

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

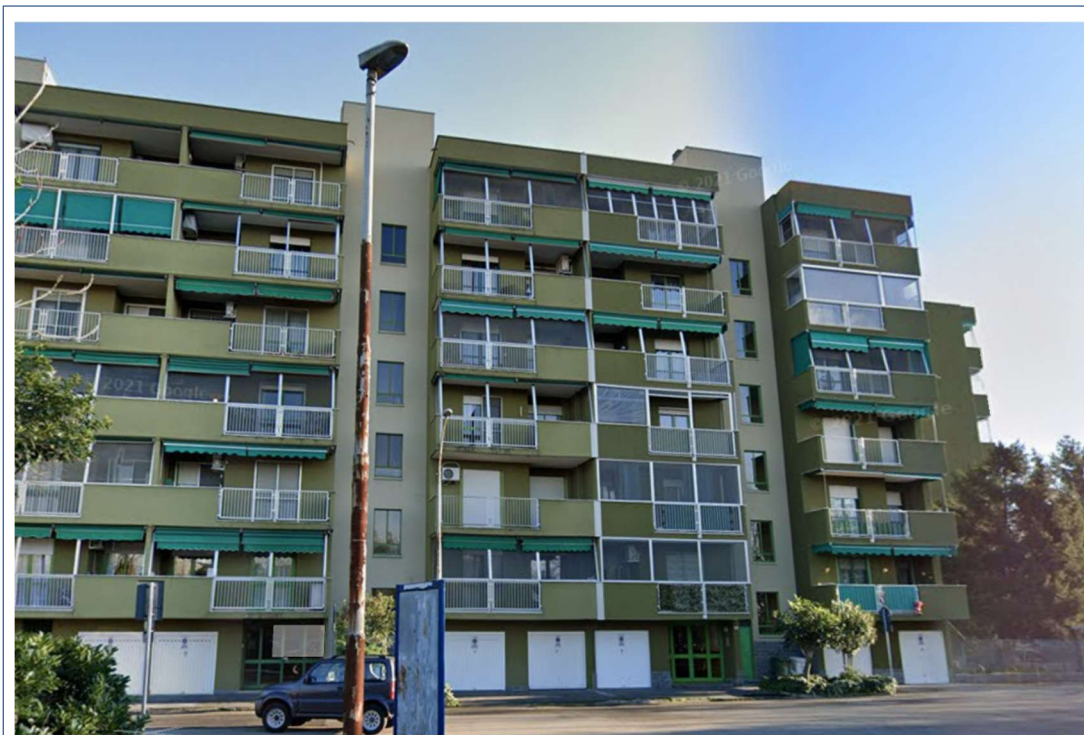
N. R.G.E. **481/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

UNICO LOTTO:

Appartamento con Box Auto – Pieve Emanuele (MI), via Brodolini n.6



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare: +39 -----
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: dott. Alfredo HAUPT
Perito: Ing. Ugo Paglietti



INDICE SINTETICO

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

UNICO LOTTO

Dati Catastali

Appartamento con box di pertinenza sito in Pieve Emanuele(MI), via Brodolini n.6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 9, particella 218, subalterni 159 e 41

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dalla esecutata Gentile Francesca

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 128.000,00

da occupato: € 102.400,00



INDICE:

INDICE SINTETICO..... 1

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO 3
2. DESCRIZIONE DEL BENE 3
3. STATO OCCUPATIVO 5
4. PROVENIENZA 6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 6
6. CONDOMINIO 7
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE 8
8. CONSISTENZA 8
9. STIMA 9
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE 10
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' 10
12. CRITICITA' DA SEGNALARE 10
13. RIEPILOGO LOTTO 11

ALLEGATI –..... 11



LOTTO UNICO

Appartamento con Box auto sito in via Brodolini 6 – Pieve Emanuele (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento, di tipo economico, **con box auto di pertinenza**, sito in Pieve Emanuele(MI), via Brodolini n.6, al piano secondo di un maggiore fabbricato residenziale.

Composto da: ingresso – soggiorno con balcone, cucina, ripostiglio, anticamera, camera da letto matrimoniale, camera da letto singolo e bagno oltre un box auto di pertinenza al piano terra.

Superficie commerciale lorda: mq 99,70.



FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà superficaria dell'immobile degli esecutati.



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele come segue:

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero agli esecutati.

dati identificativi: **fg. 9 part. 218 sub. 159 e 41.**

dati classamento:

appartamento: Cat A/3, classe 4, rendita catastale 400,25 €, consistenza vani 5, superficie totale mq 90.

box auto: Ca.t C/6; classe 6, rendita catastale 36,26 €, superficie totale mq 13.

Indirizzo: Via BRODOLINI n. 6.

Dati derivanti da: aggiornamento del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: via Brodolini, altro fabbricato adiacente, cortile interno, altro appartamento e scala comune.

Del Box Auto: parti comuni, altro Box, cortile, altro Box.

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

Nessuna difformità rilevata.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune di Pieve Emanuele (MI).

Fascia/zona: centrale/PIEVE EMANUELE.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

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

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 400 mt fermata Bus 328 e 220.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 m, SP 28.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da sette piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in intonaco colore verde scuro e chiaro;
- accesso al condominio: portone vetrato colore verde chiaro;
- scala interna: in lastre di pietra levigata e pavimentazione in gress;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo (secondo livello), composta da ingresso – soggiorno con balcone, cucina, ripostiglio, anticamera, camera da letto matrimoniale, camera da letto singolo e bagno, oltre un box auto al piano terra.



Foto A – Soggiorno;



Foto B – Cucina;



Foto C – Bagno.

Appartamento:

- esposizione: doppia a Nord e a Sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, in gress porcellanato nei bagni e nella cucina;
- pavimenti: normalmente in gress porcellanato;
- infissi esterni: tipo ferro con vetrocamera, avvolgibili e zanzariere;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Pieve Emanuele (MI).

2.5. Certificazioni energetiche: APE n. 1517300029325 del 13/6/2025 - scadenza 13/6/2035.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato

Esistenza contratti di locazione

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



4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

(esecutati) proprietari, dal 25/06/2002 al 28/04/2025 in forza di atto di compravendita di proprietà superficaria notaio Milioti Giacomo in Milano del 25/06/2002 rep. 68972/6845, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 28/06/2002 ai numeri 81126/47277.

4.2. Precedenti proprietari

- proprietari, dal 6/09/1983 al 25/06/2002 in forza di atto di compravendita di proprietà superficaria notaio C. Chiodi Daelli in Milano del 6/09/1983 rep. 21983/3066, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 21/09/2012 ai numeri 52619/42061.
- **S.P.A.** proprietaria fino al 6/9/1983 per titoli superiori al ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato storico catastale del 14.05.2025 rilasciato dall' Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali, implementata dall' acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 25/07/2025 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**
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria a favore di Banca Woolwich spa iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 28/06/2002 ai nn. 81127/18696 contro gli esecutati.

Rinnovazione di Ipoteca Volontaria a favore di Banca Woolwich spa iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 30/05/2022 ai nn. 76681/14955 contro gli esecutati.

Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto inajuntivo iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 5/06/2025 ai nn. 16445/78778 contro gli esecutati.

- **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare n. 8381 del 28/4/2025 a favore di **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.**, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 14/05/2025 ai nn. 66543/45973.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.



5.3. Eventuali note/osservazioni

L'IMMOBILE VIENE VENDUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI NOVANTA DAL 30 GENNAIO 1981. CHI AQUISTA DEVE DICHIARARE:

- DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LA DURATA DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DI ANNI NOVANTA E SCADUTO TALE TERMINE IL DIRITTO DI SUPERFICIE SI ESTINGUERA;

- DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE TUTTE LE CLAUSOLE RIPORTATE NELL'ATTO NOTAIO C. CHIODI DAELLI DEL 30 GENNAIO 1981 REP.N. 12219/1875 IN INDICATO NELLA PREMessa DELL'ATTO DI AQUISO/TITOLO DI PROPRIETA';

- DI ESSERE A CONOSCENZA IN PARTICOLARE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. 9 DEL SUDETTO ATTO NOTAIO CHIODI E PRECISAMENTE CHE L'ALLOGGIO ACQUISTATO NON POTRA ESSERE ALIENATO A NESSUN TITOLO NE SU DI ESSO POTRA COSTITUIRSI ALCUN DIRITTO REALE DI GODIMENTO PER UN PERIODO DI DIECI ANNI DALLA DATA DI PRIMA CESSIONE. TRASCORSI I DIECI ANNI LA CESSIONE DELL'ALLOGGIO POTRA AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE A FAVORE DI SOGGETTI AVENTI I REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE. I TRASFERIMENTI IN PROPRIETA DELL'ALLOGGIO SUCCESSIVI AL PRIMO, POTRANNO AVVENIRE AD UN PREZZO DETERMINATO COME SEGUE: AL PREZZO DI PRIMA CESSIONE SARA AGGIUNTA UNA QUOTA CORRISPONDENTE ALL'INCREMENTO PERCENTUALE MEDIO DEGLI INDICI MENSILI ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE E DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI; TALE NUOVO PREZZO SARA DIMINUITO DI UNA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO DETERMINATA DALL'ETA DELL'EDIFICIO SECONDO LA SEGUENTE TABELLA: DA CINQUE A DIECI ANNI FINO AL CINQUE PER CENTO; DA DIECI A VENTI ANNI FINO AL DIECI PER CENTO; DA VENTI A TRENTA ANNI FINO AL VENTI PER CENTO; OLTRE TRENTA ANNI FINO AL TRENTA PER CENTO. IN CASO DI ULTERIORE TRASFERIMENTO, LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE AVVERRA IN ANALOGIA AL SECONDO. IN OTTEMPERANZA QUANTO PATTUITO CON IL CITATO ATTO LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI AVERE I REQUISITI RICHIESTI DALLA LEGGE COME RISULTA DA ATTESTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI PIEVE EMANUELE IN DATA 19 GIUGNO 2002 PROTOCOLLO N. 15531. INFINE, LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO ED ACCETTA TUTTE LE EVENTUALI CONSEGUENZE DANNOSE DERIVANTI DAL FATTO CHE I LOCALI SOTTERRANEI E SEMINTERRATI SONO AL DI SOTTO DEL LIVELLO STRADALE.

- Ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale n. 94 del 20.12.2022, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, del bene oggetto di pignoramento, è pari ad 2.500,00 euro.

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato dallo Studio _____, mentre per il riscaldamento dallo STUDIO _____, che hanno fornito le informazioni che seguono:

Periodo di gestione: dal 1/10 al 30/9 di ogni anno

Millesimi di proprietà: 29,52 millesimi;

Millesimi ascensore: 61,90

Millesimi per il riscaldamento: 8,33 millesimi

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese condominiali e riscaldamento 2022/23: 1.185,00 euro + 1.208,97 euro *

Spese condominiali e riscaldamento 2023/24: 2.743,66 euro + 1.177,25 euro *

Spese condominiali e riscaldamento 2024/25: 1.851,94 euro + 1.765,75 euro *

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 4.595,60 euro + 2.943,00 euro *

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 30/01/26: 19.286,10 + 4.816,13 euro*

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non pervenute

Cause in corso: non pervenute

(*) la prima cifra si riferisce alle spese condominiali, la seconda al riscaldamento

Eventuali problematiche strutturali: non pervenute

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.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 4/80 del 23 luglio 1980.

Il certificato di Abitabilità è stato rilasciato il 13.10.1982.

7.1 Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.2 Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	88,0	100%	88,0
balcone	mq.	10,0	30%	3,0
box auto	mq.	13,0	67%	8,7
		111,0		99,7
		mq. lordi		mq. commerciali



PIANO SECONDO

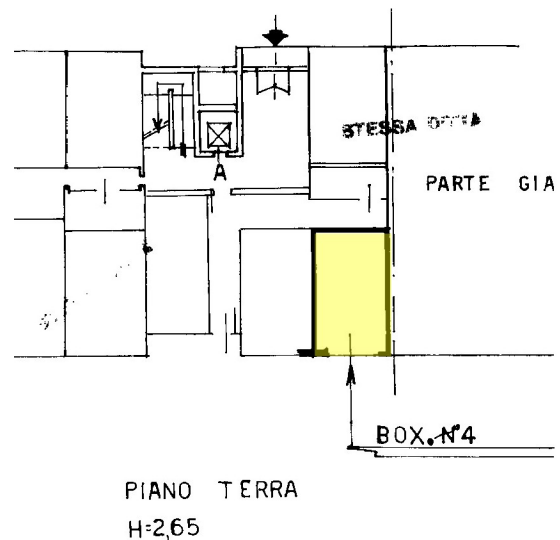


FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e box auto (evidenziati in giallo) sito in via Brodolini n. 6, Pieve Emanuele (MI).

A9 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.

Trattandosi di proprietà superficaria, si stima prima il valore della piena proprietà e poi si depongono i costi di riscatto, pari a 2.500,00 euro per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la determinazione del valore del lotto.

9.2 Fonti d'informazione

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PIEVE EMANUELE

Fascia/zona: Centrale/PIEVE%20EMANUELE

Codice zona: B3

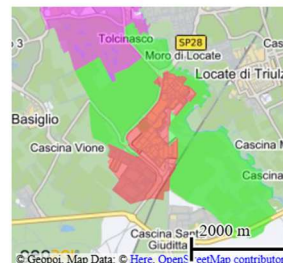
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1750	L	5,2	7,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250	L	7,4	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1700	L	5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1350	L	4	4,9	L
Box	Normale	650	900	L	2,9	4,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2150	L	6,3	7,6	L
Ville e Villini	Normale	1500	1650	L	5,5	6,2	L

via Giacomo Brodolini 6 -
Pieve Emanuele



9.3 Valutazione della piena proprietà

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	91,00	€ 1.375,00	€ 125.125,00
Box Auto	C6	8,70		€ 11.962,50
			Sommano:	€ 137.087,50

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: dott. Alfredo HAUPT
Perito: Ing. Ugo Paglietti

9.4 Stima del lotto

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

VALORE della piena proprietà del lotto	€ 137.087,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 6.854,37
Riduzione per il riscatto della proprietà superficaria:	-€ 2.500,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni se LIBERO</u>	€ 127.733,15
arrotondato:	€ 128.000
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni se OCCUPATO	€ 102.400

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



13 RIEPILOGO LOTTO

Valore del lotto al netto delle decurtazioni:

LOTTO UNICO

da libero: **128.000,00 €**
da occupato: 102.400,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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: 03/03/2026

l'Esperto Nominato
Dott. Ing. Ugo Paglietti



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale appartamento (2), visura storica per immobile (2a)
- 3) Planimetria catastale box auto (3), visura storica per immobile (3a)
- 4) Titolo di proprietà
- 5) Ispezione Ipotecaria appartamento
- 6) Ispezione Ipotecaria box auto
- 7) Calcolo riscatto
- 8) Autorizzazione edilizia, convenzione e abitabilità
- 9) Attestato di Prestazione Energetica

