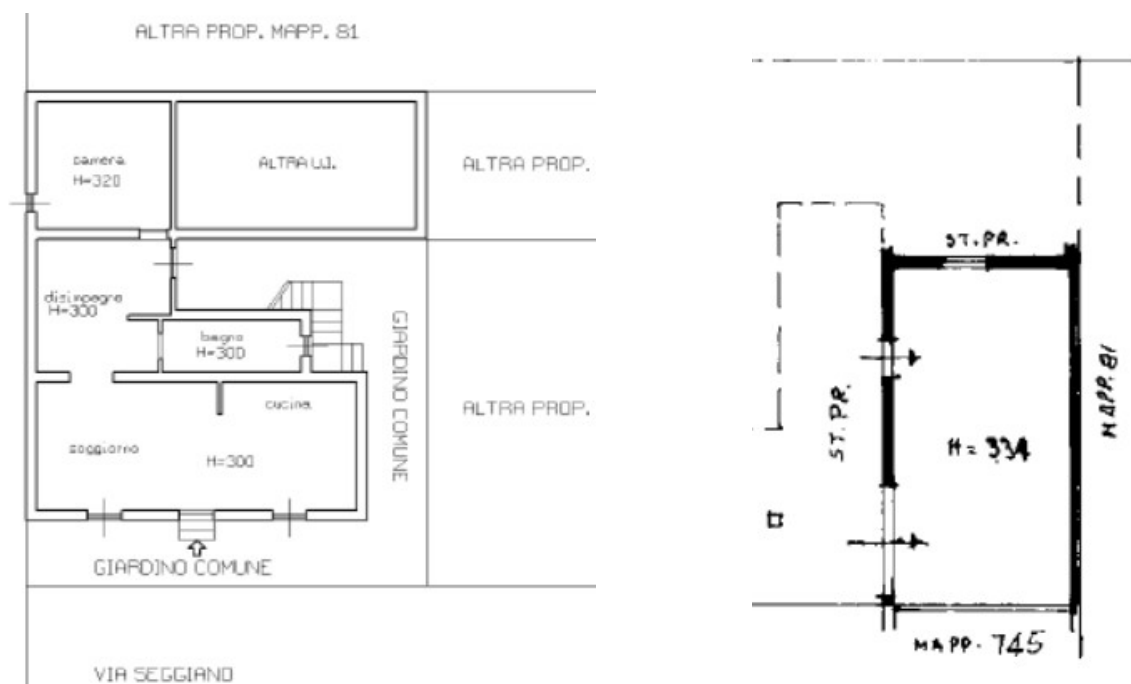
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/10/1985, prot. n. 38898.

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.

stralcio schede catastali appartamento e locale autorimessa al p.t.



- Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 14/02/2005 Notaio Diaferia Fabio Sede Milano, Repertorio nn. 13475/2938,vendono i beni rientranti nel Lotto 1 a favore Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e Diritto di Proprietà per 1/2. Trascritto ai n. 20654/10310 in data 16/02/2005.

Confini appartamento al p.t: proprietà di terzi identificata al mapp. 425, proprietà di terzi identificata al mapp. 81, vano ad uso autorimessa sub 3, vano scala comune, cortile comune su 2 lati.

Confini autorimessa: appartamento sub 1, proprietà di terzi identificata al mapp. 81, proprietà di terzi identificata al mapp. 745, cortile comune e proprietà di terzi identificata al mapp. 78.

- 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 i beni vengono indicati in via Saggiano invece che via Seggiano. Tale Incongruenza è superata dalla corretta identificazione catastale dei beni.

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 Trezzano e 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, 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.t.:

esposizione: su via Seggiano e su cortile interno

pareti: tinteggiate e parzialmente pietra a vista oltre a ceramica nel bagno e nella cucina

pavimenti: piastrelle in ceramica

infissi esterni: in legno con vetro camera e tapparelle in plastica, grate metalliche

porta d'accesso: blindata

porte interne: in legno

impianto citofonico: presente

impianto elettrico: parzialmente a vista, funzionante

impianto idrico: sottotraccia

impianto termico: caldaia autonoma, radiatori in ghisa

acqua calda sanitaria: prodotta da boiler

servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e vasca

impianto di condizionamento: non presente

altezza dei locali: da mt 3,00 a mt 3,20

condizioni generali dell'appartamento: discrete

- Caratteristiche descrittive interne Autorimessa al p.t.:

l'autorimessa si presenta con partizioni interne, aperture e impianti per usi abitativi. La porta a cler è stata sostituita con una piccola porta metallica. La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura. Sulla soletta di copertura è stata realizzata la terrazza dell'appartamento al piano primo. Altezza dell'u.i. circa mt 3,30.

- Certificazioni di idoneità statica: non reperibile

- Certificazione energetica appartamenti:

dal sito regionale Cened l'Attestato di prestazione energetica risulta scaduto 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 dei beni

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 ispezione ipotecaria)

- 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 generalizzata, Diritto di Proprietà per 1/2, contro, (Trascrizione n. 20654/10310).

- 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 e 12/04/2025 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 volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario beni Lotto 1

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** 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 beni Lotto 1.

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.

5.2 Pignoramento beni Lotto 1:

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 dei beni in parola, **contro**, sopra generalizzata, per il diritto di proprietà quota 1/2 e **contro**, sopra generalizzata, 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: La sig.ra è deceduta in data ed il Tribunale di Milano con provvedimento del 6/04/2023 nominava l'Avv. Francesco De Zuani, curatore dell'eredità giacente.

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 risolve pubbliche ai sensi dell'art. 1 Commi 376 ss. Legge 178/2020.

Pratiche edilizie e Agibilità:

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.
- Condono n. 39/2004 cambio d'uso da cantina e veranda d'ingresso laterale, a locali con permanenza di persone p.t., rilasciato il 13/06/2011 intestato ad Azzini Ornella e Velli Irma.
- Autorizzazione n. 85/85 interventi di sostituzione manto di copertura esistente, rilasciata il 10/10/85.
- Concessioni in sanatoria (Condoni) n. 35-36-37-38/85 rilasciate il 25/06/1990 per formazione box, cambio destinazione d'uso e modifiche interne e nella veranda. Dichiarazione di agibilità contestuale al titolo rilasciato. Nelle concessioni in sanatoria viene indicato che le opere suddette sono a pertinenza della residenza. Il box non può considerarsi pertinenziale nel senso normato dalla Legge 122/1989 in quanto la realizzazione dello stesso è antecedente all'entrata in vigore del vincolo.

Agibilità: automaticamente rilasciata con gli atti di Condono.

- Conformità edilizia appartamento p.t

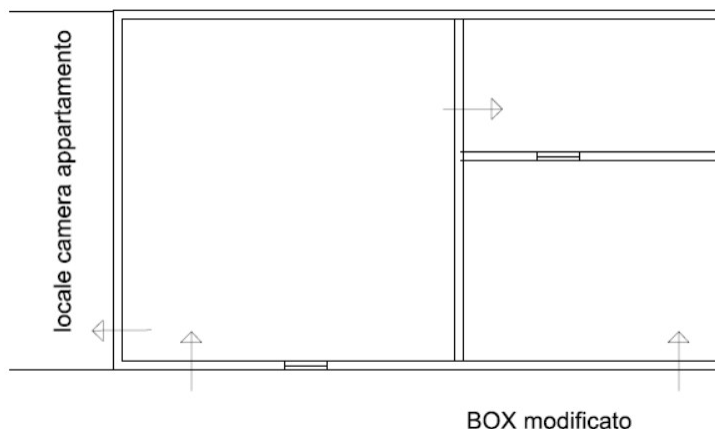
Incongruenza tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e l'ultimo Condono n.39/2004 rilasciato il 13/06/2011 in particolare per la presenza di una porta tra il locale camera e il locale autorimessa, lievi modifiche dimensionali del locale bagno e diversa utilizzazione del disimpegno e della camera.

- Conformità edilizia autorimessa p.t

Incongruenza con quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto oggetto di precedente Concessione in sanatoria (Condono) n. 35-36-37-38/85 in particolare è stata eliminata la cler metallica e realizzata una porta singola oltre ad una finestra esterna, lo spazio unico interno è stato diviso in tre locali (uno ad uso bagno, uno con angolo cucina e l'altro come magazzino). All'interno del locale utilizzato come "cucina" è stata realizzata una porta di collegamento con il locale camera dell'appartamento oggetto della presente relazione.

Si segnala che dal cancello carraio si accede all'autorimessa da uno spazio/cortile interno all'edificio quale area comune, di dimensioni ridotte pari a circa mt 2,00 mentre le normative in vigore prevedono per le corsie dei parcheggi almeno 4,5 m di ampiezza e non meno di 5 m nelle zone antistanti all'autorimessa al fine di eseguire senza difficoltà le manovre di ingresso e di uscita dal parcheggio.

Schema grafico indicativo del box modificato e collegato con l'appartamento p.t.



- Conformità catastale

Appartamento: non conforme per la presenza di una porta tra il locale camera e l'autorimessa e lievi modifiche dimensionali del locale bagno.

Autorimessa: non conforme allo stato autorizzato e allo stato rilevato, come sopra dettagliato.

- Costi Sanatoria

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

Appartamento: opere da sanare o rimettere in pristino lo stato autorizzato attraverso la chiusura della porta di collegamento con l'autorimessa e lievi modifiche interne locale bagno. 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.

Autorimessa: opere da sanare o rimettere in pristino lo stato autorizzato attraverso la rimozione degli impianti interni e dei sanitari, rimozione o richiesta di sanatoria per le partizioni interne e uso difforme, ripristino o sanatoria della nuova porta di accesso. 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 € 2.500,00.

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 1	SLP mq arrotondata	Sup. commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Appartamento p.t.			1	91,50
soggiorno/cucina	44,20		1	
disimpegno	18,85		1	
bagno	9,30		1	
camera	19,15		1	
Totale				91,50
<i>Comprensivo degli spazi comuni, area pertinenziale a verde, cortile e spazi di manovra. Salvo errori ed omissioni</i>				

Autorimessa p.t.		33,00	1	33,00
<i>Comprensivo degli spazi comuni, area pertinenziale a verde, cortile 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

Box Valore medio €/mq 975,00

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

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

box Valore medio €/mq 987,00

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. Il prezzo medio delle autorimesse è molto vario.

- Valutazione

	Immobili	Sup. di riferiment o mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
	Appartamento P.T.	91,50	2.000,00	183.000,00
	Autorimessa P.T.	33,00	800,00	26.400,00
<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, anche di natura impiantistica, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

APPARTAMENTO P.T.	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 173.850,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 1.500,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta libero	€ 172.350,00

AUTORIMESSA P.T	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 25.080,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 2.500,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta	€ 22.580,00

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 della

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

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