

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1061/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI) Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Pioltello (MI) Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 201, subalterno 8.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in assenza di contratto di locazione.

### Contratti di locazione in essere

Non presenti.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 44.000,00

da occupato: non ricorre.

1

---

1



**LOTTO 001**  
(Abitazione di tipo economico)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello (MI) – Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10, nel palazzo denominato "Condominio Glicine": appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) in stabile privo di ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, servizio igienico e con annesso un vano di solaio al piano sesto oltre al diritto alla quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in ragione di 39,66 millesimi.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato in XXXXX il XXXXX CF: XXXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno oltre al debitore.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (all. 1)**

Intestati: **XXXXX** nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX – Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 9 part. 201 sub. 8**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 3 – cons. 3,5 vani – sup. cat. 47 mq - rendita € 262,10

Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10 piano 2-6.

Dati derivanti da: - variazione toponomastica del 21/09/2016 prot. n. MI0487158 per variazione toponomastica d'ufficio;  
- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione del 13/06/2005 pratica n. MI0460317 per variazione classamenti incoerenti;  
- variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;  
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- dell'appartamento al piano secondo: dapprima pianerottolo e vano scala comuni indi cortile comune su due lati, appartamento di terzi infine e, per chiudere, ancora pianerottolo comune;
- del vano solaio al piano sesto: dapprima solaio di terzi indi corridoio comune, altro solaio di terzi, parte comune infine e, per chiudere, ancora solaio di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

**1.5. 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

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 8*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico – categoria A/3).

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

Servizi presenti nel raggio di 1 km: negozi al dettaglio, bar/ristoranti, agenzie bancarie, supermercati, scuole secondarie.

Principali collegamenti pubblici: a circa 100 m in Via Monza angolo Via Piemonte è presente la fermata della linea autobus Z402 (Cernusco MM2 - Pioltello FS – Milano S. Felice); a circa 150 metri è ubicata la stazione "Pioltello-Limito" de Passante ferroviario (Linee S5 Varese-Treviglio, S6 Novara-Treviglio).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,3 Km l'ingresso alla SP 14 che collega all'aeroporto di Linate e, quindi, alla Tangenziale Est di Milano.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre piano terreno e sottotetto costruito alla fine degli anni '50 del secolo scorso, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: muratura di laterizio con doppio forato a camera d'aria;
- solai: in latero-cemento;
- facciate: rivestite in mattoni faccia a vista al piano terreno ed intonacate ai piani superiori;
- accesso: diretto da Piazza Garibaldi attraverso portoncino in profilati di alluminio ed inserti in vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scarse.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) in stabile privo di ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera e servizio igienico e con annesso un vano di solaio al piano sottotetto.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in ragione di 39,66 millesimi.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del vano solaio in quanto l'ingresso risultava ostruito da materiale accatastato di varia natura. Dallo stato in cui riversava il piano sottotetto si evince che lo stesso viene frequentato da persone terze non autorizzate.

### Corpo A:

#### Abitazione

- esposizione: singola ad est sul cortile interno (Piazza Garibaldi);
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e nella camera, in ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata della cucina;



- pavimenti: in piastrelle di ceramica (formato 33x33);
- infissi esterni: parte in legno verniciato e vetrocamera e parte (servizio igienico) in profilati di alluminio e vetro con avvolgibili in PVC;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente, in legno con inserti in vetro;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia con interruttore differenziale; sono presenti alcuni fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento; sono presenti i caloriferi dell'impianto centralizzato dismesso;
- imp. di produzione di acqua calda sanitaria con scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, doccia, bidet e vaso;
- altezza dei locali: m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, impianto di riscaldamento non presente in quanto è stato dismesso l'impianto condominiale, sono presenti macchie di condensa nelle pareti della camera.

#### 2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è ubicato al civico 10 di Piazza Giuseppe Garibaldi all'interno della frazione di Seggiano, posta a sud nel territorio del Comune di Pioltello. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso la Strada Padana Superiore ex SS11, a nord, e la SP14, a sud, che collegano entrambe alla Tangenziale Est di Milano e ben servita dai mezzi pubblici di superficie; l'immobile dista circa 150 m dalla stazione ferroviaria FNM e 7 km dall'aeroporto di Linate. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di edilizia economica popolare ad alta densità realizzati negli anni '50/'60 intorno a Piazza Garibaldi / Via Monza e da insediamenti di edilizia civile di nuova edificazione nei lotti di fronte alla stazione. A nord-est, oltre la Strada Provinciale 121, trovano ubicazione insediamenti produttivi con capannoni artigianali.

#### 2.5 Certificazioni energetiche

Non risulta, nell'Archivio Energetico, registrata alcuna certificazione energetica valida per l'appartamento pignorato.

#### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate.

#### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non verificabile.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22 gennaio 2026, è stato possibile accedere al bene grazie al detentore dell'appartamento che occupa l'immobile in assenza di contratto di locazione registrato.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. (all. 5).



## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 29/09/2006 ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Alessandro De Cicco Notaio in Pioltello in data 29/09/2006 rep. nn. 15788/7383, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> in data 4/10/2006 ai nn. 150803/78985. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Acquisto da XXXXX, XXXX e XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduto, nel Comune di Pioltello nel fabbricato avente accesso dalla Piazza Garibaldi n. 10 (già n. 6): appartamento al piano secondo, senza numero interno, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi giunge al piano salendo le scale, composto da due locali oltre angolo cottura e servizio, con annesso vano di solaio al piano sottotetto; il tutto distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 9 mapp. 201 sub. 8. Nella vendita sono ricompresi tutti gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché ogni proporzionale diritto condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e del vigente regolamento di condominio. Prezzo dichiarato in atto: € 112.000,00.

### 4.2 Precedenti proprietari (ante ventennio)

XXXXX per la quota di 4/6, XXXXX per la quota di 1/6 e XXXX per la quota di 1/6 - quindi proprietà per la quota di 1/1 dal 10/01/2003 (ante ventennio) al 28/09/2006.

In forza di:

- successione legittima della signora XXXXX deceduta in Milano il 9/01/2003, registrata al numero 981 vol. 320, non ancora trascritta, e successiva dichiarazione integrativa registrata a Enna il 28/09/2006 ed annotata al numero 897 vol. 323 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio De Cicco Alessandro del 29/09/2006 rep. n. 15788/7383, trascritta a Milano 2<sup>^</sup> il 4/10/2006 ai nn. 150802/78984. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.
- atto di donazione a rogito Notaio Aldo Pennati in data 2/05/1975 rep. n. 7278/1265, registrato a Monza il 26/05/1975 al n. 2693 vol. 9 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 6/06/1975 ai nn. 19414/16935 con cui i signori XXXXX e XXXXX ricevono la piena proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno dell'unità immobiliare in Pioltello (MI) Piazza Garibaldi n. 6 distinta al cessato catasto urbano di detto Comune col mappale 875 sub. 8 e identificato al N.C.E.U. con scheda I-0355803 registrata il 27/07/1962 al n. 9382 (ora corrispondente al fg. 9 mapp. 201 sub. 8). Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

Provenienza da XXXXX.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per nominativo del debitore (elenco sintetico senza restrizioni) e sul bene alla data del 25/02/2026 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: ///.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2^ il **4/10/2006** ai nn. 150804/37307 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Dott. Alessandro De Cicco Notaio in Pioltello in data 29/09/2006 rep. n. 15789/7384

a favore XXXXX con sede in XXXX C.F.: XXXXX e contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1.

Importo ipoteca € 195.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo: 35 anni.

Grava sull'unità immobiliare in Pioltello (MI) Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 9 mapp. 201 sub. 8.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 13/09/2010 rep. n. 6696/2010 trascritto a Milano 2^ il **2/11/2010** ai nn. 133600/79274 contro XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Pioltello (MI) – Piazza Garibaldi n. 3 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 9 mapp. 206 sub. 18, corrispondente alla procedura esecutiva RGE 3209/2010 dichiarata estinta nell'udienza del 28/02/2018.

**Pignoramento** del 7/11/2025 rep. n. 21436 trascritto a Milano 2^ il **21/11/2025** ai nn. 166891/114390 contro XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Pioltello (MI) – Piazza Garibaldi n. 3 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 9 mapp. 206 sub. 18, corrispondente alla procedura RGE 1061/2025.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO

In sede di sopralluogo, in assenza della targa con i dati dell'amministratore di condominio, non si è riscontrata alcuna comunicazione affissa all'interno dell'atrio d'ingresso con i riferimenti dell'amministratore. Sembra, pertanto, che l'immobile non sia costituito in condominio, come confermato dall'occupante l'appartamento.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 39,66 (dato desunto dalla nota di trascrizione della provenienza ante ventennio).

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Non avendo potuto accertare la presenza di una gestione condominiale dell'immobile, si ritiene opportuno in via cautelativa, nel caso vi fosse costituito un condominio con spese condominiali non pagate, quantificare in € 450,00 all'anno le spese ordinarie di gestione, in analogia con un appartamento al civico 14 di P.za Garibaldi avente la stessa consistenza e la stessa tipologia di impianti, valutato nel 2023, con spese condominiali annue di gestione circa € 410,00/anno.



Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non verificabili, in quanto non è stato consultato il Regolamento di Condominio.

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al secondo piano (3° fuori terra) in stabile privo di ascensore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare di Piazza Garibaldi è iniziata prima del settembre 1967 (anno 1959).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Pioltello in "Ambito residenziale consolidato intensivo – Tessuto con edifici pluripiano" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto vista edilizio (si veda il § 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello (all. 4):

Per la verifica della conformità edilizia si è presentata in data 18/11/2025 istanza di visura atti al Comune di Pioltello e si è visionato il fascicolo degli atti di fabbrica il 14/01/2026.

Dalla documentazione consultata si evince che l'immobile è stato edificato in forza di Nulla Osta rilasciato il 6/04/1959 ed è dotato di Autorizzazione di abitabilità del 23/09/1960.

Si fa presente che il fascicolo risultava privo di elaborati grafici e, a seguito di ulteriore richiesta di verifica presso gli archivi, il Comune ha risposto in data 19/01/2026 comunicando l'assenza di elaborati grafici del piano 2° e sottotetto.

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non completamente conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 27/07/1962 (scheda d'impianto) - unico documento "ufficiale" recuperato in quanto il fascicolo degli atti di fabbrica fornito dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pioltello risulta privo dei disegni di progetto.

L'appartamento è difforme per diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stato demolito il tavolato tra il soggiorno e l'ingresso e tra il soggiorno e il cucinino ed è stato realizzato un tavolato con la porta per l'accesso al disimpegno tra il soggiorno e la zona notte (foto 4/5/6). Dalle verifiche effettuate sulla base del rilievo sommario eseguito in sede di sopralluogo, che dovranno essere verificate da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario con rilievo dettagliato, si è rilevato che la distribuzione attuale garantisce la conformità alle norme edilizie ed igienico sanitarie vigenti in quanto il locale soggiorno/angolo cottura ha una superficie utile di 17 mq con rapporti aeroilluminanti verificati ed è separato dal servizio igienico tramite disimpegno. Si precisa, inoltre, che per garantire l'abitabilità dell'appartamento dovrà essere realizzato l'impianto di riscaldamento, attualmente non funzionante; i costi relativi alla sua realizzazione sono stati considerati nella stima dell'immobile valutando "insufficiente" il grado di conservazione degli impianti.

Lo stato dei luoghi può essere regolarizzato o con la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria (CILA) o con il ripristino della distribuzione dei locali riprodotta sulla scheda catastale.

I costi stimati per la regolarizzazione edilizia vengono valutati indicativamente in € 3.000,00 (onorario professionale più sanzione pari a € 1.000).

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava completamente conforme con quanto



rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 27/07/1962 (ultima planimetria in atti), come sopra descritto. Se l'aggiudicatario procederà con la sanatoria edilizia dovrà concludere la pratica con l'aggiornamento della scheda catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi stimati per la regolarizzazione catastale sono pari a € 1.500,00 circa (onorario professionale per presentazione pratica Docfa con due schede, una per l'appartamento ed una per il solaio, e € 140,00 per diritti catastali).

Totali costi di regolarizzazione edilizia e catastale: € 4.500,00.

## 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 di alcune misurazioni 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Raggiugliata
abitazione	mq	45,00	100%	45,00
balcone	mq	2,00	50%	1,00
Solaio fino a h.1,50 m	mq	4,00	25%	1,00
<b>TOTALE</b>	mq	<b>51,00</b>		<b>47,00</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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 (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA – B1

- valore mercato: prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.850,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/3) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: dalla verifica effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, sezione "Consultazione valori immobiliari dichiarati", per il periodo da novembre 2024 a novembre 2025, in un raggio di 100 metri dall'unità da valutare, risultano registrate venti compravendite di appartamenti in Categoria A/3 e A/2, che portano ad un prezzo unitario medio pari a 1.352,00 €/mq con valori unitari che variano da 546,00€/mq a 2.385,00 €/mq in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni compravenduti (tipologia dell'immobile, impianto distributivo dei locali, stato conservativo, dotazione impiantistica, piano di ubicazione e grado di esposizione),



caratteristiche queste che non si possono verificare con i dati pubblicati. Si ritiene che i valori dichiarati comprendano anche quelli derivanti dalle vendite all'asta, frequenti per gli immobili in zona.

Se si considerano soltanto le compravendite di immobili in categoria A/3 (abitazioni economiche), equivalente a quella dell'unità pignorata, il prezzo medio unitario risulta pari a € 1.013,00.

Si evidenzia, inoltre, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita di appartamenti in prossimità di Piazza Garibaldi, tra le quali si sono scelti, per la valutazione, tre comparabili per analogia dei beni con l'appartamento da valutare.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita nel Comune di Pioltello, un margine di sconto pari al 20% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale pattuito tra le parti, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al cespite pignorato in 1.100,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 8 per il dettaglio delle offerte utilizzate come comparabili e la tabella con l'analisi dei prezzi marginali.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	47,00	€ 1.100,00	€ 51.700,00
				<b>€ 51.700,00</b>

### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 51.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.585,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (450,00 x 2)	-€ 900,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 43.715,00  
**arrotondato € 44.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 0,00  
 Non ricorre il caso

**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.**

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario, per garantire la conformità edilizia del bene, dovrà o presentare pratica edilizia di sanatoria con scheda catastale aggiornata oppure ripristinare lo stato dei luoghi come da scheda catastale del 27/07/1962 e dovrà realizzare l'impianto di riscaldamento attualmente non funzionante in quanto è stato dismesso l'impianto centralizzato.



La sottoscritta Arch. Monica Correggi 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 raccomandata.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 27/02/2026

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

### **ALLEGATI**

#### **1) Documenti catastali:**

- visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 5/12/2025;
- scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 27/07/1962
- estratto mappa.

#### **2) Titoli di provenienza:**

- atto di compravendita in data 29/09/2006 rep. n. 15788/7383 Notaio De Ciocco in Pioltello;
- nota di trascrizione atto di donazione in data 2/05/1975 rep. n. 7278/1265 Notaio Pennati in Sesto San Giovanni.

#### **3) N. 16 fotografie relative al sopralluogo del 22/01/2026.**

#### **4) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**

- Nulla Osta e Autorizzazione all'agibilità;
- certificazione del Comune di Pioltello del 31/01/1960;
- lettera del Comune di Pioltello del 14/01/2026;
- estratto PGT Comune di Pioltello.

#### **5) Documenti per verifica locazione:**

- istanza presentata all'Agenzia delle Entrate con PEC del 5/12/2025;
- risposta dell'Agenzia delle Entrate. DP II Milano – UT di Gorgonzola del 17/12/2025 con lettera in pari data.

#### **6) Ispezioni ipotecarie:**

- ispezione ipotecaria telematica sul nominativo del debitore per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 25/02/2026;
- ispezione ipotecaria telematica sul bene pignorato per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 5/12/2025;
- nota di iscrizione 4/10/2006 nn. 150804/37307.

#### **7) Cartografia:**

- n. 3 estratti cartografici con evidenziata la localizzazione del bene pignorato;
- vista aerofotogrammetrica.

#### **8) Documenti per valutazione:**

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica B1 del Comune di Pioltello relativa al 1° semestre 2025;
- N. 2 tabelle riassuntive con i valori immobiliari dichiarati, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quale comparabili per la valutazione;



- tabella dei dati rilevati ed analisi dei prezzi marginali per la stima del prezzo medio di vendita.

9) **Perizia privacy.**

