



**TRIBUNALE DI MILANO Sezione III**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 778/2025**

creditore:

contro:

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 16/01/2026 ore 11,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa TRENTINI Caterina**



**RELAZIONE DI STIMA**

Beni in POGLIANO MILANESE  
Via Lainate (ex via Privata, 9)  
Abitazione p. 3 con box p.t.

Custode giudiziario: Avv. Paola Murru  
Esperto nominato Arch. Mariella Sporzon  
[mariella.sporzon@gmail.com](mailto:mariella.sporzon@gmail.com)  
Albo del Tribunale di Milano n. 11628



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### LOTTO UNICO:

##### **Abitazione con cantina**

Bene in Pogliano Milanese via Lainate piano S1-3

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

**foglio 1, particella/mappale 20, subalterno 12**

##### **Box**

Bene in Pogliano Milanese via Lainate piano T

Categoria: **C6** autorimesse

**foglio 1, particella/mappale 20, subalterno 1**

### Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 13/10/2025 l'unità immobiliare risulta occupata dai debitori esecutati.

### Contratti di locazione in essere

Da interrogazioni alla banca dati Agenzia delle Entrate in data 06/10/2025 non risultano Contratti di locazione per i beni in parola.

### Proprietari

**quota 1/2** del diritto di proprietà rispettivamente a nome di:

cod.fisc.

in regime di comunione legale dei beni

cod.fisc.

in regime di comunione legale dei beni

**Stima Lotto 1 al netto delle decurtazioni: € 179.200,00**



**LOTTO UNICO**  
**(Appartamento con cantina e Box)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**  
**(All. 1 catastale, mappa e visure)**

**1.1. Descrizione del bene**

L'appartamento si trova al piano terzo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra circondato da area cortilizia e accesso ai box. Ai beni si accede da cancello su Via Privata Nerviano e su cortile interno condominiale. L'edificio, con 6 appartamenti, 2 per piano e 6 box è stato realizzato negli anni '70. L'appartamento è composto da tre locali e servizi (cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere) con annesso vano cantina al piano S1 e box al piano terra, due balconi prospettanti sul cortile di accesso e sul retro.

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

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2 il 05/08/2025 ai nn. 118615/81794 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 rispettivamente a nome di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
cod.fisc. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, **a favore di**  
\_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

**1.3. Eventuali comproprietari:** nessuno

**1.4. Identificazione al catasto** Fabbricati del **Comune di Pogliano Milanese via Lainate**

**A3** Abitazione di tipo economico piano S1-3

**foglio 1, particella/mappale 20, subalterno 12**, classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 mq, Rendita € 369,27.

**C6 Box piano Terra**

**foglio 1, particella/mappale 20, subalterno 1**, classe 2, Consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, Rendita € 33,57.

- Intestati catastali: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, Diritto di Proprieta' per 1/2 ciascuno

- dati derivanti da:

Schede catastali prot. 61746 del 29/12/1973 intestate a \_\_\_\_\_

Visura storica per immobili del 12/08/2025.

**1.5. Coerenze appartamento:**

a nord- sud-ovest cortile comune, a est appartamento altra proprietà (n.5)

**1.6. Coerenze cantina:**



a nord locale caldaia e altra cantina, a sud box stessa proprietà e box altra proprietà, a est e ovest disimpegno comune.

### **1.7. Coerenze box:**

a nord cantina stessa proprietà, a sud e ovest cotile comune, a est box altra proprietà

Quanto sopra salvo errori e come in fatto.

### **1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui al pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI** **(All.2 doc. fotografica)**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Pogliano Milanese fabbricato condominiale posto al confine con la zona industriale di Nerviano (zona Bettolino) e a circa 2,5 km dal centro e dal Municipio.

Fascia/zona: residenziale

Destinazione: Residenziale e commerciale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: principalmente nelle vicinanze lungo la SS33.

Principali collegamenti: I trasporti pubblici a Pogliano Milanese includono autobus di linea e treni. Le linee di autobus principali che servono il comune sono le Z601, Z618, Z619, Z606, V184 e Z120, mentre i treni regionali delle linee S5, S6, S11, R e RE5 sono disponibili dalla stazione di Vanzago-Pogliano situata sulla ferrovia Domodossola-Milano.

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

costruzione degli inizi anni '70 con intervento manutentivo delle facciate nel 2021. Struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai misti. Copertura in tegole e a falde. Condizioni generali dello stabile: per quanto visibile, buone, si segnalano leggere infiltrazioni nella parte superiore del muro angolo scale tra il 2° e il 3° piano. Accesso: da cancello su via Privata Nerviano, 9 e da cortile interno condominiale. Ascensore: no Portineria: no.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

#### **Appartamento**

- esposizione: doppia su cortile condominiale interno e su spazi comuni di accesso ai box
- pareti: tinteggiate, bagni e cucina con rivestimento in ceramica
- pavimenti: ceramica





## 4.2. Proprietari nel ventennio

Atto di acquisto del 16/01/1975 n. 8814 di repertorio dr. Artidoro Solaro Notaio in Nerviano, trascritto a Milano 2 il 30/01/1975 ai n. 5025/4459.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere (CE) 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 23/09/2025 si evince:

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

**5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**5.3. Misure Penali:** nulla di rilevato

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

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

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

### 5.6.1. Ipoteca volontaria

Iscritta a Milano 2 il 25/05/2007 ai nn. 78507/20664 di € 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di € 150.000,00 in linea capitale, in forza dell'atto a rogito Notaio Cirillo Oreste di Parabiago in data 24/05/2007 rep. n. 19466/13343 **a favore di**

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sui beni oggetto della presente relazione.

### 5.6.2 Pignoramento

trascritto a Milano 2 il **15/12/2021** ai nn. 178206/121636 atto giudiziario n. 20836 del 19/11/2021 Uff. Giud. Corte d'Appello di Milano **a favore di** \_\_\_\_\_ sede C.F. \_\_\_\_\_, a carico di \_\_\_\_\_ sopra generalizzati.

### 5.6.3 Pignoramento

trascritto a Milano 2 il **05/08/2025** ai nn. 118615/81794 atto giudiziario n. 15183 del 10/07/2025 Uff. Giud. Corte d'Appello di Milano **a favore di** \_\_\_\_\_ sede C.F. \_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_, sopra generalizzati.

Sezione D: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 76.471,54 oltre interessi e spese.

**5.7. Altre trascrizioni: /**



## 5.8. Eventuali note/osservazioni:

- Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 23/09/2025 (all. 5-Ispezioni ipotecarie) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità.

## 6 CONDOMINIO

### (All. 6 informazioni condominiali)

**6.1.** La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI GAMBINI Rag. Paolo Gambini di Pogliano, tel. 0293549894 email [gamamm@libero.it](mailto:gammam@libero.it), la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

- millesimi di proprietà: il condominio è privo di tabella millesimale, le spese venivano divise in parti uguali tra i sei condomini. L'assemblea ha assegnato il coefficiente di mill. 166,666 (1000/6)

- spese preventivo esercizio 01/10/2024 – 30/09/2025: € 1.360,84

- spese insolte 2 anni precedenti: è stato concordato un piano di rientro e al 11/12/2025 il residuo credito ammontava a € 1.192,00.

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 insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento, 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.

### **6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

l'Immobile è privo di Regolamento Condominiale.

### **6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

allo stato attuale il condominio non è accessibile.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### (All.7 atti edilizi e agibilità)

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, rientra secondo il PGT di Pogliano Milanese efficace dal 12/07/2023 nella "Città Consolidata" (come da Tav. PdR 01 Individuazione Ambiti Territoriali) a prevalenza residenziale con Classe di sensibilità paesaggistica media.



L'immobile **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

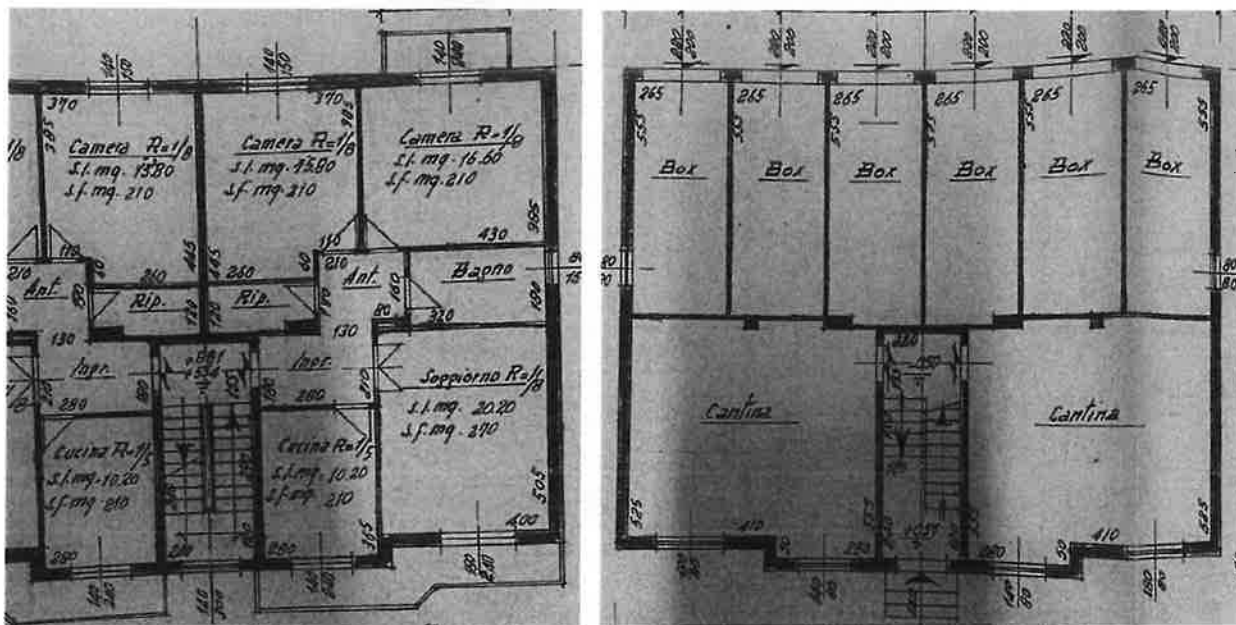
### 7.1. Pratiche edilizie:

Da una ricerca degli atti edilizi direttamente sul sito del Comune di Pogliano e in sede di appuntamento per la visura si è rilevato che l'immobile è stato realizzato con:

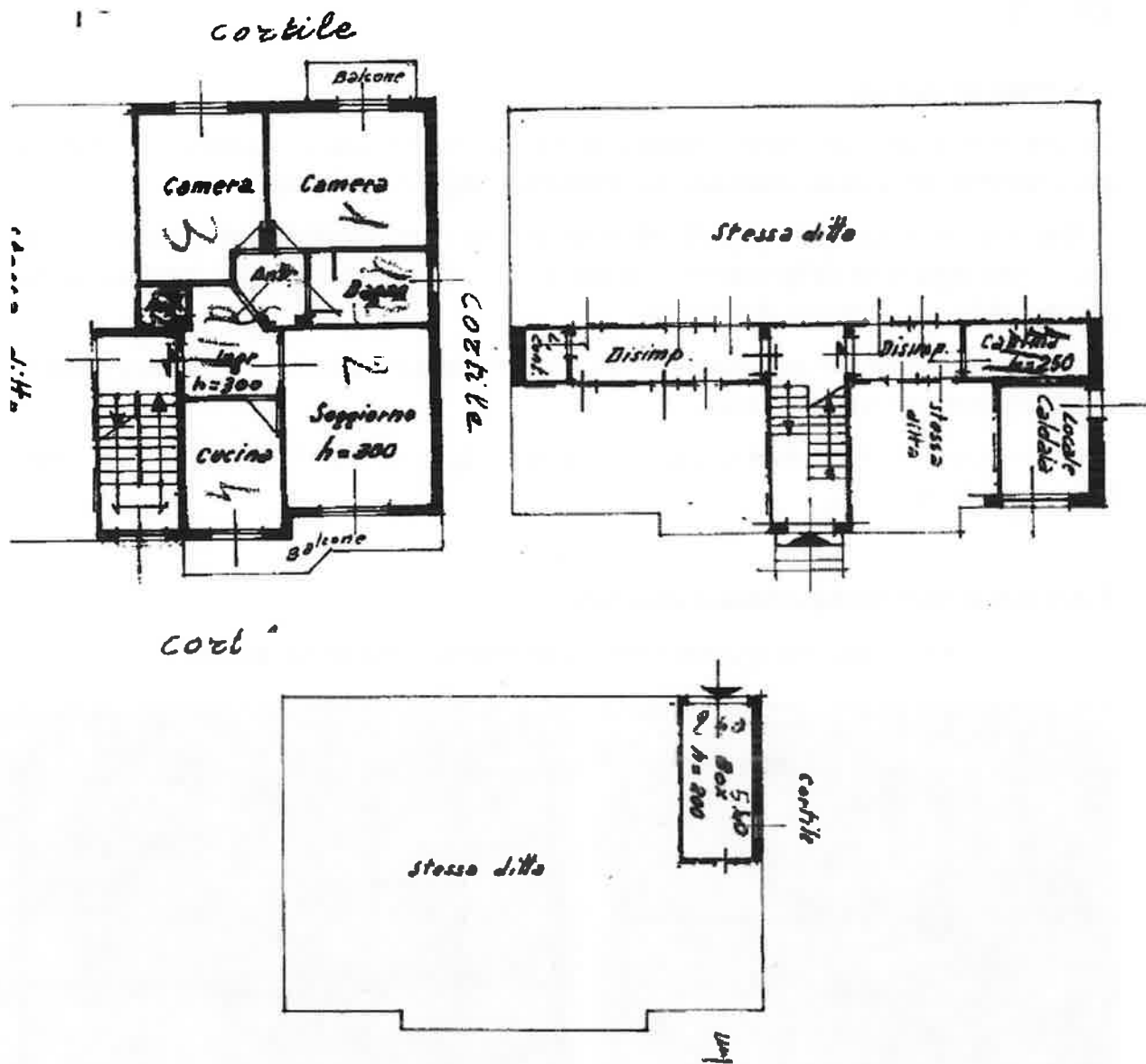
- Licenza Edilizia n. 42 del 05/05/1972 intestata \_\_\_\_\_, casa di abitazione e recinzione. Sotto l'osservanza della scrittura privata stipulata il 3/05/1972 (*relativa ad opere di urbanizzazione propedeutiche alla realizzazione della casa*).
- Variante alla Licenza Edilizia suddetta, n. 127 del 10/11/1972 intestata \_\_\_\_\_ modifica progetto precedentemente approvato.
- Comunicazione manutenzione ordinaria del 27/12/2021 prot. 14147 relativa al Bonus 90% Facciate e balconi.

### 7.2. Verifica Conformità edilizia e catastale:

*Stralcio planimetria piano 3 e piano cantina/box come da L.E. 127/1972*



Stralci schede catastali del 29/12/1973 appartamento, cantina e box:



**7.3. Difformità edilizie** rispetto alla L.E. 127/1972 e **rispetto alle schede catastali:**

**- appartamento:**

la superficie del ripostiglio è stata ridotta a favore del disimpegno di ingresso e nel soggiorno la porta è stata rimossa.

La scheda catastale evidenzia anche una porta tra ingresso e antibagno (zona notte) non presente in sede di sopralluogo.



Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
<b>Lotto 1 Appartamento</b>	<b>88,82</b>		1	<b>88,82</b>
Disimpegni (ingresso e notte)	11,23		1	
Cucina	11,20		1	
Soggiorno	22,00		1	
Bagno	6,55		1	
Camera	18,65		1	
Camera	17,37		1	
Ripostiglio	1,82			
Balconi (3.30 mq + 6,84 mq)		10,14	30%	3,04
Cantina		7,00	25%	1,75
Totale arrotondato				<b>93,60</b>
<b>Box</b>		16,00		<b>16,00</b>
<i>Comprensivo degli spazi comunicati e pertinenziali. Salvo errori ed omissioni</i>				

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della manutenzione dell'intero complesso condominiale e dell'appartamento, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture e infissi, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza delle certificazioni di conformità, della conformità edilizia e catastale, della mancanza dell'ascensore, e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. 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

#### Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1-2025 zona periferica



#### **- cantina e box:**

considerato che alcune opere difformi riguardano parti comuni condominiali è necessario concordare con gli uffici comunali Settore Edilizia Privata, le modalità di classificazione e presentazione della pratica anche accertando la possibilità di avvalersi dello stato di fatto riscontrato nelle schede catastali di impianto del 29/12/1973 ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 c.1 bis e in quanto varianti in corso d'opera ante 1977 (prima della legge Bucalossi n. 10/1977);

Verificare inoltre la fattibilità del collegamento tra cantina e box, vista la demolizione del muro di separazione.

A fronte di quanto sopra si ipotizza una stima forfettaria nel caso di totale sanatoria delle difformità riscontrate, compreso i costi per l'eventuale rimessa in pristino di alcune opere difformi, e la redazione di nuove schede catastali: **€ 3.000,00 oltre sanzione € 1.000,00.**

#### **- intero edificio mappale 20:**

Si è rilevato inoltre che l'intero edificio non risulta inserito in mappa (particella 20):



Regolarizzare con la presentazione al Catasto di Milano del Tipo mappale intestato a tutti i condomini anche se sottoscritto da uno solo.

Stima forfettaria costi catasto **€ 2.500,00.**

**Stima forfettaria complessiva: € 6.500,00**

**7.4. - Agibilità:** rilasciata in data 18/12/1974.

## **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:



Abitazioni civili stato conservativo ottimo

Valore minimo al mq € 1.500,00 Valore massimo al mq € 2.000,00

Box Valore minimo al mq € 500,00 Valore massimo al mq € 850,00

**Valori relativi al Borsino Immobiliare** (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo al mq € 1.250,00 Valore massimo al mq € 1.637,00

Box Valore minimo al mq € 614,00 Valore massimo al mq € 812,00

### Valori di vendita mercato Immobiliare

prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pogliano Milanese. Il periodo di riferimento è Ottobre 2025: €/mq 1.961,00.

### 9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
<b>Lotto 1</b>				
	Appartamento	<b>93,60</b>	<b>1.960,00</b>	<b>183.456,00</b>
	Box	<b>16,00</b>	<b>830,00</b>	<b>13.280,00</b>
	Totale arrotondato			<b>196.700,00</b>

*Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni*

### 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 non visibili, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

<b>LOTTO 1</b>	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 186.899,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale: compresi nella stima	€ 6.500,00
Spese condominiali insolute relativi all'anno precedente e in corso:	€ 1.192,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta arrotondato	<b>€ 179.200,00</b>

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione visiva peritale.



## **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non risulta locato.

## **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

omesso in quanto il bene 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 all'esecutato  
e alla \_\_\_\_\_ a mezzo posta.

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: 11/12/2025

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

### **ALLEGATI**

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobili
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate/locazioni
4. atto compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali
7. atti edilizi/agibilità

