

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 129-2024 riunita alla RGE 753-2025

### COPIA PRIVACY

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

AGGIORNAMENTO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI) – frazione Seggiano

Piazza Garibaldi N. 19



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### -APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO

Bene in Pioltello (MI) frazione Seggiano, piazza Garibaldi n. 19

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 63, subalterno 11

### Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/09/2024, è stato possibile accedere all'appartamento, alla presenza dell'occupante l'immobile, ovvero il sig. .... del custode giudiziario nominato avv. .... si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica. È stato necessario un ulteriore sopralluogo in data 13/11/2024 per identificare il solaio la cui posizione non è ben definita sulla planimetria catastale per visionare il solaio servendosi degli atti di provenienza.

### Contratti di locazione in essere

#### SI

La Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Gorgonzola ci ha comunicato che:

*"Oggetto: Procedura esecutiva R.G.E. 129-2024 Tribunale di Milano -*

*Esistenza contratti di locazione per l'immobile sito in Pioltello*

*(Mi) Piazza Garibaldi 19 – censito: fg. 9 p.lla 63 sub. 11.*

*Contr.: .....*

L'Agenzia delle Entrate ci ha solo fornito l'interrogazione del contratto n. 3535/3T/2021 stipulato in data 31/08/2021 e registrato il 01/09/2021 presso l'UT di Gorgonzola della durata dal 01/09/2021 al 31/08/2023 dell'importo di € 3.600

da cui si desumono i seguenti dati:

**SOGGETTI DESTINATARI AGLI EFFETTI GIURIDICI: DEL CONTRATTO**

001 ..... A

002 ..... B

Su mia richiesta effettuata in data 17/10/2024 all'Agenzia delle Entrate di avere copia di tale contratto la stessa Agenzia ha così comunicato: *"Non è possibile inoltrare copia del contratto di cui all'oggetto, in quanto, trattandosi di trasmissione in via telematica, non sussiste l'obbligo di allegare il testo in presenza di un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, privo di allegati soggetti all'imposta di bollo e di particolari clausole contrattuali, posto in essere al di fuori dell'attività di impresa o di lavoro autonomo (contratto non soggetto ad IVA), con un numero di locatori e conduttori, rispettivamente, non superiori a tre, aventi ad oggetto un immobile urbano principale e un numero di pertinenze locatate congiuntamente non superiori a tre.*

*Come può rilevare dall'allegato, il testo è conservato dalla parte".*

Tale contratto è stato, al momento del sopralluogo, fornito al custode nominato avv. .... ed è stato stipulato tra il LOCATORE ..... ed il CONDUTTORE..... della durata di anni due, eventualmente rinnovabili di altri due automaticamente se una delle due parti non comunicherà disdetta del contratto. **Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha il diritto di attuare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni e per la rinuncia del rinnovo del contratto.** Il contratto di locazione entrerà in vigore dal 01/09/2021 al 31/08/2023 con affitto annuo di € 3.600 oltre a spese condominiali che ammontano a misura fissa a € 100 mensili. Inoltre a carico del conduttore le bollette Enel, gas metano e tassi, che dovrà provvedere a intestarle a suo nome. **In tale contratto si legge che “alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o per la rinuncia del rinnovo del contratto”**

A seguito di nuova richiesta effettuata dallo scrivente in data 22 ottobre 2025 mi è stata fornita l'interrogazione di tale contratto e a pagina 2 è riportata l'annotazione: **“DATI DEL PAGAMENTO: PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO - RISULTA: NON PRESENTE”.**

Si fa presente che Il Custode Giudiziario avv. ....in data 15/12/2024 aveva inviato al sig. .... in via Garibaldi 19 a Pioltello raccomandata A/R di formale disdetta dal contratto di locazione.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	€ 36.000,00
da occupato:	€ 29.000,00

## LOTTO 001

### APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO

#### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI PIGNORATO

##### 1.1. Descrizione del bene

La seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato il “GIGLIO”:

##### -APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO

In Comune di Pioltello (MI) frazione Seggiano piazza Garibaldi n. 19: appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da disimpegno di ingresso, due locali, un angolo cottura, un bagno, oltre ad un balcone a livello con annesso un vano di solaio al piano sottotetto.

Si pone a conoscenza che l'angolo cottura è stato posizionato nel disimpegno ubicato a destra dell'ingresso sulla parete perimetrale dell'unità congiuntamente alla demolizione delle spallette che separavano il locale frontalmente all'ingresso dell'unità con lo stesso disimpegno. È solo presumibile che il locale frontalmente all'ingresso prevedesse una destinazione a locale cucina ma non si trova riscontro né nelle tavole di progetto irreperibili né sulla planimetria catastale dove non è indicata la destinazione d'uso di tale locale.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

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

Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{4}$  per il diritto di PROPRIETÀ di ..... in regime di COMUNIONE LEGALE con .....sulla quota di  $\frac{1}{4}$  per il diritto di PROPRIETÀ di ..... in regime di COMUNIONE LEGALE con ..... e sulla quota di  $\frac{1}{2}$  per il diritto di PROPRIETÀ di ..... in regime di BENE PERSONALE,

A favore di ..... per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1

Comproprietari

Nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI) come segue:

Intestati:

-..... – Proprietà  $\frac{1}{2}$  Regime personale

-..... – Proprietà  $\frac{1}{2}$

**Si evidenzia sulla base delle risultanze emerse sulle quote di proprietà la Visura catastale effettuata in data 16/10/2025 dallo scrivente non è aggiornata.**

Si pone a conoscenza che al Nceu di Pioltello andrà presentata una istanza per variazione delle quote di proprietà non essendo indicata la quota di proprietà della ..... di  $\frac{1}{4}$  in regime di COMUNIONE LEGALE con ..... essendo indicata la quota di ..... – Proprietà  $\frac{1}{2}$  e conseguentemente indicata la quota di  $\frac{1}{4}$  per il diritto di PROPRIETÀ di ..... in regime di COMUNIONE LEGALE con .....

**-APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO**

dati identificativi: **fg. 9 part. 63 sub. 11**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catastale 34 m<sup>2</sup>, Totale: escluse aree scoperte: 34 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 224,66

Indirizzo: PIAZZA GARIBALDI GIUSEPPE n. 19 Interno 6 Piano 2

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 21/09/2016 Pratica n. MI0486977 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO – (n. 195115.1/2016).

Si pone a conoscenza che nella visura catastale non è indicata la posizione del solaio posto al piano sottotetto.

ULTERIORI VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO:

-Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2005 Pratica n. MI0467641 in atti dal 15/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO INCOERENTI (n. 807399.1/2005)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:**

Foglio 9 mappale 63 sub. 11 categoria. A/3 cl, 1 consistenza 3 vani R.C. Lire 300,000

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

(Allegato N. 2: Visura storica catastale)

(Allegato N. 15: Visura storica catastale aggiornata)

**Certificati degli esecutati e dell'occupante:**

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** rilasciato dal Comune di Pioltello in data 21/10/2025 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione

Residente **certifica** la storia della residenza in questo comune di “.....  
iscritto in APR il 19/05/2005 per IMMIGRAZIONE da LISCATE - Residente in PIAZZA GARIBALDI  
GIUSEPPE 19; RESIDENTE in VIA MESSINA dal 26/08/2008, Residente in VIA SIRACUSA 5 dal  
11/01/2012; Residente in VIA MESSINA 1 dal 09/02/2015; Residente in VIA GALILEI GALILEO 54  
dal 25/03/2017 a oggi”

Si segnala che in base al **Certificato Anagrafico di Stato Civile** rilasciato dal Comune di Pioltello  
in data 05/09/2024 l'Ufficiale di Anagrafe visti i dati registrati nel Comune di Pioltello **certifica**  
che “nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE .....  
**risulta coniugato con .....**”.

Si segnala che in base al **Certificato contestuale di Stato di Famiglia, di Residenza rilasciato dal  
Ministero dell'Interno la Direzione Centrale per i Servizi Demografici in data 16/10/2025** visti i  
dati registrati dal Comune di Pioltello **certifica** che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLA-  
ZIONE RESIDENTE .....e risulta iscritta nella famiglia anagrafica così com-  
posta: ..... e ..... risulta iscritta all'indirizzo:  
via Galileo Galilei N. 54 Comune di Pioltello.

#### Si è richiesto il seguente certificato dell'occupante:

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** inviatomi dal Comune di PIOLTELLO in  
data 21/10/2025 l'Ufficiale di Anagrafe di Pioltello visti i dati registrati dal Comune di Pioltello  
**certifica** che nell'Anagrafe della Popolazione Residente  
..... in APR il 06/09/2021 per RICOMPARSA da REGGIO  
NELL'EMILIA (RE) residente in PIAZZA GARIBALDI n. 19 – Comune di Pioltello”.

(Allegato n. 3: Certificati degli esecutati e del conduttore)

(Allegato n. 15: Certificati degli esecutati e del conduttore aggiornati)

#### 1.4. 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 (MI) frazione Seggiano

Fascia/zona: periferica, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

**Servizi offerti dalla zona:** in zona, sono presenti filiali di Primari Istituti di Credito quali la BPM di viale Monza e la Banca Monte dei Paschi di Siena di via D'Annunzio; negozi di diversa tipologia merceologica ubicati benché in un numero limitato in via alla Stazione e in maggior consistenza e numero nelle vie limitrofe (via Monza e via D'Annunzio), la Farmacia privata di via Del Santuario, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Monza, un piccolo supermarket della catena

commerciale Unes di via alla Stazione posto a poche decine di metri dal complesso, mentre a circa 4,0 km trova luogo un supermercato della catena commerciale Esselunga, la scuola dell'infanzia "De Amicis" di via Tobagi, la scuola Primaria "Gianni Rodari" di via Galilei e di Via Bolivia e la scuola secondaria di primo grado di via Bizet tutte nel raggio di un chilometro. Inoltre dal fabbricato è possibile raggiungere, in quanto ubicata a circa 1,1 km, la sede di recente costruzione del Municipio in via Carlo Cattaneo con tutti i servizi utili per la vita della comunità, E' raggiungibile dalla zona, in quanto ubicata nel vicino viale S. Francesco, l'importante struttura sanitaria costituita dal Centro Auxologico Italiano sito in Pioltello che eroga servizi sanitari per conto del SSN e a circa 8,0 km circa è possibile fruire dell'Ospedale San Raffaele di Milano. Nelle immediate vicinanze del fabbricato trova luogo un'ampia area a verde costituita dai Giardini Ada Negri. Sono sufficienti in zona i luoghi di ristoro mentre le strutture ricettive sono per lo più ubicate lungo la Strada Padana Superiore importante arteria di transito in direzione di Bergamo e Brescia. La zona si avvale di un sufficiente numero di spazi a parcheggio pubblico

Principali collegamenti pubblici: Ad alcune decine di metri dalla fermata della linea di trasporto pubblico extraurbano Z402 e della stazione di Pioltello-Limito utilizzato dalle linee suburbane delle TRENORD

Collegamento alla rete autostradale: a circa 9 km dallo svincolo di Lambrate dell'A51 (tangenziale est) e a circa 8 km dallo svincolo di Cascina Gobba sempre della tangenziale est.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra oltre a piano di solaio in sottotetto costruito nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: con portone in metallo ad un'anta con specchiature;
- scale interne condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: **assente**;
- portineria: **assente**;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**La seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato il "GIGLIO":**

### **-APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO**

**In Comune di Pioltello (MI) frazione Seggiano piazza Garibaldi n. 19:** appartamento ad uso abitazione al **piano secondo** composto da disimpegno di ingresso, due locali, un angolo cottura, un bagno, oltre ad un balcone a livello con annesso un vano di solaio al **piano sottotetto**.

Si pone a conoscenza che l'angolo cottura è stato posizionato nel disimpegno ubicato a destra dell'ingresso sulla parete perimetrale dell'unità congiuntamente alla demolizione delle spallette che separavano il locale frontalmente all'ingresso dell'unità con lo stesso disimpegno. È solo presumibile che il locale frontalmente all'ingresso prevedesse una destinazione a locale cucina ma non si trova riscontro né nelle tavole di progetto irreperibili né sulla planimetria catastale dove non è indicata la destinazione d'uso di tale locale.

### Appartamento:

- esposizione: unica sul lato ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza H=1,86 m circa e nell'angolo cottura sino ad H= 0,80 circa; si denota un ammaloramento delle pareti interne verso il cortile condominiale dovute a fenomeni di infiltrazione d'acqua. Nell'angolo cottura si rileva l'asportazione del condotto di aspirazione della cucina;
- pavimenti: in marmette ad eccezione del bagno in piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: metallica con doppi vetri la porta finestra del locale posto frontalmente all'ingresso; in legno con vetro semplice la finestra della camera, in ferro la finestra del bagno;
- porta d'accesso: in legno pessimo stato manutentivo;
- porte interne: in legno e vetro smerigliato: In bagno nella porta di accesso il vetro è stato rimosso e si presenta con poliestere;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo di tipo autonomo; si è verificato tuttavia che tale caldaia è fortemente ammalorata e priva di pannello di chiusura;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale sopra indicata;
- servizio igienico: il bagno attrezzato con lavabo, water e piatto doccia privo di box doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: H= 3,03 m circa nel locale frontalmente all'ingresso e H= 3,00 m circa nella camera; H=2,99 m circa nel bagno;
- condizioni generali dell'appartamento: in **scarso** stato manutentivo.

### Solaio:

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in laterizio intonati, plafone: travetti e travi in legno.

(Allegato N. 13: Documentazione fotografica)

-

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

Il fabbricato, facente parte del complesso condominiale denominato il "Giglio", è posto in posizione periferica del Comune e più precisamente in frazione Seggiano posta a sud del tessuto urbano del Comune. La zona è raggiungibile da Milano dalla tangenziale est (A51) imboccando via ROMBON e proseguendo per via Cassanese che si innesta nella SP103 (denominata "Cassanese Moderna") e successivamente in territorio di Pioltello, nella Provinciale "Pobbiano – Cavenago" giungendo in una rotatoria da cui si diparte via Carlo Alberto Dalla Chiesa e continuando per via Monza si giunge nei pressi di piazza Garibaldi dopo aver percorso circa 8 km. Dalla zona è possibile raggiungere, con altro percorso, lo svincolo della tangenziale est di Cascina Gobba posto a circa 8 km dalla zona e confluire nella rete delle autostrade per Venezia, Bologna e Genova. Il Comune di Pioltello, che ha una popolazione di circa 36.000 abitanti, dista in linea d'aria dal centro di Milano circa 11 km, ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Cernusco sul Naviglio (circa 3 km in linea

d'aria), di Segrate (circa 2 km in linea d'aria), di Vimodrone (circa 3,5 km in linea d'aria), di Peschiera Borromeo (circa 7,5 km in linea d'aria). Il Comune di Pioltello è servito dalle linee di trasporto della Società AUTOGUIDOVIE - AREA di MILANO SUD-EST Z402 che partendo da Cernusco Sul Naviglio e dopo aver attraversato ampie zone del Comune di Pioltello giunge alla Stazione FS di Pioltello. Il fabbricato è posto nelle immediate adiacenze di via San Francesco importante arteria di comunicazione, che attraversa il territorio di Pioltello in direzione Nord-Sud e che permette di collegarsi a nord con la Strada "Cassanese Moderna". La zona è pertanto ben servita dalla viabilità interna ordinaria e con la rete viaria extraurbana. Nelle immediate adiacenze (alcune decine di metri) è presente la fermata del bus della linea della società Autoguidovie Z402. A poche decine di metri è possibile fruire della stazione ferroviaria di Pioltello-Limito che è una stazione posta sul tronco comune alle linee ferroviarie Milano-Bergamo e Milano-Venezia. La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali con una edificazione di tipo intensivo dove sono ubicati fabbricati di tipo economico o economico/popolare edificati per la maggior consistenza a partire dagli inizi degli anni '60 del secolo scorso. In zona, sono presenti filiali di Primari Istituti di Credito quali la BPM di viale Monza e la Banca Monte dei Paschi di Siena di via D'Annunzio; negozi di diversa tipologia merceologica ubicati benché in un numero limitato in via alla Stazione e in maggior consistenza e numero nelle vie limitrofe (via Monza e via D'Annunzio), la Farmacia privata di via Del Santuario, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Monza, un piccolo supermarket della catena commerciale Unes di via alla Stazione posto a poche decine di metri dal complesso, mentre a circa 4,0 km trova luogo un supermercato della catena commerciale Esselunga, la scuola dell'infanzia "De Amicis" di via Tobagi, la scuola Primaria "Gianni Rodari" di via Galilei e di Via Bolivia e la scuola secondaria di primo grado di via Bizet tutte nel raggio di un chilometro. Inoltre dal fabbricato è possibile raggiungere, in quanto ubicata a circa 1,1 km, la sede di recente costruzione del Municipio in via Carlo Cattaneo con tutti i servizi utili per la vita della comunità, E' raggiungibile dalla zona, in quanto ubicata nel vicino viale S. Francesco, l'importante struttura sanitaria costituita dal Centro Auxologico Italiano sito in Pioltello che eroga servizi sanitari per conto del SSN e a circa 8,0 km circa è possibile fruire dell'Ospedale San Raffaele di Milano. Nelle immediate vicinanze del fabbricato trova luogo un'ampia area a verde costituita dai Giardini Ada Negri. È presente in zona una presenza significativa di residenti extracomunitari e in particolare nel fabbricato. Sono sufficienti in zona i luoghi di ristoro mentre le strutture ricettive sono per lo più ubicate lungo la Strada Padana Superiore importante arteria di transito in direzione di Bergamo e Brescia. La zona si avvale di un sufficiente numero di spazi a parcheggio pubblico. Dal civico 19 del fabbricato con un portone in ferro e specchiature in vetro si giunge al piccolo androne comune da dove è possibile fruire delle scale comuni. L'unità è posta al piano secondo mentre il vano di solaio è posto al piano sesto. **L'unità sviluppa una superficie lorda di mq. 32 mq circa oltre 2,20 mq circa di balcone e 6,70 mq circa di solaio.**

## 2.5. Certificazioni energetiche:

**Assente.**

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dalla consultazione online del CENED inerente all'unità staggita.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

**Assenti.**

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

**Assente**

L'Amministratore ci ha comunicato che non è stato effettuato il C.I.S. (certificato di idoneità statica).

## 2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Ho richiesto all'Ufficio Urbanistica il seguente quesito relativamente all'immobile sito in Pioltello piazza Garibaldi n. 19:

-verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il responsabile dell'UOC Pianificazione Territoriale, Imprese e Territorio ci ha dichiarato quanto segue: "Oggetto: Riscontro nota pec prot. n. 43093/2024 riguardante verifica immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

Con riferimento alla richiesta in oggetto pervenuta con nota pec prot. n. 43093 del 11/09/2024, si comunica che l'immobile sito in piazza Garibaldi n. 19, Pioltello avente i seguenti dati catastali:

1)Fg. 9 Mapp 63 sub 11;

**non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020".**

(Allegato N: 4: Dichiarazione del Comune)

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/09/2024, è stato possibile accedere all'appartamento, alla presenza dell'occupante l'immobile, ovvero il sig....., del custode giudiziario nominato avv. .... e dello scrivente e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica. È stato necessario un ulteriore sopralluogo in data 13/11/2024 per identificare il solaio la cui posizione non è ben definita sulla planimetria catastale per visionare il solaio servendosi degli atti di provenienza.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

SI

La Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Gorgonzola ci ha comunicato che:

"Oggetto: Procedura esecutiva R.G.E. 129-2024 Tribunale di Milano - Esistenza contratti di locazione per l'immobile sito in Pioltello (Mi) Piazza Garibaldi 19 – censito: fg. 9 p.lla 63 sub. 11.

Contr.: .....

L'Agenzia delle Entrate ci ha solo fornito l'interrogazione del contratto n. 3535/3T/2021 stipulato in data 31/08/2021 e registrato il 01/09/2021 presso l'UT di Gorgonzola della durata dal 01/09/2021 al 31/08/2023 dell'importo di € 3.600

da cui si desumono i seguenti dati:

SOGGETTI DESTINATARI AGLI EFFETTI GIURIDICI: DEL CONTRATTO

001 ..... A

002 ..... B

Su mia richiesta effettuata in data 17/10/2024 all'Agenzia delle Entrate di avere copia di tale contratto la stessa Agenzia ha così comunicato: "Non è possibile inoltrare copia del contratto di cui all'oggetto, in quanto, trattandosi di trasmissione in via telematica, non sussiste l'obbligo di allegare il testo in presenza di un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, privo di allegati soggetti all'imposta di bollo e di particolari clausole contrattuali, posto in essere al di fuori dell'attività di impresa o di lavoro autonomo (contratto non soggetto ad IVA), con un numero di locatori e conduttori, rispettivamente, non superiori a tre, aventi ad oggetto un immobile urbano principale e un numero di pertinenze locate congiuntamente non superiori a tre. Come può rilevare dall'allegato, il testo è conservato dalla parte".

Tale contratto è stato, al momento del sopralluogo, fornito al custode nominato avv. Alessandra Croci ed è stato stipulato tra il LOCATORE ..... della durata di anni due, eventualmente rinnovabili di altri due automaticamente se una delle due parti non comunicherà disdetta del contratto. **Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha il diritto di attuare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni e per la rinuncia del rinnovo del contratto.** Il contratto di locazione entrerà in vigore dal 01/09/2021 al 31/08/2023 con affitto annuo di € 3.600 oltre a spese condominiali che ammontano a misura fissa a € 100 mensili. Inoltre a carico del conduttore le bollette Enel, gas metano e tari, che dovrà provvedere a intestarle a suo nome. **In tale contratto si legge che "alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o per la rinuncia del rinnovo del contratto"**

A seguito di nuova richiesta effettuata dallo scrivente in data 22 ottobre 2025 mi è stata fornita l'interrogazione di tale contratto e a pagina 2 è riportata l'annotazione: **"DATI DEL PAGAMENTO: PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO - RISULTA: NON PRESENTE"**.

**Si fa presente che Il Custode Giudiziario avv. .... in data 15/12/2024 aveva inviato al sig. .... in via Garibaldi 19 a Pioltello raccomandata A/R di formale disdetta dal contratto di locazione.**

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)  
 (Allegato N. 16: Interrogazione aggiornata fornitaci dall'Agenzia delle Entrate e contratto locativo)  
 (Allegato N. 17: Raccomandata A/R di disdetta del contratto di locazione al Conduttore)

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari:

Quota di ¼ per il diritto di PROPRIETÀ di ..... in regime di COMUNIONE LEGALE con .....

Quota di ¼ per il diritto di PROPRIETÀ di ..... di ¼ in regime di COMUNIONE LEGALE con .....

QUOTA di 1/2 per il diritto di PROPRIETÀ di ..... in regime di BENE PERSONALE

Dagli atti di provenienza risulta quanto segue:

-....., **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, - bene personale -**  
in forza di atto di compravendita Notaio Dott. De Rosa Giuseppe – Milano stipulato in data  
14/02/2008 rep. ai nn.20611/14999 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^  
in data 21/02/2008 ai nn.23138/12528 da ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la  
quota di 1/2.**

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Pioltello come segue:

- l'appartamento con annesso solaio è distinto al foglio 9, mappale 63, subalterno 11 ovvero l'unità  
staggita.

-....., **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, dichiaratosi celibe al**  
momento dell'atto di acquisto con ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la**  
**quota di 1/2 da .....per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3,**  
**..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3,**  
**..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3,** in forza di atto di  
compravendita Notaio Dott. De Rosa Giuseppe – Milano stipulato in data 24/09/2004 rep. ai  
nn.15075/10195 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ in data 30/09/2004  
ai nn.138582/72897

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Pioltello come segue:

- l'appartamento con annesso solaio è distinto al foglio 9, mappale 63, subalterno 11 ovvero l'unità  
staggita-

Si pone a coscienza che da quanto si desume dagli atti di provenienza le quote di PROPRIETA' di  
..... indicate in tali atti risultanti sono:

- ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, bene perso-  
nale**
- ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2,**

(Allegato N. 6: Titoli di provenienza)

#### 4.2. Precedenti proprietari

-..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/27,**  
..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/27,**  
..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/27 con CERTIFICATO DI**  
**DENUNCIATA SUCCESSIONE** presentato all'Ufficio del Registro di Gorgonzola in data 04/06/2003 al  
numero di repertorio 26/39 per morte di .....in data 30/12/2002 **per il diritto di**  
**PROPRIETA' per la quota di 6/9** trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ ai  
nn.77396/38756 in data 31/05/2004.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Pioltello come segue:

- l'appartamento con annesso solaio è distinto al foglio 9, mappale 63, subalterno 11 ovvero l'unità  
staggita

E' stata trascritta **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO notaio

Dott. De Rosa Giuseppe – Milano stipulato in data 24/09/2004 rep. ai nn.15075/10195 per morte di ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 9/18** deceduta in data 30/12/2002 in data 30/12/2002 a favore di ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/18,** ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/18,** ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/18 trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ in data 03/12/2024 ai nn.161977/114417

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Pioltello come segue:  
- l'appartamento con annesso solaio è distinto al foglio 9, mappale 63, subalterno 11 ovvero l'unità staggita

-..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6,**  
..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18,**  
..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18,**  
..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18 con CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** presentato in data 17/02/2000 presso l'Ufficio di Milano – Pubblico Ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO al n. 7523/97 di repertorio per morte di .....deceduto in data 13/12/1996 **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2** trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ ai nn.105287/71698 in data 11/11/2000

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Pioltello come segue:  
- l'appartamento con annesso solaio è distinto al foglio 9, mappale 63, subalterno 11 ovvero l'unità staggita

E' stata trascritta **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio Dott. De Rosa Giuseppe – Milano stipulato in data 24/09/2004 rep. ai nn.15075/10195 per morte di ..... per il diritto di PROPRIETA' **per la quota di 9/18** deceduto in data 13/12/1996 a favore di ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/18,** ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/18,** ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/18** trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ in data 03/12/2024 ai nn.161976/114416

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Pioltello come segue:  
- l'appartamento con annesso solaio è distinto al foglio 9, mappale 63, subalterno 11 ovvero l'unità staggita

**PRECEDENTI PROPRIETARI:**

-..... **per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2 ciascuno** in regime di comunione legale dei beni con atto dott. Chianese Valerio – Pioltello, stipulato in data 15/12/1979 repertoriato al n. 1851 trascritto a Milano 2^ ai nn.66748/54244 in data 31/12/1979 dai sigg. ....

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Pioltello come segue:  
- l'appartamento con annesso solaio è distinto al foglio 9, mappale 63, subalterno 11 ovvero l'unità staggita

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Calderini Vincenzo – distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 04/09/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27 - Milano per nominativi e per immobile aggiornata aggiornate alla data del 16/10/2025 si evince:

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

(Allegato N. 18: Ispezioni ipotecarie in aggiornamento)

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
-
- **Misure Penali**  
-
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
-
- **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 in data 30/09/2004 ai nn.138583/31956** per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito del notaio dott. De Rosa Giuseppe sede Milano, repertoriato ai nn.15076/10196 stipulato in data 24/09/2004 **a favore** di .....per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2** e ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2**. per l'importo di € 192.000,00 di cui € 96.000,00 di quota capitale. Durata 25 anni
- **-IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE iscritta in data 09/08/2024 ai nn.114750/21233** per IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito del notaio dott. De Rosa Giuseppe sede Milano, repertoriato ai nn.15076 stipulato in data 24/09/2004 **a favore** di ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2** e

..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2. per l'importo di € 192.000,00 di cui € 96,000,00 di quota capitale. Durata 25 anni

**Ipoteca giudiziale:**

**NESSUNA**

**Ipoteca legale -**

**NESSUNA**

• **Pignoramenti**

**-Pignoramento** del 18/02/2024 rep.14, trascritto il 04/04/2024 ai nn.43377/31245 Pubblico Ufficiale: UFF.GIUD. UNEP CORTE D'APP. DI Milano emesso in data 18/02/2024 numero di rep. 14 **contro** ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 a favore di ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (.....)

Grava sull'immobile identificato al Nceu di Pioltello al fg. 9 mappale 63 sub. 11 (appartamento con annesso vano di solaio) ovvero sull'unità staggita oggetto del pignoramento

**-Pignoramento** trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano l^ il 04/09/2025 ai nn.125091/86070 - Pubblico Ufficiale: UFF.GIUD. UNEP CORTE D'APP. DI Milano emesso in data 22/07/2025 numero di rep. 2226 gravante sulla quota per il diritto di PROPRIETÀ di 1/2 di ..... in regime di BENE PERSONALE e per il diritto di PROPRIETÀ di 1/4 in regime di COMUNIONE LEGALE con ..... gravante sulla quota per il diritto di PROPRIETÀ di 1/4 in regime di COMUNIONE LEGALE con ..... a favore di ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (.....).

Grava sull'immobile identificato al Nceu di Pioltello al fg. 9 mappale 63 sub. 11 (appartamento con annesso vano di solaio) ovvero sull'unità staggita oggetto del pignoramento

• **Altre trascrizioni**

**NESSUNA**

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

/

Il **CONDOMINIO** è amministrato dallo ..... che in data 18/11/2025 ha fornito le

informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 30,0

Millesimi di riscaldamento: il riscaldamento è autonomo come comunicatoci dall'Amministratore

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Spese ordinarie medie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: **€ 1.101,33**.

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2025) **ammontano a € 1.101,33 per numero 5 rate insolute)**

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2024) **ammontano a € 1.272,56**

L'ammontare complessivo dell'insoluto **delle due gestioni (2024 - 2025)** ammontano complessivamente a **€ 2.373,89 alla data della dichiarazione.**

L'ammontare delle spese insolute degli anni precedenti dell'unità sono pari a € 9.164,80.

L'Amministratore dichiara che "non sussistono gestioni deliberate già scadute, né scadenti"

### Il riscaldamento è autonomo.

L'Amministratore dichiara che "non è in possesso del Regolamento Condominiale, né del C.I.S., ovvero di non essere in grado di riferire sull'esistenza o meno di Eternit, né di problemi strutturali"

(Allegato N. 8; Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute

(Allegato N. 19; Dichiarazione aggiornata dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

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

Nessuno

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

No. Il fabbricato è priva di impianto di ascensore e non sono presenti servo scale per i portatori di handicap

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare complesso residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso.

Il Comune di Pioltello è dotato di PGT che è stato approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale N. 23 in data 30/03/2011 e pubblicata sul BURL del 07/12/2011. Sono stati effettuati due aggiornamenti con Delibera del Consiglio Comunale N. 78 del 22/03/2013 e la seconda con Delibera dello stesso Consiglio Comunale N. 101 del 23/11/2017. L'area in oggetto ricade nella zonizzazione del PGT in "Ambito Residenziale consolidato intensivo"

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello:

Per la **costruzione dell'edificio è stata rilasciata:**

**-NULLA OSTA per l'esecuzione di OPERE EDILIZIE** rilasciata in data 06/04/1959 per "costruzione di N. 4 edifici contrassegnati con i nomi: GLICINE, GARDENIA, ORTENSIA – GIGLIO"

Sono state rilasciate successivamente le seguenti pratiche edilizie di manutenzione del fabbricato e più precisamente:

-Pratica Edilizia N. 66/89 in data 22/03/1989 per INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE per "rifacimento facciate e canne fumarie di edificio esistente".

-Pratica Edilizia N. 106/IL/1992 in data 11/02/1992 per INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE per "rifacimento copertura tetto in tegole marsigliesi con struttura in legname- rimozione di tutte le tegole-sostituzione parziale delle travi in legno-sostituzione di tutti i listelli – manutenzione della lattoneria esistente".

Il Comune di Pioltello a firma del Responsabile UOC - Pianificazione Imprese e Territorio arch. Christian Sanna in data 10/09/2024 mi ha comunicato quanto segue:

**"Oggetto: Istanza Accesso atti Piazza Garibaldi n. 19 – pratica AA186/2024. Irreperibilità Tavole grafiche.**

*In riferimento alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi avanzata dalla S.V., in via formale, in data 09/09/2024 prot. n. 42439, si fa presente che, agli atti dell'archivio, **non sono state reperite le tavole grafiche dell'immobile sito in Piazza Garibaldi n. 19, Pioltello**",*

foglio 9 mapp. 63 sub. 11

- **ABITABILITA'**

E' stata rilasciata dal Comune di Pioltello Autorizzazione di Abitabilità della "CASA GIGLIO" in

data 17/02/1961 con decorrenza dal 17/02/1961.

(Allegato N. 9: Pratica edilizia di costruzione dell'immobile)

(Allegato N.10: Dichiarazione dell'Archivio del Comune di Pioltello di irreperibilità delle tavole grafiche)

(Allegato N. 11: Pratiche edilizie di manutenzione del fabbricato)

(Allegato N. 12: Agibilità)

## 7.2. Conformità edilizia:

**Pertanto sulla base della dichiarazione sulla irreperibilità delle tavole di progetto indicata al comma 7.1 non si può esprimere alcun giudizio sulla conformità o non conformità edilizia dell'unità immobiliare staggita.**

## 7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo **l'appartamento risultava NON conforme alla planimetria catastale**

Nel locale posto di fronte all'accesso dell'unità utilizzato attualmente a locale deposito con mobili e cyclette e oggettistica varia in ordine sparso sono state demolite le spallette e si presenta come un locale aperto direttamente comunicante con il disimpegno di ingresso e con l'angolo cottura.

Si pone a conoscenza che l'angolo cottura è stato posizionato nel disimpegno ubicato a destra dell'ingresso sulla parete perimetrale dell'unità con la demolizione delle spallette che separavano il locale posto frontalmente all'ingresso dell'unità con lo stesso disimpegno. È solo presumibile che tale locale prevedesse una destinazione a locale cucina ma non si trova riscontro né nelle tavole di progetto irreperibili né sulla planimetria catastale dove non è indicata la destinazione d'uso di tale locale.

Presumibilmente in tale locale doveva essere posizionato originariamente l'angolo cottura che attualmente è stato spostato.

Dovranno essere ricostruite le due spallette e installata la porta di accesso che sulla planimetria catastale separa tale locale dal disimpegno con un costo orientativo di **€ 1.200.**

Inoltre dalla planimetria catastale non è ben definita la posizione del solaio che è stato possibile identificarlo solamente sulla base degli atti di provenienza che individuano correttamente e univocamente il solaio annesso all'appartamento.

In tale solaio infine non è stato, nella planimetria catastale, indicato il lucernario esistente.

Si ritiene pertanto, per quanto concerne il solaio, il futuro acquirente dopo aver ripristinato le spallette e installata la porta di accesso, servendosi di un tecnico di sua fiducia dovrà procedere

all'aggiornamento della planimetria catastale per migliore identificazione grafica, con il sistema informatizzato DOCFA che identifichi compiutamente tale solaio.

Costi stimati: € 700.

**Costi complessivi stimati: € 1.900,00**

## 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 effettuato sul posto dallo 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:

#### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	32,0	100%	32,0
balcone	mq.	2,2	33%	0,7
vano di solaio	mq.	6,7	15%	1,0
		<b>40,9</b>		<b>33,7</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

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

Valore di locazione prezzo min. 5,1 / prezzo max. 6.30 (Euro/mq x mese)

### Borsino Immobiliare

#### Quotazioni 2025

Posizione-zona: CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

-ABITAZIONI IN STABILI di 2^ FASCIA

-Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiori alla media di zona

Valore minimo Euro 1.689 – Valore medio: Euro 1.821 - Valore massimo Euro 1.982

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

#### APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	33,7	€ 1.250,00	€ 42.125,00

€ 42.125,00

**Totale valutazione Lotto 001: € 42.125,00**

### 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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 42.125,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 2.106,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.900,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 2.373,89
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 35.744,86
<b>LIBERO</b>	
	<b>arrotondato € 36.000,00</b>
Decurtazione per stato occupativo:	-€ 7.200,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 28.800,00
<b>OCCUPATO</b>	
	<b>arrotondato € 29.000,00</b>

**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

L'Agenzia delle Entrate ci ha solo fornito l'interrogazione del contratto n. 3535/3T/2021 stipulato in data 31/08/2021 e registrato il 01/09/2021 presso l'UT di Gorgonzola della durata dal 01/09/2021 al 31/08/2023 dell'importo di € 3.600

da cui si desumono i seguenti dati:

SOGGETTI DESTINATARI AGLI EFFETTI GIURIDICI: DEL CONTRATTO

001 ..... A

002 ..... B

Tale contratto è stato al momento del sopralluogo fornito al custode nominato avv. .... ed è stato stipulato tra il LOCATORE ..... ed il CONDUTTORE ..... della durata di anni due, eventualmente rinnovabili di altri due automaticamente se una delle due parti non comunicherà disdetta del contratto. Il contratto di locazione entrerà in vigore dal 01/09/2021 al 31/08/2023 con affitto annuo di € 3.600 oltre a spese condominiali che ammontano a misura fissa a € 100 mensili. Inoltre a carico del conduttore le bollette Enel, gas metano e tari, che dovrà provvedere a intestarle a suo nome. **In tale contratto si legge che "alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o per la rinuncia del rinnovo del contratto"**

Si pone a conoscenza che **tale contratto è anteriore** alla data del pignoramento consegnato a ..... nella casa di via Galilei n. 54 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano **2 e trascritto il 04/04/2024 ai nn.43377/31245.**

Considerando che la superficie catastale di tale unità è di 34 mq e che i canoni di locazione rilevabili dalle tabelle OMI per le medesime tipologie edilizie è di 5,1 Euro/mq x mese e moltiplicando tale dato per 34 mq si giunge ad un valore locativo annuo di € 1.734 che può essere assunto **quale giusto prezzo.**

Tale valore è inferiore al canone di locazione dichiarato nel contratto locativo di € 3.600 annuo e pertanto è da considerarsi congruo.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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.

Milano li: 07/01/2026

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

### ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
3. Certificati dell'esecutato e del conduttore
4. Dichiarazione del Comune
5. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
6. Titoli di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute
9. Pratica edilizia di costruzione dell'immobile
10. Dichiarazione dell'Archivio del Comune di Pioltello di irreperibilità delle tavole grafiche
11. Pratiche edilizie di manutenzione del fabbricato
12. Agibilità
13. Documentazione fotografica

**ALLEGATI AGGIORNATI**

14. Visura storica catastale aggiornata,
15. Certificati degli esecutati e dell'occupante aggiornati
16. Interrogazione aggiornata dell'Agenzia delle Entrate e contratto locativo
17. Raccomandata A/R di disdetta del contratto di locazione al Conduttore
18. Ispesioni ipotecarie in aggiornamento
19. Dichiarazione aggiornata dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolite