

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 648/2018

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI**

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA CHE SOSTITUISCE LA PRECEDENTE

LOTTO UNICO

unità immobiliare in Pioltello, Via Antonio Benci Pollaiuolo n. 4



Esperto nominato: arch. Federica Palazzetti
Albo Architetti di Milano n.11364 - Albo C.T.U. Tribunale di Milano n.777
Email: federica@aassociati.net - cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

Corpo A

Dati Catastali

Beni in Pioltello, Via Antonio Benci Pollaiuolo n. 4, piano T

Categoria: A3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 8, particella 308, subalterno 2

Corpo B

Dati Catastali

Beni in Pioltello, Via Antonio Benci Pollaiuolo n. 4, piano T

Categoria: C2 [magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 8, particella 1144

Stato occupativo

occupato dal debitore (libero al decreto)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Non Conforme ma regolarizzabile

Conformità catastale

Non Conforme ma regolarizzabile

Valore di mercato stimato

€ 131.337,50

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero € 121.200,00

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO E AREA SCOPERTA DI PROPRIETÀ

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di appartamento con annessi ripostiglio e area scoperta pertinenziale sito nel Comune di Pioltello (MI), via Antonio Benci Pollaiuolo n. 4, in zona periferica a destinazione mista, all'interno del quartiere denominato "Seggiano".

L'appartamento (Corpo A), dotato di accesso indipendente e inserito in edificio a schiera, è posto al piano terra (rialzato) ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera e bagno.

Dalla cucina, mediante porta-finestra, si accede all'area scoperta di proprietà esclusiva, sulla quale insiste un vano ripostiglio costituito da un unico locale, con accesso diretto dalla già menzionata area.

L'area scoperta e il ripostiglio costituiscono un unico cespite catastale (Corpo B) e risultano accessibili esclusivamente dall'unità abitativa sopra descritta, non essendo presenti ulteriori accessi in quanto delimitati da proprietà confinanti.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa mq 75.

Lo stato manutentivo è scarso, con finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (All. A - Visura catastale storica)

Corpo A

Intestati:

- *** nato a MILANO il 25/05/1956 CF *** Proprietà per 3/4;
- *** nato a MILANO il 25/05/1956 CF *** Proprietà per 1/4 bene personale;

Dati identificativi: foglio 8, particella 308, subalterno 2;

Dati di classamento: categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 63 m², rendita € 307,29;

Indirizzo e piano: Pioltello, via Antonio Benci Pollaiuolo n. 4, piano T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0479043 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 187613.1/2016).

Precedentemente:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/02/2005 protocollo n. MI0172027 in atti dal 21/02/2005 REVISIONE CLASSAMENTI INCOERENTIVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41028.1/2005).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02764/1990).

Corpo B

Intestati:

- *** nato a MILANO il 25/05/1956 CF *** Proprietà per 3/4;
- *** nato a MILANO il 25/05/1956 CF *** Proprietà per 1/4 bene personale;

Dati identificativi: foglio 8, particella 1144;

Dati di classamento: categoria ripostiglio C/2, classe 4, consistenza 11 m², superficie catastale 12 m², rendita € 21,59;

Indirizzo e piano: Pioltello, via Antonio Benci Pollaiuolo n. 4, piano T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0479059 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 187629.1/2016);

Precedentemente:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2010 protocollo n. MI0931180 in atti dal 20/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73126.1/2010).

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 20/11/2009 protocollo n. MI1067474 in atti dal 20/11/2009 COSTITUZIONE (n. 6868.1/2009)

1.4. Coerenze, come da atto di provenienza

Corpo A

Dell'appartamento: da nord in senso orario: altra unità immobiliare; altra unità immobiliare proprietà di terzi; passaggio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi;

Corpo B

Del ripostiglio con area scoperta di proprietà (in blocco): da nord in senso orario: fontanile dei frati; altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

I beni sono ubicati nel Comune di Pioltello (MI), via Antonio Benci Pollaiuolo n. 4, nel quartiere denominato "Seggiano", in zona periferica a destinazione funzionale mista.

Il contesto urbano è caratterizzato da prevalente edilizia residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie di vicinato. Il traffico veicolare risulta ordinario; la disponibilità di parcheggi pubblici è limitata.

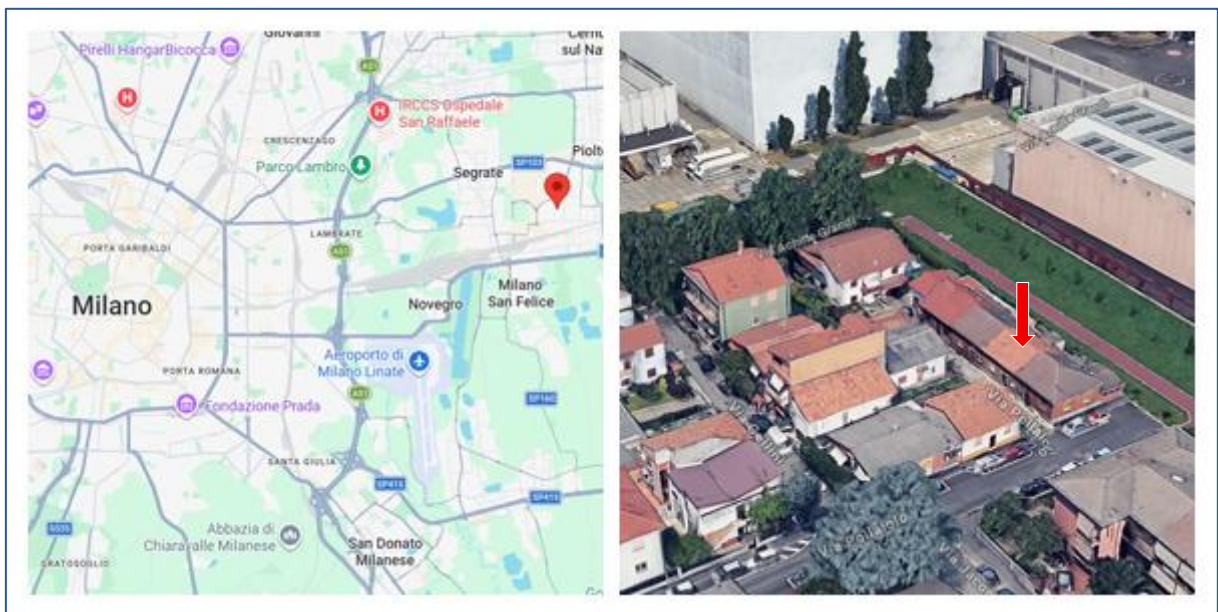


Fig. 1: Inquadramento rispetto a Milano

Fig. 2: Vista aerea dell'edificio

La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dispone di adeguati servizi pubblici e privati, tra cui strutture scolastiche (asilo nido, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), esercizi commerciali al dettaglio e media distribuzione, farmacia, ufficio postale, biblioteca, centro sportivo, aree verdi attrezzate e presidi sanitari.

Quanto ai collegamenti, la stazione ferroviaria "Pioltello-Limito" dista circa 1,5 km; l'imbocco autostradale è posto a circa 7 km; l'aeroporto di Milano Linate dista circa 6 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. B - Rilievo fotografico)

Il bene è inserito in edificio a schiera costituito da un unico piano fuori terra, composto da quattro unità immobiliari tra loro indipendenti, ciascuna con accesso autonomo da strada comune.

Le facciate si presentano in condizioni manutentive ordinarie, senza evidenza, al momento del sopralluogo del 24/02/2026, di particolari criticità visibili dall'esterno. In generale, lo stato conservativo delle parti esterne può definirsi normale.

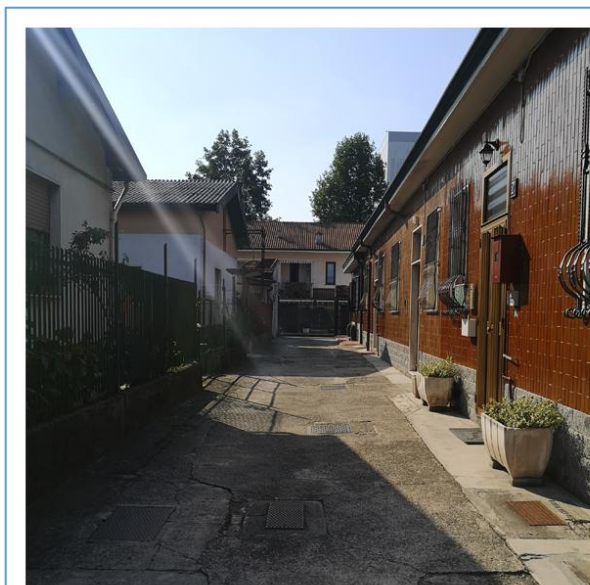


Fig. 3: Strada comune di accesso



Fig. 4: Accesso indipendente Corpo A

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Pareti esterne: rivestimento in clinker.

Copertura: a falde non praticabile con coppi di cotto.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. B - Rilievo fotografico)

Corpo A

L'**appartamento**, con accesso indipendente e inserito in edificio a schiera, è posto al piano terra (rialzato) ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera e bagno.

Dalla cucina si accede all'area scoperta di proprietà esclusiva (Corpo B della presente relazione).

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive scarse; le finiture e gli impianti appaiono risalenti all'epoca di costruzione e non si rilevano evidenti interventi di ristrutturazione successivi.

L'altezza interna dei locali è pari a m 3,00.

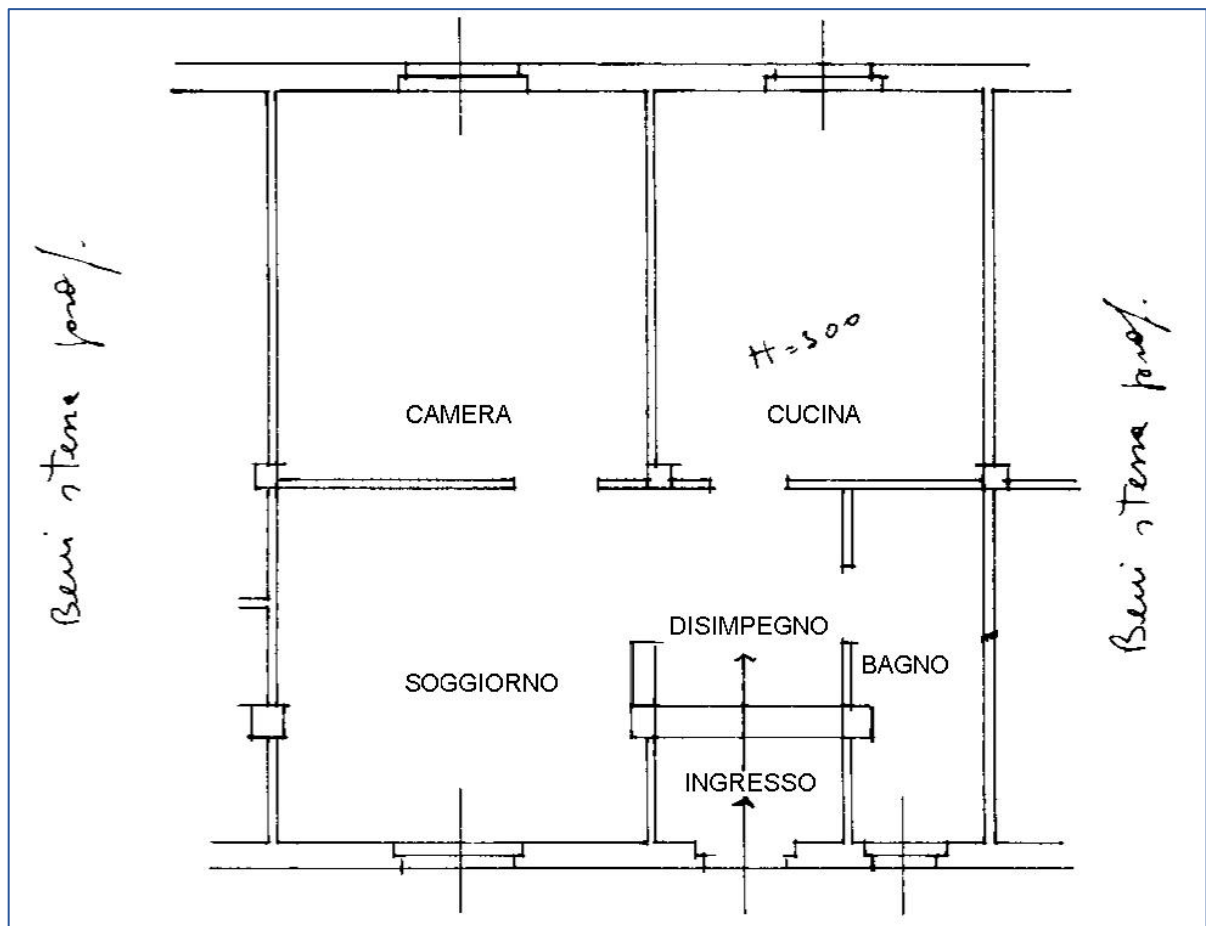


Fig. 5: schema planimetrico rilevato



Fig. 6: Soggiorno



Fig. 7: Cucina



Fig. 8: Bagno

Descrizione delle componenti edilizie interne dell'appartamento:

Portone di ingresso: anta battente in alluminio con sopra luce in vetro.

Porte interne: in plastica a soffietto.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica

Plafoni: in intonaco tinteggiato. In corrispondenza delle pareti perimetrali e della soletta si rilevano diffuse tracce di umidità con formazione di aloni e parziale degrado delle finiture, fenomeno che, per localizzazione e distribuzione, potrebbe essere riconducibile sia a infiltrazioni dalla copertura sia a ponti termici. Non sono state eseguite indagini tecniche specifiche, trattandosi di valutazione esclusivamente visiva effettuata in sede di sopralluogo.

Infissi esterni: con ante a battente in legno con vetro singolo con avvolgibili in PVC e dotati di grate metalliche antintrusione.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: autonomo e a gas - caloriferi in alluminio - attualmente l'impianto è spento in quanto è stata bloccata la fornitura di gas.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas - attualmente l'impianto è spento in quanto è stata bloccata la fornitura di gas.

Corpo B

Al **ripostiglio**, posto al piano terra, si accede direttamente dall'**area scoperta di proprietà** ed alla stessa area si accede dalla cucina del Corpo A attraverso una porta-finestra in legno e vetro dotata di inferriata di sicurezza (l'unico accesso possibile è dalla cucina del Corpo A e non sono possibili altri accessi in quanto l'area confina con altre proprietà). Il locale è di un unico vano della superficie utile di circa 7 m² ed ha un'altezza interna di circa 2,30 m. La superficie dell'area scoperta è di circa 24 m².

Allo stato attuale l'area esterna si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica ed è parzialmente coperta da una tettoia con struttura metallica. Lo stato manutentivo è da considerarsi normale.

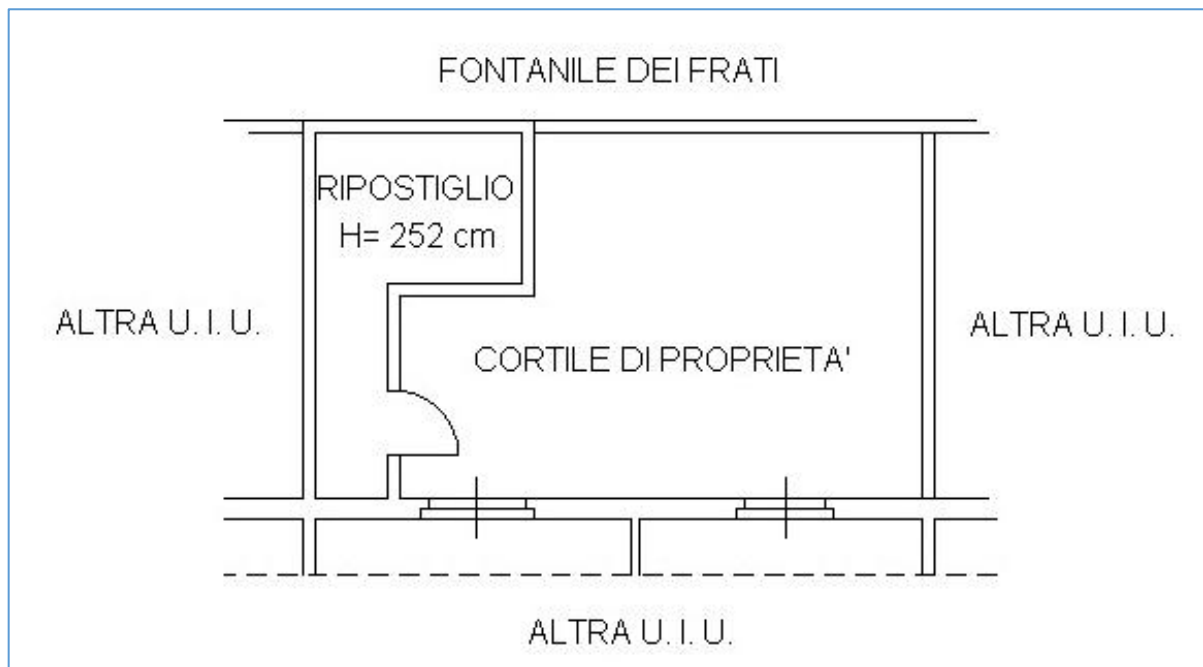


Fig. 9: Estratto planimetria catastale del ripostiglio con terreno di proprietà

Descrizione delle componenti edilizie interne del ripostiglio:

Porta di ingresso: anta a battente in ferro e vetro.

Pavimentazione interna: piastrelle.

Rivestimenti interni: intonaco tinteggiato.

Plafoni: intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione dell'area esterna di proprietà.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti alla normativa vigente.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati nel Comune di Pioltello (MI), via Antonio Benci Pollaiuolo n. 4, nel quartiere denominato "Seggiano", in zona periferica a destinazione funzionale mista.

Il contesto urbano è caratterizzato da prevalente edilizia residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie di vicinato. Il traffico veicolare risulta ordinario; la disponibilità di parcheggi pubblici è limitata.

La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dispone di adeguati servizi pubblici e privati, tra cui strutture scolastiche (asilo nido, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), esercizi commerciali al dettaglio e media distribuzione, farmacia, ufficio postale, biblioteca, centro sportivo, aree verdi attrezzate e presidi sanitari.

2.5. Certificazioni energetiche

L'attestato di Prestazione Energetica non risulta redatto.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato reperito Certificato di Idoneità Statica.

Non risulta, allo stato delle verifiche effettuate, un obbligo generalizzato di presentazione del CIS per il fabbricato in oggetto ai sensi della normativa comunale vigente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A

Alla data del sopralluogo effettuato in data 24/02/2026 l'immobile risulta occupato da *** (debitore esecutato) e, di regola, sarà quindi considerato "libero al decreto di trasferimento".

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione.

Il perito valutatore allega alla presente la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*All. C - Assenza contratto di locazione*).

Corpo B

Alla data del sopralluogo effettuato in data 24/02/2026 l'immobile risulta occupato da *** (debitore esecutato) e, di regola, sarà quindi considerato "libero al decreto di trasferimento".

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione (*All. C - Assenza contratto di locazione*).

Il perito valutatore allega alla presente la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*All. C - Assenza contratto di locazione*).

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione depositata agli atti di causa, dal certificato catastale ventennale e dal certificato ipotecario ventennale in atti, cui si fa riferimento per quanto attiene alle trascrizioni e iscrizioni, nonché dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*All. D - Atti di provenienza*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1, alla data del 15/01/2026 (*All. E - Ispezioni ipotecarie*), risulta quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

Corpo A

*** nato a MILANO, il 25/05/1956, CF ***, proprietà per 1/1 in seguito a:

- successione in morte di *** (per la quota di 3/4) e accettazione tacita di eredità dichiarata con sentenza del Tribunale di Milano n. 9285/2017 pubblicata 14/09/2017, trascritta a Milano 2 il 19/10/2017 ai nn. 125066/80325;

- successione in morte di *** (per la quota di 1/4) e accettazione tacita di eredità dichiarata con sentenza del Tribunale di Milano n. 8081/2025 pubblicata 26/10/2025, trascritta a Milano 2 il 06/11/2025 ai nn. 158243/108440 limitatamente al corpo A.

Corpo B

*** nato a MILANO, il 25/05/1956, CF ***, proprietà per 1/1 in seguito a:

- successione in morte di *** del 17/03/2014 (per la quota di 3/4) e accettazione tacita di eredità dichiarata con sentenza del Tribunale di Milano n. 9285/2017 pubblicata 14/09/2017, trascritta a Milano 2 il 19/10/2017 ai nn. 125066/80325.

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

Corpo A

***, nata a TORRE PALLAVICINA, il 15/05/1938, CF ***, proprietà per 3/4 (dal 17/11/2001 fino al 17/03/2014) in forza di certificato di denuncia di successione del 09/04/2002, a cura dell'Ufficio del Registro (in morte del sig. *** del 17/11/2001), ai nn. 78/25 di repertorio, trascritto il 01/09/2004 a Milano 2 ai nn. 126458/66749.

*** nato a MILANO il 25/06/1956, CF ***, proprietà per 1/4 in forza di certificato di denuncia di successione del 09/04/2002, a cura dell'Ufficio del Registro (in morte del sig. *** del 17/11/2001), ai nn. 78/25 di repertorio, trascritto il 01/09/2004 a Milano 2 ai nn. 126458/66749 e accettazione tacita di eredità dichiarata con sentenza del Tribunale di Milano n. 8081/2025 pubblicata 26/10/2025, trascritta a Milano 2 il 06/11/2025 ai nn. 158243/108440 limitatamente al corpo A.

*** nato a MILANO il 23/09/1937 CF *** Proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con *** in forza di atto di compravendita (da ante ventennio fino al 17/11/2001) con atto stipulato il 28/04/1998 a firma di Notaio Pietro Sormani di Milano, ai nn. 177096 di repertorio, trascritto il 04/05/1998 a Milano 2 ai nn. 33690/24643.

*** nata a TORRE PALLAVICINA il 15/05/1938 CF *** Proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con *** in forza di atto di compravendita (da ante ventennio fino al 17/11/2001) con atto stipulato il 28/04/1998 a firma di Notaio

Pietro Sormani di Milano, ai nn. 177096 di repertorio, trascritto il 04/05/1998 a Milano 2 ai nn. 33690/24643.

Corpo B

***, nata a TORRE PALLAVICINA, il 15/05/1938, CF *** , proprietà per 3/4 (dal 25/05/2009 fino al 17/03/2014) in forza di atto di compravendita stipulato il 25/05/2009 a firma di Notaio Fossati Carlo Saverio di Magenta, ai nn. 6593/1375 di repertorio, trascritto il 05/06/2009 a Milano 2 ai nn. 67606/40521.

*** nato a MILANO il 25/06/1956 CF *** Proprietà per 1/4 (dal 25/05/2009 fino al 17/03/2014) in forza di atto di compravendita stipulato il 25/05/2009 a firma di Notaio Fossati Carlo Saverio di Magenta, ai nn. 6593/1375 di repertorio, trascritto il 05/06/2009 a Milano 2 ai nn. 67606/40521.

***, CF *** (proprietario ante ventennio fino al 25/05/2009).

È verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione depositata agli atti di causa, dal certificato catastale ventennale e dal certificato ipotecario ventennale in atti, cui si fa riferimento per quanto attiene alle trascrizioni e iscrizioni, nonché dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*All. D - Atti di provenienza*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1, alla data del 15/01/2026 (*All. E - Ispezioni ipotecarie*), risulta quanto segue:

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**

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale, del 09/12/2009 ai nn. 16857/35 di repertorio, iscritta il 14/12/2009 a Milano 2 ai nn. 168236/33877, a favore di ***, contro ***.

Capitale € 64.532,22

Importo ipoteca € 129.064,44

Nota: ipoteca gravante sulla quota di 1/4 del corpo A e 1/4 del terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 8 Particella 1144 (ente urbano) sul quale insiste il corpo B della presente relazione. Si fa presente che il bene oggetto di pignoramento (corpo B) è stato identificato al Catasto Fabbricati mediante pratica di COSTITUZIONE del 20/11/2009 Pratica n. MI1067474 in atti dal 20/11/2009 COSTITUZIONE (n. 6868.1/2009).

Ipoteca legale, del 27/04/2011 ai nn. 39/3511 di repertorio, iscritta il 02/05/2011 a Milano 2 ai nn. 48884/10862, a favore di ***, contro ***.

Capitale € 116.044,66

Importo ipoteca € 232.089,32

Nota: ipoteca gravante sulla quota di 1/4 del corpo A e 1/4 del corpo B.

Ipoteca giudiziale, del 14/07/2014 derivante da decreto ingiuntivo al n. 32/129 di repertorio, iscritta il 08/04/2015 a Milano 2 ai nn. 31212/5124, a favore di ***, contro ***.

Capitale € 38.737,81

Importo ipoteca € 41.853,66

Nota: ipoteca gravante sulla quota di 1/4 del corpo A e 1/4 del terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 8 Particella 1144 (ente urbano) sul quale insiste il corpo B della presente relazione. Si fa presente che il bene oggetto di pignoramento (corpo B) è stato identificato al Catasto Fabbricati mediante pratica di COSTITUZIONE del 20/11/2009 Pratica n. MI1067474 in atti dal 20/11/2009 COSTITUZIONE (n. 6868.1/2009).

- **Pignoramenti**

Pignoramento atto del 01/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6531/2017 di repertorio, trascritto il 03/04/2018 a Milano 2 ai nn. 42352/28411, a favore di ***, contro ***, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Nota: Pignoramento relativo al Corpo A e al Corpo B.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Verifica se i beni sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

Non ricorre il caso.

6. CONDOMINIO

Non risulta costituito nessun condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta sostanzialmente accessibile ai soggetti diversamente abili, trattandosi di unità abitativa posta al piano terra e sviluppata su unico livello.

All'ingresso è presente un gradino di altezza pari a circa 15 cm, superabile mediante l'installazione di idonea rampa, anche amovibile, del prezzo di circa €300.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Secondo il PGT - Piano Di Governo del Territorio PGT, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in ambito *Residenza Media* ed in *Ambito Residenziale di completamento a volumetria controllata* (ex Zona B2) Art 24.2 del Piano delle Regole.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. G - Atti di fabbrica)

In seguito ad accesso agli atti del 18/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello e alla presa visione dei documenti forniti dalla proprietà sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima:

Corpo A

Licenza di Costruzione n. 116/1959 rilasciata il 09/10/1959 per "costruzione casa civile abitazione".

Permesso di abitabilità n. 116/1959 del 04/03/1969.

Licenza di Costruzione n. 167/1962 rilasciata il 15/06/1962 per "costruzione a continuazione costruzione sospesa e lasciata allo stato rustico".

Permesso di abitabilità n. 167/1962 del 26/02/1965 con decorrenza dal 29/12/1964.

Corpo B

DIA in Sanatoria Prot. 32299 del 10/08/2009 per costruzione di ripostiglio esterno su area di proprietà.

7.2. Conformità edilizia

Corpo A

Lo stato attuale dell'appartamento, rilevato in fase di sopralluogo, **non corrisponde** all'ultima planimetria depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune, in quanto risulta demolita una porzione del tramezzo divisorio posto tra il disimpegno e il soggiorno.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per opere interne eseguite in difformità dall'ultimo stato legittimato.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00 (stimati);
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

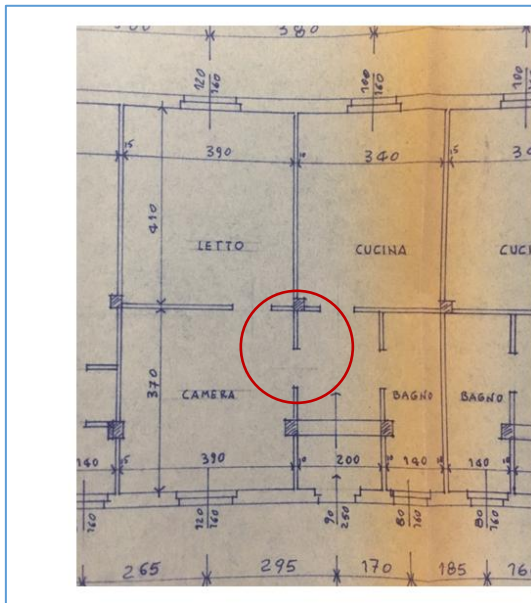


Fig. 10: Planimetria depositata

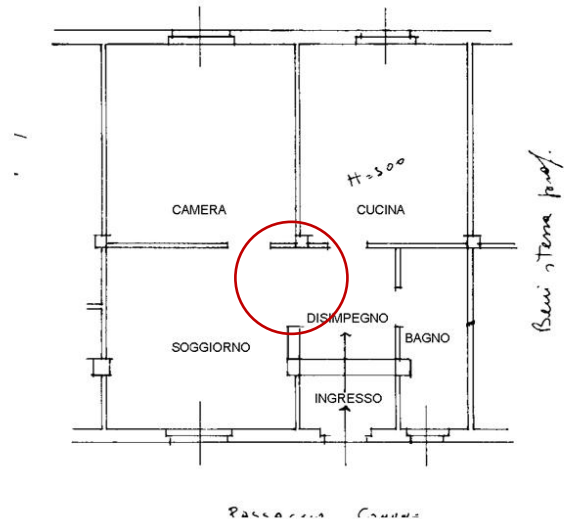


Fig. 11: Schema planimetrico rilevato

Corpo B

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** all'ultimo titolo edilizio autorizzato.

7.3. Conformità catastale

Corpo A

La planimetria catastale risulta **non conforme** allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e alla planimetria depositata presso gli uffici tecnici comunali.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di DOCFA per aggiornamento catastale (previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 500,00 (stimati);
- diritti per aggiornamento catastale: € 70,00;

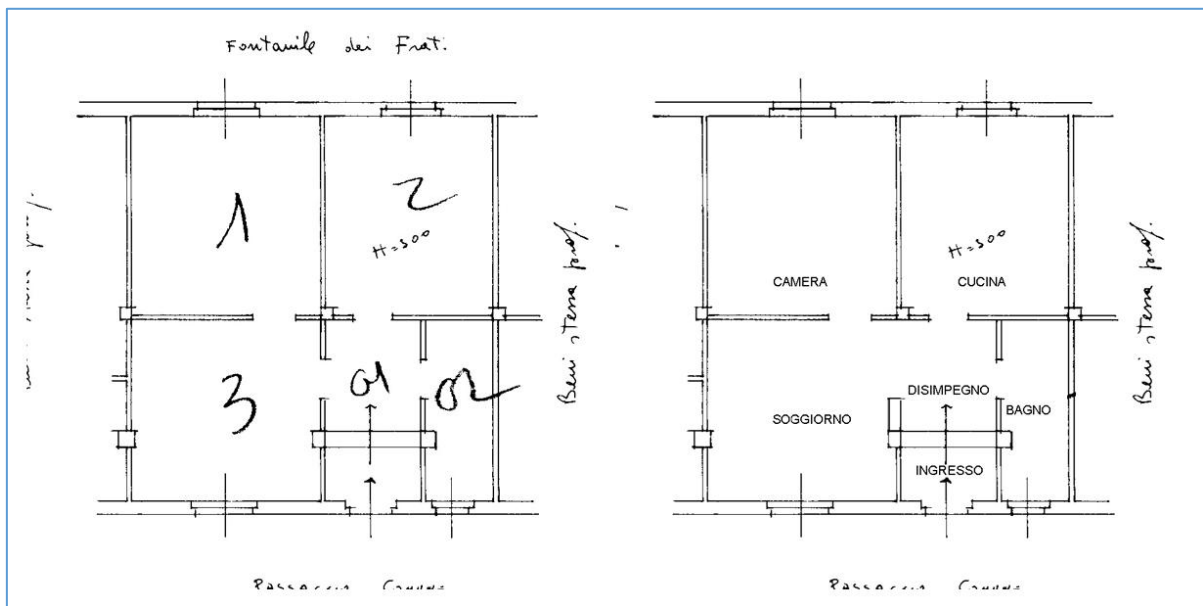


Fig. 12: Estratto planimetria catastale

Fig. 13: Schema planimetrico rilevato

Corpo B

La planimetria catastale risulta **conforme** all'ultimo titolo edilizio autorizzato ed allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	superficie commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.T.	66,00	1,00	66,00
Ripostiglio P.T.	8,50	0,50	4,25
Area scoperta P.T.	24,00	0,20	4,80
totale	98,50		75,05

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si 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) - 1° semestre 2025 - PIOLTELLO - Fascia/Zona: B1/Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2450	3100	L	8,7	11,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2400	L	6,4	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2150	L	6,3	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1850	L	5,1	6,3	L
Box	NORMALE	700	1250	L	3,5	5,7	L

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **abitazioni di tipo economico** in stato conservativo **normale**.

Valore mercato prezzo min. 1.400/ prezzo max. 1.850 (€/m²)

"www.borsinoimmobiliare.it" - PIOLTELLO - ZONA: **CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA** - (consultazione febbraio 2026).



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media

Valore minimo

Euro **1.727**

Valore medio

Euro **1.861**

Valore massimo

Euro **1.995**

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni in stabili di fascia media"

valore di compravendita (minimo) 1.727/ (massimo) 1.995 (€/m²)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.



€ 135.000



Trilocale via donatello 1, Centro, Pioltello

3 locali

75 m²

1 bagno

Piano R

Ascensore

Parzialmente...

Cantina

MESSAGGIO

VISITA



€ 140.000



Bilocale via San Carlo Borromeo 20, Centro, Pioltello

2 locali

55 m²

1 bagno

Piano 2

No Ascensore

MESSAGGIO

VISITA



€ 320.000



Villa bifamiliare via Fontanile dei Frati, Centro, Pioltello

3 locali

135 m²

1 bagno

No Ascensore

Cantina

MESSAGGIO

VISITA



9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.750,00 €/m²**, valore coerente con le quotazioni OMI per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale e in posizione prudentiale rispetto ai valori medi rilevati dal Borsino Immobiliare per immobili di seconda fascia nella medesima zona.

descrizione	sup. comm. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto unico	75,05	€ 1.750,00	€ 131.337,50

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.

VALORE LOTTO UNICO	€131.337,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 6.566,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€3.570,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	€0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 121.200,62
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€121.200,62
arrotondato:	€ 121.200,00

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

Dall'esame della documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato.

Pertanto, non si rende necessario esprimere alcun giudizio in merito alla congruità del canone di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene, non occorre esprimere parere in ordine alla comoda divisibilità dello stesso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Alla luce degli accertamenti effettuati e della documentazione esaminata, il perito estimatore non rileva la presenza di criticità ostative alla vendita del bene da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 14/05/2026

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- A. Visure catastali storiche**
- B. Rilievo fotografico**
- C. Assenza Contratto di locazione**
- D. Atti di Provenienza**
- E. Ispezioni ipotecarie**
- F. Planimetrie catastali**
- G. Atti di fabbrica**
- H. Certificati anagrafici**
- I. Copia privacy**

