

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Burza**

RGE 616/2025

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento con box

Unità immobiliare in Pogliano Milanese (MI) via Mons. Paleari n. 41 Piano 1-2 T



LOTTO UNICO

(Appartamento + Box)

Bene in **POGLIANO MILANESE (MI)**
via Monsignor Paleari n. 41 piano 1-2 T

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: POGLIANO MILANESE (MI)

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **3** particella **144** subalterno **708**

Beni in: POGLIANO MILANESE (MI)

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio **3** particella **144** subalterno **707**

Detenzione del bene

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No (appartamento)

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero per la quota di 1/1: € 143.000,00

Occupato per la quota di 1/1: € 121.000,00

LOTTO UNICO**(Appartamento + Box)**Bene in **POGLIANO MILANESE (MI)**
via Monsignor Paleari n. 41 piano 1-2 T**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione giuridica dei beni**

In Comune di Pogliano Milanese (MI, via M. Paleari n. 41, appartamento di tre vani e servizi posto al piano primo con annesso solaio oltre box posto al piano terreno.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Per quota di 1/2

Per quota di 1/2

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

Per quota di 1/2 ciascuno

dati identificativi:

fg. 3 part. 144 sub. 708

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 3,5 vani; sup. cat. Tot. 81 m²

Indirizzo: Pogliano Milanese (MI) via Paleari n. 41 piani 1-2;

fg. 3 part. 144 sub. 707

dati classamento: cat. **C/6**; classe 2; consistenza 16 m²; sup. cat. Tot. 18 m²

Indirizzo: Pogliano Milanese (MI) via Paleari n. 41 piano T

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto.

Dell'appartamento e del sottotetto in un sol corpo: altra Ditta al mapp. 65 e 66; via Paleari; cortile comune su due lati.

Del Box: altra Ditta al mapp. 680; cortile comune su due lati; altra Ditta al mapp. 142.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Pogliano Milanese

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: liea Z618, Z619 a circa 350 mt.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 Km Autostrada MI-TO.

2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

In corte interna, edificio di 2 piani fuori terra

Appartamento

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: portone pedonale e carraio su strada;
- scale: esterna con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

Box

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: portone pedonale e carraio su strada;

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 2)

Appartamento posto al piano primo composto da: due camere, soggiorno/cucina, un bagno, un balcone ed un vano sottotetto con h massima 1,5 e accesso tramite scala retrattile interna posta in una camera.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino h porta;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: a termosifoni alimentati da caldaietta murale a gas installata esternamente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split;

- altezza dei locali: mt. 2,90 circa;
- condizioni generali: buone.

Box: posta al piano terra

- porta d'accesso: basculante in metallo;
 - pavimento: in battuto di cemento;
 - pareti: intonacate e tinteggiate;
 - punto luce: presente;
- condizioni generali: buone

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non occupati.

3.2. Esistenza contratti di locazione (*all. 3*)

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutata in qualità di dante causa.

4. PROVENIENZA

Dalla relazione notarile in atti a firma della Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 17/07/2025 (*all. 4*) si evince:

- **Per quanto riguarda entrambi gli immobili:**

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Milano 2 il 06/05/2021 al n. 207012/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 07/05/2021 al n. 43812 di formalità; favore: Eredità Giacente per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- **Per quanto riguarda Foglio 3 p.lla 144 sub 708 (appartamento):**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Villa Alberto del 01/06/2011 rep.83631/26385 (*all. 5*), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14/06/2011 al n. 38514 di formalità
- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cirillo Oreste del 24/09/2003 rep.10994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/10/2003 al n. 86118 di formalità.

- **Per quanto riguarda Foglio 3 p.lla 144 sub. 707 (box):**
 - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Villa Alberto, Notaio in Milano, deli 01/06/2011 rep. 83631/26385 (**all. 5**), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14/06/2011 al n. 38515 di formalità
 -
- **L'area cortilizia sulla quale era stato edificato il box, era così pervenuta:**
 - per i diritti di 1/2 di piena proprietà con l'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cirillo Oreste del 24/09/2003 rep.10994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/10/2003 al n. 86118 di formalità.
 - per i diritti di 1/2 di piena proprietà con l'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Cirillo Oreste, Notaio in Parabiago, del 24/09/2003 rep. 10994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/10/2003 al n. 86117 di formalità.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile in atti a firma della Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 17/07/2025 (**all. 4**) si evince:

in base ai documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di: Eredità Giacente per i diritti di 1/2 di piena proprietà e per i diritti di 1/2 di piena proprietà, e che a tutto il 15/07/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 15129 del 14/06/2011**
- **Pignoramento immobiliare n. 70105 del 14/07/2025**

Aggiornamento delle pregiudizievoli

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria (**all. 6-7**) sugli immobili pignorati non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni non sono costituiti in condominio

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.3. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di provenienza si evince che i beni fanno parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata prima del 01 settembre 1967.

Sempre dall'atto di provenienza, relativamente al sub 708 (appartamento A/3) si evince:

- DIA presentata il 12/04/2005 PG. 5241
- Richiesta Certificato di abitabilità presentata il 17/09/2007 PG. 11193

Ancora dall'atto di provenienza ma relativamente al sub. 707 (box C/6) si evince:

- Concessione in sanatoria n. 46 del 07/04/2009 rilasciata dal Comune di Pogliano Milanese.

Il competente Ufficio del Comune di Pogliano Milanese ha fornito i seguenti documenti:

per l'appartamento di cui al sub 708

- DIA per risanamento conservativo presentata il 12/04/2005 PG. 5241 corredata della relazione tecnica di asseverazione (**all. 8**).

per il box di cui al sub 707

- Permesso di costruire in sanatoria n. 46 del 07/04/2009 rilasciata dal Comune di Pogliano Milanese (**all. 9**).

7.1. Conformità catastale ed edilizia:

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alle schede catastali del 20/05/2011 (A/3) e del 28/04/2006 (C/6).

Il box risultava conforme all'ultimo titolo edilizio mentre l'appartamento risultava non conforme alla DIA del 12/04/2005 PG 5241 (modifiche bagno/camera).

7.2. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non sono necessarie regolarizzazioni catastali mentre sarà necessario presentare pratica edilizia a sanatoria, a mezzo di tecnico abilitato, per quanto concerne le modifiche interne operate nell'appartamento.

Costi presumibili per sanzioni e onorario del tecnico **€ 3.000,00**.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	73,7	100%	73,7
balconi	m ²	28,2	30%	8,5
50% cortile (fino a mq 25)	m ²	12,5	15%	1,9
50% cortile (oltre 25)	m ²	52,6	5%	2,6
		167,0 m ² lordi		86,7 m ² commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	m ²	17,9	100%	17,9
		17,9 m ² lordi		17,9 m ² commerciali

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

- Catasto di Pogliano Milanese
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Pogliano Milanese

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Pogliano Milanese

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO

Valore mercato Abitazioni prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore mercato Box prezzo min. 600,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	87,0	€ 1.600,00	€ 139.200,00
Box	C/6	18,0	€ 800,00	€ 14.400,00
				€ 153.600,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 153.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.680,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 142.920,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO con BOX POGLIANO MILANESE (MI) via M- Paleari n. 41 Piano 1-2 T foglio 3 particella 144 subalterni 708-707	
Prezzo di vendita nello stato di "libero" quota 1/1	143.000,00 €
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" quota 1/1	121.000,00 €
<p>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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

10.GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12.CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

* * * *

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al legale del Creditore procedente ed ai legali degli esecutati a mezzo PEC.

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.

Milano li: 10/01/2026



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello AG. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Elenco sintetico pregiudizievoli A3
- 07) Elenco sintetico pregiudizievoli C6
- 08) Atti edilizi (DIA A3)
- 09) Atti edilizi (condono C6)