

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 465/2025**

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Pioltello (MI) via piazza Garibaldi, 20



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, 20

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 196, subalterno 701

### Stato occupativo

Corpo A: Occupato senza titolo da terzo e NON opponibile alla procedura

### Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.000,00

da occupato: € 41.000,00



**LOTTO 001**

(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello (MI) piazza Garibaldi n. 20 unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di palazzina di 6 piani fuoriterza, di circa 50 mq composta di ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un bagno e un balcone. Di pertinenza un solaio al piano sesto.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato in [REDACTED] (MI) il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: celibe come da atto di provenienza (**all. 2**) - Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 9 part. 196 sub. 701**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 52 mq, rendita € 299,55

Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi, 20 Pioltello (MI)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0487054 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 195192.1/2016)

**1.4. Coerenze**

Dell'abitazione:

NORD: cortile comune;

EST: cortile comune;

SUD: altra proprietà e scale comuni;

OVEST: altra proprietà.

Del solaio:

NORD: corridoio comune;

EST: altra proprietà;

SUD: piazza Garibaldi;

OVEST: altra proprietà.



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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

---

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

---

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

In Comune di Pioltello (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 10)**

Palazzina ad uso residenziale di 6 piani fuoriterra edificata nei primi anni '60.

- struttura: c.a.;
- facciate: klinker e intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in alluminio;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: ASSENTE;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10)**

unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di palazzina di 6 piani fuoriterra, di circa 50 mq composta di ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un bagno e un balcone. Di pertinenza un solaio al piano sesto.

**Corpo A:**Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio no taglio termico monovetro (una apertura manca di serramento);
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno;
- imp. citofonico: presente;



- imp. elettrico: sotto traccia, PALESEMENTE NON A NORMA;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: NON PRESENTE;
- acqua calda sanitaria: autonoma: con scaldacqua elettrico in cucina;
- Impianto di climatizzazione estiva: assente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet e vasca;
- altezza dei locali: 3,00 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in uno stato di manutenzione pessimo. Tuttavia si segnala la carenza in merito al riscaldamento: probabilmente il fabbricato in origine aveva un impianto centralizzato, successivamente è possibile che il condominio abbia adottato soluzioni indipendenti staccando la centrale termica. Sull'immobile non è stato adottato alcun intervento atto ad implementare un nuovo impianto. I caloriferi presenti sono probabilmente quelli originari dell'impianto centralizzato. Pertanto al fine di riscaldare adeguatamente l'immobile sarà necessario implementare un nuovo impianto di riscaldamento.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella zona sud del centro (denominata Seggiano) del Comune di Pioltello in prossimità della stazione ferroviaria. Il tessuto edilizio è prettamente residenziale con edifici di edilizia intensiva e con una discreta disponibilità di esercizi commerciali nelle vicinanze. La zona ha una ampia offerta edilizia e non presenta particolari interessi di appetibilità.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta presente alcuna certificazione energetica.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non risulta alcuna certificazione impianti.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica ne collaudo strutturale negli atti edilizi.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

---

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/11/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è occupato da terzo SENZA contatto di locazione registrato e pertanto NON opponibile alla procedura.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (**all. 4**).

### **4 PROVENIENZA (all. 2)**

---



**4.1. Attuali proprietari**

██████████ nato in ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████  
 - proprietà per la quota di 1/1 dal 09/11/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luca Zona in data 09/11/2005 rep nn. 14672/7897 trascritto a Milano 2 in data 18/11/2005 ai nn. 87540/171884.

**4.2. Precedenti proprietari**

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████  
 - proprietà per la quota di ½

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████  
 - proprietà per la quota di ½

**Da ante ventennio al 09/11/2005**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giovanni Averoldi in data 25/07/1997 rep nn. 71296/8529 trascritto a Milano 2 in data 30/07/2002 ai nn. 42780/58799.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 18/07/2025 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 07/01/2025 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**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 18/11/2005 ai nn. 45944/171885 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Luca Zona in data 09/11/2015 rep. 14673/7898

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED]  
contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.

L'ipoteca è stata rinnovata in data 30/11/2025 si nn. 153966/33402.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 19/05/2025 Tribunale di Milano rep. 8226 trascritto il 17/07/2025 ai nn. 104680/72104 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile ad uso abitazione sito in piazza Garibaldi, 20 in Pioltello (MI) è amministrato dallo studio ATENA S.r.l. con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) via Brescia, 2 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 5**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 45,34/1000

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue a preventivo di gestione immobile: € 1.100,00/1.200,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 10.562,53

Spese straordinarie già deliberate: Nessuna..

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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 insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, 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.



**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nulla da segnalare.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No. Esistono diverse barriere architettoniche derivanti da un immobile nato negli anni '60.

---

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**


---

**ABITAZIONE**

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '60.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello (MI) in piazza Garibaldi 20 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- Pratica Edilizia del 21/02/1960 (**all. 6**).
- Pratica Edilizia DIA di Opere interne del 22/03/1996 prot. 9459 (**all. 7**).

**7.2. Conformità edilizia:**

Gli atti edilizi del 1960 hanno censito l'intero fabbricato tra cui l'immobile oggetto di perizia. Il fascicolo presente presso gli uffici comunali di Pioltello tuttavia non presenta alcuna planimetria atta a definire la corretta progettazione dell'edificio. Il fascicolo presenta solo documentazione amministrativa tra cui il Certificato di Abitabilità (**all. 8**).

La pratica edilizia successiva del 1996 di opere interne ha rappresentato uno stato di fatto di cui non è possibile valutare la correttezza. Il progetto prevedeva sostanzialmente l'allungamento del bagno a scapito del disimpegno e lo spostamento della porta di ingresso della cucina dal disimpegno al soggiorno.

Lo stato dei luoghi ha rilevato manifestato l'assenza di una porzione di parete di divisione tra soggiorno e disimpegno/ingresso.

Tale divisione è indispensabile ai fini della verifica dei Rapporti Areo Illuminanti del locale soggiorno/cucina. Inoltre vi è un collegamento diretto tra soggiorno e bagno, ovvero non è presente un disimpegno come previsto dal RLI. Pertanto è necessario un ripristino della parete divisoria con relativa porta di accesso tra soggiorno e ingresso/disimpegno come correttamente progettato con la pratica edilizia del 1996.

Il costo della parete da ripristinare, compresa di porta ed eventuale adeguamento impiantistico impianto elettrico) è di **3.000 €**.

Pertanto si dichiara la non conformità edilizia e la necessità di remissione in pristino della parete tra soggiorno e ingresso (**all. 9**).

Si segnala che non si è potuto accedere al solaio del sottotetto in quanto il vano scale era ostruito da materiale depositato sulle rampe di accesso. Ai successivi paragrafi 8-9 non verrà data alcuna valorizzazione al suddetto solaio.



### 7.3. Conformità catastale

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia pertanto con la remissione in pristino della parete tra soggiorno e ingresso dovrà essere aggiornata la scheda tramite pratica DOCFA con causale di *migliore rappresentazione grafica* dell'immobile.

Il costo dell'aggiornamento catastale, che prevedrà anche lo spittamento del solaio rispetto all'abitazione avrà un costo di 600 € di spese tecniche e 100 € di diritti catastali per un totale di **700 €**.

## 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 dallo/a 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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Balcone	superficie	2,20	0,30	0,66
Solaio	superficie	6,0	0,0	0,00
		<b>58,20</b>		<b>50,66</b>

## 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)

**ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Pioltello

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

Valore mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.850 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 5,10 / prezzo max. 6,30 Euro/mq x mese

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone	50,66	€ 1.200,00	€ 60.792,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.792,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.792,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.792,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	50,66	€ 60.792,00	€ 60.792,00
TOTALE				€ 60.792,00

**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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	-€ 3.039,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ -3.700,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.400,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 51.652,40</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 41.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 52.000,00</b>

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

L'Immobile è occupato da terzi senza contratto di locazione registrato.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

L'immobile presenta non conformità edilizie che richiedono la remissione in pristino della parete tra soggiorno e ingresso/disimpegno.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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.

Milano li: 07/01/2026

L'Esperto Nominato  
**Ing. Roberto Acquavia**

**ALLEGATI**

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE Rho assenza contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali
- 6) Stralcio atti di fabbrica del 1960
- 7) Stralcio DIA del 1996
- 8) Abitabilità del 1960
- 9) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie
- 10) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 11) Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore

