

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 743/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Vaghi Silvia**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Inzago,
via laterale Cascina Pignone n. 30/O



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto 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

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: dott. Luigi Meazza



INDICE SINTETICO

Dati CatastaliBeni in **Inzago – Via laterale Cascina Pignone n. 30/O**Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

DATI CATASTALI - INZAGO – VIA LATERALE CASCINA PIGNONE N. 30/O									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
3	222	/	A/4	4	T-1	4 Vani	€ 148,74	Laterale cascina Pignone 30/O	[REDACTED]

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dal figlio maggiorenne. Il debitore, [REDACTED] risulta deceduto in data [REDACTED]

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: difforme; al sopralluogo gli immobili risultavano difformi rispetto alla pratica edilizia n.3269/90 – prot. 3269 del 20/03/1990

Conformità catastale: difforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con giardino	76,00	€ 1.400,00	106.400,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento con giardino) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€98.630,00) arrotondato

Totale € 99.000,00



LOTTO 001**Appartamento in comune di Inzago, Via laterale Cascina Pignone n.30/O****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di **Inzago (MI)** via **Laterale Cascina Pignone n.30/O** appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno e primo composto da due locali oltre cucina, bagno e piccolo giardino.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà, [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Inzago, **Fg. 3, mapp. 222, sub. /**, cat. A/4, cons. 4 vani

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

Intestati: [REDACTED] proprietà **1/2 ciascuno per il diritto di proprietà**

Dati identificativi: **Fg. 3, mapp. 222**

Dati classamento: Rendita € 148,74; Categoria A/4; Classe 4; Consistenza 4 vani

Indirizzo: via Laterale Cascina Pignone n.30/O Piano T-1

Dati derivanti da:

- Costituzione del 06/04/1993 in atti dal 02/09/1999 (n. 2784.1/1993)

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

scala e cortile comune; cortile comune e mappale 21; mappale 20, androne e scala comune.

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

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

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

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: dott. Luigi Meazza



In Comune di Inzago

Fascia/zona: periferica.

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: Supermercato (buono), farmacia comunale (discreto), negozi al dettaglio (buono), cinema (buono), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (discreto), carabinieri comando Gorgonzola (discreto), Polizia Locale Gorgonzola (discreto), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (discreto), scuola primaria (discreto), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "BELLINZAGO LOMBARDO SS11 Padana Sup./1° Maggio" dell'autobus linea Z405 che collega a Gessate M2 dista circa 800 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km imbocco al casello di Gessate della TEEM.

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

Edificio di 2 piani fuori terra

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento in coppi;
- accesso all'immobile: cancello carraio in ferro su cortile comune;
- scala interna: presente, a chiocciola;
- scala esterna: presente, scala comune
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

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

Abitazione inserita in una tipologia di edificio a corte, posta al piano terreno e primo, composta al piano terra da cucina, wc, sottoscala e piccolo giardino; al primo piano da due camere da letto. Una scala a chiocciola collega i due livelli. Anche la scala comune esterna permette il collegamento tra i due piani. Il cortile è comune.

Appartamento:

- esposizione: nord, sud ed est;
- pareti: muratura rivestita con intonaco colorato, rivestimento in piastrelle di ceramica colorata nei bagni.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno doppio vetro con persiane oscuranti in legno.
- porta d'accesso: porta in legno;



- porte interne: porte a battente in legno tamburato.
- imp. citofonico: assente, presente solo campanello;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e radiatori ma scollegati e non in uso; presente stufa a pellet funzionante;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: pari a 2.70 m
- condizioni generali dell'appartamento: discrete, presenti tracce di umidità in diverse stanze.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Inzago, in via Laterale Cascina Pignone n. 30/O, in un contesto periferico a prevalente carattere rurale-residenziale, con ampia presenza di verde, posto tra i comuni di Inzago e Gessate.

La località Cascina Pignone è una piccola area, caratterizzata da edifici a bassa densità e case indipendenti immerse nel verde. L'immobile si inserisce in un contesto di edilizia a corte.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assenti.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/01/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'intervento del custode Dott. Luigi Meazza, l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dal figlio maggiorenne.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura e avente gli esecutati quali danti causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'Agenzia delle Entrate **(Cfr. all. A)**: "*Gentile Arch. Temellini, con riferimento alla Sua richiesta del 03/11/2025 prot. 360693, si comunica che, come rilevato al sistema informativo*



dell'Anagrafe Tributaria alla data del 7/11/2025, non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile indicato in oggetto".

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

1. [REDACTED] proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dal 18/11/1999

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED]

[REDACTED] (quota di 1/1 proprietà)

Riferito a:

- fg. 3 part. 222 sub. - (catasto di Inzago)

N.B. [REDACTED] risulta deceduto [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

Nessuno

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] 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 21/01/2026 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

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: Nessuno.

Eventuali note: nessuna

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

• Iscrizioni

2. **Ipoteca volontaria** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
- fg. 3 part. 222 sub. - (catasto di Inzago)

3. **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- fg. 3 part. 222 sub. -(catasto di Inzago)

4. **Ipoteca in rinnovazione** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- fg. 3 part. 222 sub. - (catasto di Inzago)

• **Pignoramenti**

5. **Pignoramento** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- fg. 3 part. 222 sub. - (catasto di Inzago)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Il complesso edilizio ove è ubicato l'appartamento non costituisce condominio; pertanto non sono presenti millesimi di pertinenza né tabelle millesimali riferibili all'immobile.

Appartamento:



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non applicabili, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Appartamento:

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non applicabili, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non applicabili, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non applicabili, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali accordi tra i proprietari della corte sulle spese inerenti le parti comuni, ad oggi non conosciute e sulle modalità di uso della corte per l'accesso e la sosta del proprio mezzo.

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 anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Inzago: TUC_B1 Tessuto residenziale a alta densità- art.4.2 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 (Cfr. All. D):

- i. Pratica edilizia n.3269/90 – prot. 3269 del 20/03/1990 per: "esecuzione di un tavolato per l'ottenimento di n.1 bagno con relativo antibagno" e formazione di vespaio.
- ii. Pratica edilizia n.75/91 – prot. 12009/12867 del 25/11/1991 per: "piccole modifiche interne, posa in opera di scala a chiocciola interna, formazione di balcone al primo piano, trasformazione di finestre in portefinestre al piano terra e primo piano". La presente pratica risulta annullata.
- iii. Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: assente
- iv. Negli archivi del comune non è stato rinvenuto altro, come confermato dallo stesso



ufficio tecnico (Cfr. **All. D**).

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo gli immobili risultavano difformi rispetto alla pratica edilizia n.3269/90 – prot. 3269 del 20/03/1990.

Per ottenere la conformità edilizia occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al comune di Inzago una pratica in sanatoria per opere interne con indicazione della scala a chiocciola che mette in comunicazione internamente i due piani, già collegati dalla scala comune esterna. Sarà cura del futuro aggiudicatario verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Inzago la modalità per sanare l'immobile, corrispondendo la sanzione prevista. Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Pratica comunale

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa:	€ 200,00
Sanzione circa	€ 500,00 min; € 1.000,00 max
Totale	€ 2.200,00 min; € 2.700,00 max
Totale importo medio:	€ 2.450,00

(Cfr. All. D)

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano conformi.

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:

Corpo A:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-1					
Appartamento	mq 72,73		mq 72,73	Nord-Sud-Est	Discrete
Giardino	mq 16,56	0,20	mq 3,31	Sud	Discrete
Totale			mq 76,04		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 76,00		

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: 1° semestre 2025

Comune: Inzago

Fascia/Zona: zona B1 – Centrale

- Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. **1.150,00** / prezzo max **1.750,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **4,2 – 6,6 euro/mq x mese** (319,20 – 501,60 €/mese)

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

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Inzago

Fascia/Zona: periferia

- Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. **1.050,00** / prezzo max. **1.500,00** (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore medio di vendita **1.459,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	Mq. 76,00	€ 1.400,00	€ 106.400,00

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

VALORE LOTTO 001

€ 106.400,00



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 5.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 2.450,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: (ASSENTE CONDOMINIO)	-
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 98.630,00
arrotondato	€ 99.000,00

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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

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: 30/01/2026

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:



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

