



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 1161/2025

GIUDICE: Dott.ssa Silvia Vaghi
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Ivan Meta

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - via Giovanni Cimabue 1, Pioltello



ESPERTO NOMINATO: Arch. Alessandra Cavallo

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 635

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.10477@gmail.com

PEC: cavallo.10477@oamilano.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni.....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato.....	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Coerenze	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI	5
2.1 Inquadramento territoriale	5
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	6
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati.....	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	9
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	9
2.6 Certificazioni idoneità statica	10
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	10
3. STATO OCCUPATIVO	10
3.1 Detenzione dei beni	10
3.2 Contratti di locazione	10
4. PROVENIENZA	10
4.1 Attuali proprietari	10
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	11
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	11
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	11
5.1.2 Misure penali	11
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	11
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	11
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	12
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	12
5.2.2 Iscrizioni	12
5.2.3 Pignoramenti	12
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	13
6.1 Informazioni condominiali	13
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	13
7.1 Pratiche edilizie	13
7.2 Conformità edilizia	15
7.3 Conformità catastale	15
7.4 Situazione urbanistica	15
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....	15
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	15
8.2 Calcolo della superficie commerciale.....	16
9. STIMA DEI BENI	17
9.1 Criterio di stima.....	17
9.2 Fonti di informazione.....	17
9.3 Calcolo del valore di mercato	18
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	19
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE.....	19
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	19
12. ALLEGATI	19

INDICE SINTETICO

Lotto 1 abitazione e cantina, box

Abitazione e cantina

Indirizzo e piano: _____ Pioltello (MI), via Cimabue 1/A, p 1° - S1
 Categoria: _____ A/3 abitazione di tipo economico
 Tipologia: _____ 5 locali, servizi e cantina
 Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 152, subalterno 23
 Diritto e quota: _____ proprietà 1/1
 Comproprietari: _____ no
 Stato di possesso: _____ occupato dal debitore
 Creditori iscritti: _____ sì - non intervenuto
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ sì
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ no - sanabile
 Conformità catastale: _____ no - sanabile
 Certificato APE: _____ classe F, valido fino al 03/06/2026
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ sì - ascensore al piano
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: sì - clausole limitative decadute
 Superficie commerciale: _____ 107,00 m²

Box

Indirizzo e piano: _____ Pioltello (MI), via Cimabue 1/A, p S1
 Categoria: _____ C/6 autorimessa
 Tipologia: _____ Box
 Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 152, subalterno 34
 Diritto e quota: _____ proprietà 1/1
 Comproprietari: _____ no
 Stato di possesso: _____ occupato dal debitore
 Creditori iscritti: _____ sì - non intervenuto
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ sì
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ sì
 Conformità catastale: _____ sì
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ sì
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: sì - clausole limitative decadute
 Superficie commerciale: _____ 15,00 m²

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ € 222.600,00

*Immobili in Pioltello (MI)
Via Cimabue 1/A*

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione sostitutiva del 17/12/2025, redatta dal notaio [REDACTED] di Santa Maria Capua Vetere e depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Pioltello (MI), via Cimabue 1/A, stecca S, scala D, appartamento al piano primo composto da: cinque locali e doppi servizi, oltre cantina e box al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile di:

Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: NO

1.3. Identificazione catastale

Abitazione e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 152, subalterno 23
- **Dati di classamento:** A/3 abitazione di tipo economico, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 109,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 108,00 mq, rendita € 570,68
- **Indirizzo e piano:** Pioltello (MI), via Giovanni Cimabue 1, P1 - S1

Intestati:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Situazione dell'unità immobiliare:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0481177 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 189667.1/2016) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2004 Pratica n. MI0288683 in atti dal 03/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37707.1/2004) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- VARIAZIONE del 15/12/1983 in atti dal 03/09/1999 PF 98/99 (n. 117200.1/1983)
- VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C00270/1990)
- VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993
- VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C00270/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

▪ Situazione degli intestati dal 12/04/2006

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del 12/04/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PIOTTELLO (MI) Repertorio n. 80914 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30649.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 20/04/2006.

- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)**

[redacted]
Proprietà 1/2 fino al 12/04/2006

[redacted]
Proprietà 1/2 fino al 12/04/2006

VARIAZIONE del 15/12/1983 in atti dal 03/09/1999 PF 98/99 (n. 117200.1/1983)

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

[redacted]
Proprietà 1000/1000 fino al 15/12/1983

Box

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 152, subalterno 34
- **Dati di classamento:** C/6 autorimessa, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15,00 mq, rendita € 46,48
- **Indirizzo e piano:** Pioltello (MI), via Giovanni Cimabue 1/A, P S1

- **Intestati:**

[redacted]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- **Situazione dell'unità immobiliare:**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0481186 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 189676.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 09/12/2004 Pratica n. MI0816371 in atti dal 09/12/2004 REVISIONE CLASSAMENTI INCOERENTI VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100277.1/2004)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2004 Pratica n. MI0288695 in atti dal 03/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37717.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 15/12/1983 in atti dal 03/09/1999 PF 98/99 (n. 117174.1/1983)
- VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C00280/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

- **Situazione degli intestati dal 12/04/2006**

[redacted]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del 12/04/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PIOTTELLO (MI) Repertorio n. 80914 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30649.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 20/04/2006.

- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)**

[redacted]
Proprietà 1/2 fino al 12/04/2006

[redacted]
Proprietà 1/2 fino al 12/04/2006

VARIAZIONE del 15/12/1983 in atti dal 03/09/1999 PF 98/99 (n. 117200.1/1983)

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

[redacted]
Proprietà 1000/1000 fino al 15/12/1983

Allegato 1: visure storiche

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'abitazione:** prospetto su cortile condominiale su tre lati, altra proprietà, vano scala comune;
- **della cantina:** terrapieno su cortile comune, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà;
- **del box:** passaggio comune, altra proprietà, corsello manovra comune, passaggio comune.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Pioltello, via Cimabue 1/A

Fascia/Zona: periferica - RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Codice zona: D1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Attrazioni paesaggistiche/storiche:

Servizi di zona (nel raggio di 1 km): negozi, giardini pubblici, scuole pubbliche, cinema multisala, supermercati, piazza del mercato, parco delle Cascine.

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

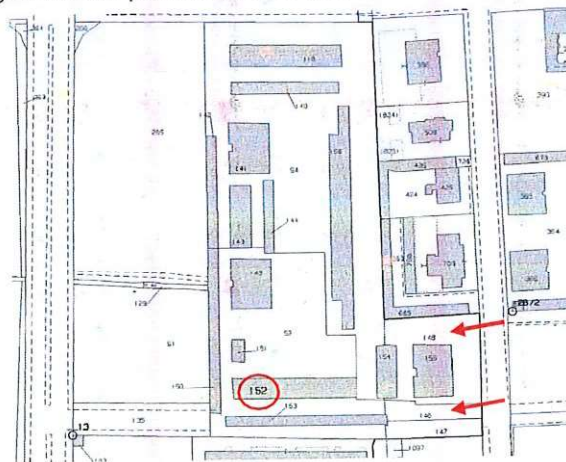
- autobus: linea 965 - fermata Moro - distanza 100 m; linea Z402 - fermata Amendola/Roma distanza 400 m;
- treni: fermata Pioltello Limito - distanza 3400 m;
- strade: SP103/Cassanese - distanza 2300 m.



Mappa satellite: individuazione complesso residenziale e fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

La copertura è a padiglione con pendenza modesta.



pag. 6 di 20

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

<u>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</u>	<u>stato conservativo</u>
Pavimentazione esterna: cortile asfaltato	Buono
Portone ingresso: alluminio e vetro	Buono
Scala interna: pedate rivestite in pietra, pianerottoli pavimento grès	Buono
Manto copertura: non visibile (condizioni manutenzione non visibili)	---
<u>impianti:</u>	<u>stato conservativo</u>
Elettrico: si	Normale
Termico: autonomo	Normale
Idrico: si	Normale
Citofonico: si	Normale
Ascensore: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale
<u>strutture:</u>	<u>stato conservativo</u>
Solai interpiano: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato	Normale
Copertura: struttura non visibile	---

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

abitazione e cantina, box	<u>stato conservativo</u>
---------------------------	---------------------------

Piano 1 - S1 - scala D

Esposizione: tripla (cortile/giardino interno)

Piano 1 - h. 270		
Cottura	Pavimentazione: grès chiaro	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: finestra in acciaio verniciato cor, vetro semplice, tapparella plastica, sbarre sicurezza, zanzariera	Normale
	Porte interne: ---	---
	Impianti: elettrico, idrico, riscaldamento (caldaia autonoma Beretta)	Normale
Soggiorno-pranzo	Pavimentazione: grès chiaro	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono

	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: finestra e porta in acciaio verniciato con vetro semplice, tapparella plastica, zanzariere	Normale
	Porte interne: a battente in legno con sopra luce in vetro, portoncino ingresso blindato	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento	Normale
Disimpegno	Pavimentazione: grès chiaro	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Porte interne: a battente in legno con sopra luce in vetro	Normale
	Impianti: elettrico, climatizzatore split	Normale
Camera 1	Pavimentazione: grès chiaro	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: finestra in acciaio verniciato con vetro semplice, tapparella plastica, zanzariera	Normale
	Porte interne: a battente in legno con sopra luce in vetro	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento	Normale
Camera 2	Pavimentazione: grès chiaro	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: finestra in acciaio verniciato con vetro semplice, tapparella plastica, zanzariera	Normale
	Porte interne: a battente in legno con sopra luce in vetro	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento	Normale
Camera 3	Pavimentazione: grès chiaro	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: finestra in acciaio verniciato con vetro semplice, tapparella plastica, zanzariera	Normale
	Porte interne: a battente in legno con sopra luce in vetro	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento, climatizzatore split	Normale
Bagno 1	Pavimentazione: ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice controsoffitto	Normale
	Serramenti esterni: estrazione meccanica	Normale
	Porte interne: a battente in legno con sopra luce in vetro	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario	Normale
	Sanitari: wc, lavabo, doccia, lavatrice	Buono
Bagno 2	Pavimentazione: grès chiaro tipo marmo	Ottimo
	Rivestimenti interni: grès tipo marmo, tinteggiatura	Ottimo

	Soffitti: tinteggiatura semplice controsoffitto con faretti incassati	Ottimo
	Serramenti esterni: finestra in acciaio verniciato con vetro semplice, tapparella plastica, sbarre sicurezza, zanzariera	Normale
	Porte interne: a battente in legno con sopraelevazione in vetro	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento (da completare attacco/scarico wc compreso pavimento demolito)	Normale
	Sanitari: wc, bidet, lavabo, vasca (wc, bidet, lavabo, nuova fornitura non ancora collegati)	Incompleto
Ripostiglio	Pavimentazione: grès chiaro	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Porte interne: a battente in legno con sopraelevazione in vetro	Normale
	Impianti: elettrico	Normale
Balcone	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti e soffitto: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: zanzariera	Normale
	Impianti: elettrico, contatore gas, unità esterna climatizzatori	Normale
Cantina n. 26 h. 220	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: porta in ferro	Normale
	Impianti: elettrico	Normale
Box h. 270	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: porta basculante in ferro, apertura manuale	Normale
	Impianti: elettrico	Normale

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Attestato di certificazione energetica: codice identificativo n. 1517500030016 valido fino al 03/06/2026 - classe F - caldaia anno installazione 2000.

Allegato 3: certificato APE

2.5 Certificazioni conformità impianti

Certificazione impianto elettrico: non disponibile.

Certificazione impianto riscaldamento e caldaia: non disponibile.

Visto edilizio agli effetti della prevenzione incendi Vigili del Fuoco di Milano n. 133165/1 del 12/12/1980.

2.6 Certificazioni idoneità statica

Certificato di collaudo delle opere in cemento armato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Milano il 21/04/1981.

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: SI - ascensore.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Il sopralluogo è stato effettuato in data 19/03/2026 alla presenza del Dott. Ivan Meta nominato custode giudiziario (cfr. verbale accesso custode).

L'immobile non era occupato da persone, ma era completamente arredato e in buone condizioni di manutenzione.

3.2 Contratti di locazione

Dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria, risultano contratti di locazione/comodato per gli immobili e il soggetto indicati, risolti anticipatamente.

- Contratto di comodato
interrogazione atto numero 5561- atto privato serie 3
stipulato il 05/12/2013
registrato il 10/12/2013 presso l'Ufficio di DPMI2 Ut Gorgonzola
soggetti partecipanti all'atto:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2899 SERIE 3T
contratto rli ufficio ID. TELEM: TM916T002899000YG
stipulato il 24/06/2016 registrato il 24/06/2016 presso l'Ufficio di DPMI2 Ut Gorgonzola
durata dal 01/06/2016 al 31/05/2020 corrispettivo annuo euro 5.300
contratto risolto in data 31/01/2019
soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto:
[REDACTED]
[REDACTED]
- CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4224 SERIE 3T
contratto rli telematico ID. TELEM: TM919T004224000HH
stipulato il 01/10/2019 registrato il 08/10/2019 presso l'Ufficio di DPMI2 Ut Gorgonzola
durata dal 01/10/2019 al 30/09/2023 corrispettivo annuo euro 5.400
contratto risolto in data 31/08/2022
[REDACTED]
[REDACTED]

Allegato 4: ricerca locazioni AE

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

ATTO DI COMPRAVENDITA

12/04/2006 - atto autenticato dal notaio Dr. [REDACTED], sede Pioltello (MI), repertorio n. 80914/22535

19/04/2006 - trascritto a Milano 2 ai nn. 60208/30649

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di 1/i in regime di separazione di beni

G686 - PIOTTELLO (MI) - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 1 Particella 152 Subalterno 23

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 6,5 vani - via Cimabue 1/A - piano 1

Immobile 2

Foglio 1 Particella 152 Subalterno 34

C6 - autorimessa - consistenza 15 mq - via Cimabue 1/A - piano S1

Allegato 5: copia atto compravendita 2006

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Con scrittura privata autenticata dal notaio Dr. [REDACTED] di Milano in data 25/01/1984 al n. 125520 di repertorio, trascritto presso Milano 2 in data 18/02/1984 ai n. 16105/13521, la [REDACTED] con sede in PIOTTELLO (MI) assegnava in proprietà gli immobili oggetto di stima ai signori [REDACTED]

In rettifica, la suddetta nota di trascrizione veniva ritrascritta in data 27/03/1984 ai nn. 23812/19655.

Allegato 6: copia atto compravendita 1984

Con atto a rogito del notaio Dr. [REDACTED] di Pioltello in data 12/04/2006 al n. 80914/22535 di repertorio, trascritto presso Milano 2 in data 19/04/2006 ai n. 60208/30649, i signori [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Convenzione edilizia - Comune di Pioltello/CIMEP del 17/02/1981 repertorio n. 956/112 notaio dott. Saija, trascritto in Conservatoria di Milano 2 in data 17/03/1981 ai nn. 16957/13307, successivamente ritrascritta in data 23/07/1981 ai nn. 46575/3662.

Nella convenzione era stabilito che gli immobili non potevano essere alienati a nessun titolo per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità (29/11/1982). Dopo 20 anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità i proprietari degli alloggi potevano trasferire la proprietà a chiunque, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della quota del diritto di superficie.

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di: proprietà Per la quota di 1/1

12/04/2006 - concessione a garanzia di mutuo, repertorio n. 80915/22536

19/04/2006 - trascritto a Milano 2 ai nn. 60209/13762

Capitale: € 140.000,00 Totale: € 210.000,00 Tasso Interesse annuo: 3,5%

Durata: 20 anni

G686 - PIOLTELLO (MI) - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 1 Particella 152 Subalterno 34

C6 - autorimessa - consistenza 15 mq - via Cimabue 1/A - piano S1

Immobile 2

Foglio 1 Particella 152 Subalterno 23

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 6,5 vani - via Cimabue 1/A - piano 1

Ipoteca volontaria in rinnovazione

derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13762 del 2006

[REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10479 Registro Generale 47757

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80915/22536 del 12/04/2006

Capitale: € 140.000,00 Totale: € 210.000,00

G686 - PIOLTELLO (MI) - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 1 Particella 152 Subalterno 34

C6 - autorimessa - consistenza 15 mq - via Cimabue 1/A - piano S1

Immobile 2

Foglio 1 Particella 152 Subalterno 23

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 6,5 vani - via Cimabue 1/A - piano 1

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di: proprietà

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2

09/12/2025 - Uff. Giud. Corte D'appello di Milano, repertorio n. 23550

17/12/2025 - trascritto a Milano 2 ai nn. 181520/124606

G686 - PIOLTELLO (MI) - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 1 Particella 152 Subalterno 23

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 6,5 vani - via G. Cimabue 1 - piano 1-S1

Immobile 2

Foglio 1 Particella 152 Subalterno 34

C6 - autorimessa - consistenza 15 mq - via G. Cimabue 1/A - piano S1

Unità negoziale 2

Immobile 1

Foglio 9 Particella 200 Subalterno 4

C1 - negozi e botteghe - consistenza 21 mq - piazza G. Garibaldi 11 - piano T

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 86.995,54 oltre ad interessi e spese.

Nota:

(cfr. atto di precetto)

Allegato 7: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il condominio "le Betulle - Stecca 1" di via Cimabue 1, Pioltello è amministrato dallo [REDACTED], che ha inviato le informazioni richieste:

Appartamento - cantina - box	
Spese annue di gestione	€ 1.041,00
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio 2024/2025	€ 888,27
Spese straordinarie già deliberate/quota (riqualificazione videocitofono)	€ 350,00
Cause in corso, condizioni pregiudizievoli	NO
Regolamento condominio stecca 1 (dal 2005 è stato frazionato il super Condominio ma non sono stati predisposti i singoli regolamenti, ancora in uso il regolamento del super Condominio)	NO
Millesimi di proprietà	38,089/1000

Allegato 8: informazioni condominiali

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

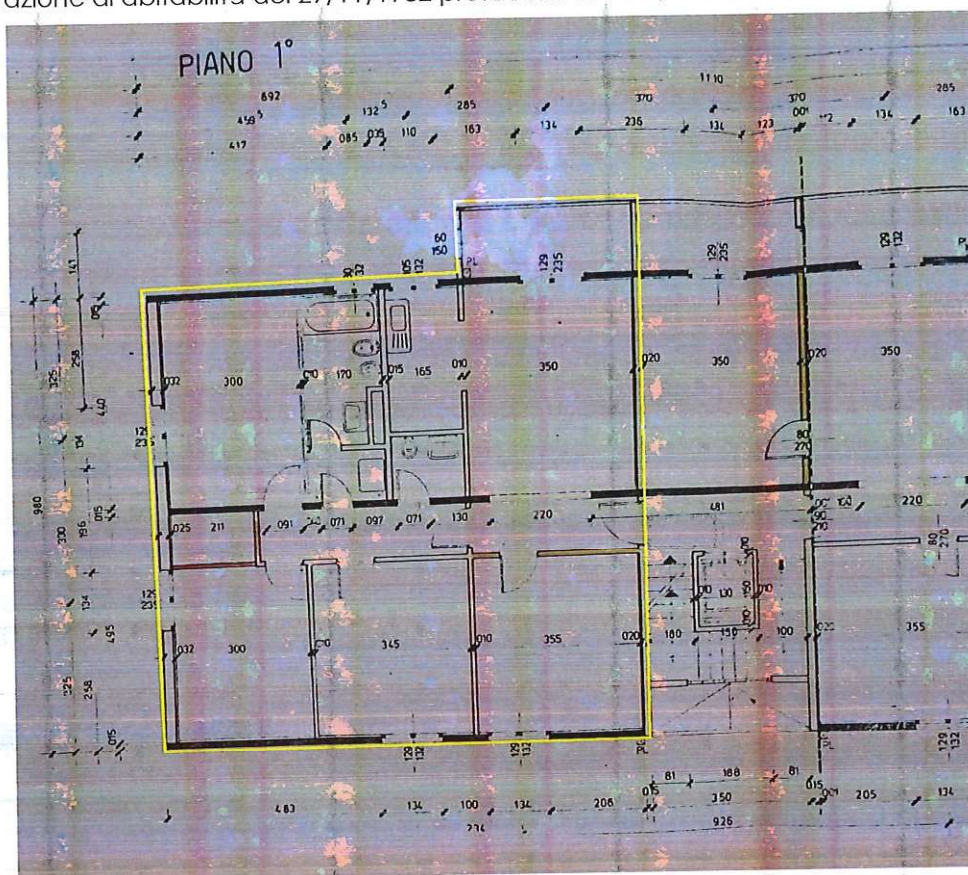
7.1 Pratiche edilizie

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare e le pertinenze oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Concessione edilizia n. 6/80 rilasciata in data 01/07/1980 e successive varianti in data 13/01/1982 n. 140/81 e 28/10/1982 n. 101/82.

Dichiarazione di abitabilità del 29/11/1982 protocollo n. 7081/1982.

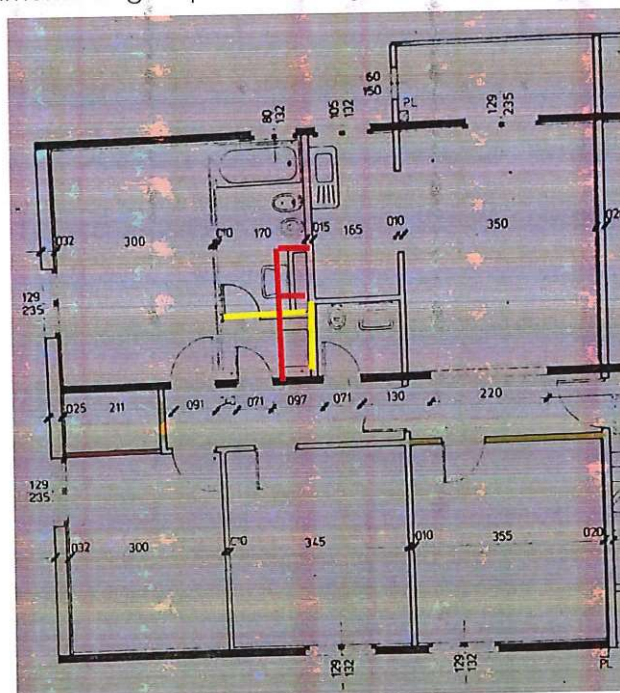


Concessione edilizia n. 6/80 e varianti successive - Planimetria appartamento

Allegato 9: atti fabbrica

Modifiche successive

Successivamente sono state realizzate delle modifiche distributive interne all'appartamento (bagni) e un adeguamento degli impianti dei bagni in assenza di titolo edilizio.



Stato attuale - Planimetria appartamento demolizioni (giallo)/costruzioni (rosso) non denunciate

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 19/03/2026 **non è conforme** al titolo edilizio originario (Concessione n. 6/80 e varianti successive).

Le opere difformi realizzate all'interno dell'appartamento (modifiche bagno servizio e principale) si possono regolarizzare con una CILA in sanatoria.

Oblazione da versare al Comune: € 1.000,00 + diritti di segreteria

Pratiche edilizie: CILA in sanatoria - onorario professionale tecnico incaricato: € 1.200,00 oltre oneri di legge.

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 19/03/2026 risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 15/12/1983.

E' necessario predisporre due schede di aggiornamento distinte per abitazione e cantina.

Aggiornamento catastale:

aggiornamento 1 scheda DOCFA (abitazione) + 1 scheda DOCFA (cantina) - onorario tecnico: € 700,00 oltre oneri di legge + diritti catastali

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Pioltello - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- Attuazione PRG vigente: zona B1 - zona totalmente edificata senza residuo di edificabilità
- Sensibilità paesaggistica: bassa
- Uso del suolo: residenziale - residenza intensa "tessuto con edifici pluripiano"

Ambito residenziale consolidato intensivo

Conformità urbanistica: SI

Osservazioni

Il fabbricato risulta realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata, le clausole limitative della convenzione sono decadute: sono trascorsi più di 20 anni dal rilascio dell'abitabilità, c'è già stata la prima vendita successiva all'assegnazione originaria.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- **dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Per il computo della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

- 50%, qualora comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Abitazione	104,08	1,00	104,08
Balcone	4,89	0,25	1,22
Cantina	6,13	0,25	1,53
			107,00
Box	15,00	1,00	15,00

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**caratteristiche e livello di manutenzione in data: 19/03/2026**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (dicembre 2024 - dicembre 2025);
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it).

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione aprile 2026

Località	tipologia	superfici mq	prezzo totale
Pioltello, via Cimabue 1/b	4 locali, P3 ascensore, 2 bagni, ristrutturato	107,00	€ 225.000,00
Pioltello, via Cimabue 2	4 locali, P5 ascensore, 2 bagni, cantina e box, ristrutturato	115,00	€ 245.000,00
Pioltello, via P. Uccello 3	4 locali, PT ascensore, 2 bagni, cantina, ristrutturato	105,00	€ 230.000,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita per immobili simili a quello oggetto di stima sono compresi: "abitazioni civili" da €/m² 2.100,00 a 2.200,00

PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate

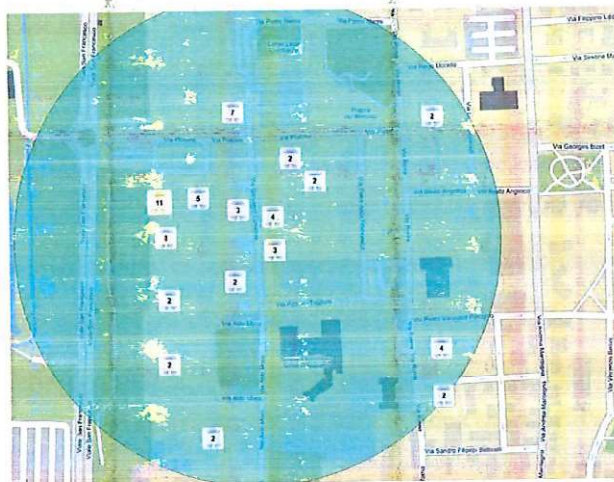
pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2025 - Pioltello - Fascia/Zona:

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo

Periferica/Rivoltana, D'Annunzio, Stazione, Cassanese - codice zona: D1 - tipologia prevalente: abitazioni civili
 abitazioni di tipo economico - normale da €/m² 1.300,00 a 1.650,00
 abitazioni di tipo civile - normale da €/m² 1.700,00 a 2.250,00
 box - normale da €/m² 600,00 a 1.100,00

- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate
 Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: dicembre 2024 - dicembre 2025), Pioltello, via Cimabue 1 - segmento immobiliare entro 300 m
 I risultati della ricerca hanno evidenziato nel segmento immobiliare n. 28 atti di vendita relativi a 61 immobili residenziali, in particolare nella categoria A/3 (superficie, pertinenze) simili all'immobile oggetto di stima, 6 atti di vendita relativi ad immobili con superfici comprese da 85 a 110 mq - prezzo di vendita: da min €/m² 1.686 a max 2.272,00



a cura dell'Agenzia delle Entrate - vendite dichiarate: dicembre 2024 - dicembre 2025

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: grande
Destinazione: residenziale
Grado di commerciabilità degli immobili: buono
Localizzazione: periferica
Accessibilità trasporti: normale
Regime del suolo: area demaniale in convenzione
Livello di manutenzione: buono

Nella destinazione d'uso attuale, nel segmento immobiliare di riferimento, può essere considerato per la piena proprietà di un'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **€/mq 2.100,00** (abitazione) e circa **€/mq 950,00** (box).

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Abitazione e cantina	A/3	107,00	€ 224.700,00
Box	C/6	15,00	€ 14.250,00
			€ 238.950,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1	
Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 238.950,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.947,00
Spese condominiali	€ 888,00
Spese regolarizzazione edilizia	€ 2.200,00
Spese regolarizzazione catastale	€ 700,00
Opere edilizie ripristino bagno principale	€ 600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 222.600,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato.

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento dell'immobile: unico accesso.
Non è conveniente la vendita separata del box.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Data del sopralluogo: 19/03/2026
Data della valutazione: 21/04/2026
Data della relazione: 22/04/2026

Con osservanza

L'esperto nominato
Arch. Alessandra Cavallo



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - certificato APE
4. Allegato 4 - ricerca locazioni AE
5. Allegato 5 - atto di provenienza 2006
6. Allegato 6 - atto di compravendita 1984
7. Allegato 7 - ispezioni ipotecarie
8. Allegato 8 - informazioni condominiali
9. Allegato 9 - atti di fabbrica
10. Allegato 10 - fotografie

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

