

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1091/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Pioltello (MI) Via Roma n.104
(appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato e
box al piano terra)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Pioltello (MI) – Via Roma n.104

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 217, subalterno 12

Corpo B

Bene in Pioltello (MI) – Via Roma n.104

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 2, particella 218, subalterno 5

Stato occupativo

Corpo A: ai sopralluoghi del 02.03.2026 e del 23.04.2026 occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia

Corpo B: al sopralluogo del 23.04.2026 occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia

Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto UNICO:

da libero: € 102.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato e box al piano terra)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) – Via Roma n.104 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da ingresso, bagno, cucina, soggiorno e due camere con annessa cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue (all.2)

Intestati:

Proprietà **1/2 ciascuno**

Dati identificativi: **foglio 2, particella 217, subalterno 12**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 70 mq escluse aree scoperte 70 mq, rendita euro 374,43

Indirizzo: Via Roma n.104, piano 3-S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario cortile comune per due lati, vano scale comune, altra proprietà per due lati, Via Roma

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

Nessuna.



CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello (MI) – Via Roma n.104 box autorimessa posto al piano terra.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue (all.2)

Intestati:

Proprietà **1/2 ciascuno**

Dati identificativi: **foglio 2, particella 218, subalterno 5**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria -, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita euro 43,38

Indirizzo: Via Roma n.104, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.9. Coerenze

Da nord in senso orario altra proprietà, cortile al mapp.216, altra proprietà, cortile al mapp.217

1.10. 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)

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO/SAN FRANCESCO/MANTEGNA

Microzona: -

Destinazione: Residenziale



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercati, farmacia, ristoranti, sede del municipio e comando Polizia Locale nel raggio di meno di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche extraurbane 965 (Milano (P.za Aspromonte) – Pioltello (Via Milano)) a 250 mt circa. Stazione ferroviaria di Pioltello Limito servita dalle linee suburbane S5 (Varese – Treviglio) e S6 (Novara – Treviglio), oltre che dalle linee regionali e interregionali delle linee per Bergamo, Brescia e Verona a 2,5 km circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 km Tangenziale Est di Milano con l'uscita 8 (Lambrate) e 8 (Segrate).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Gli immobili sono siti all'interno del "Condominio Andreoni" un complesso condominiale con cortile interno costituito da un edificio ad abitazioni prospiciente Via Roma a quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato e un edificio a box ad un solo piano fuori terra.

Il complesso presenta:

- accesso pedonale: a mezzo di un cancello in ferro a elementi verticali di colore grigio chiaro posto a destra dell'edificio su strada
- accesso carraio: a mezzo di un cancello in ferro a elementi verticali di colore grigio chiaro di tipo automatizzato posto a sinistra dell'edificio su strada.
- cortile comune: pavimentazione in pietra a spacco;

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento presenta:

- struttura: travi e pilastri in c.a. e solai fuori terra in laterocemento;
- facciate: intonacate e verniciate di colore verde oliva con zoccolo color beige;
- portoncino d'accesso: in alluminio e vetro;
- copertura: in tegole;
- vano scale: con pianerottoli di piano in ceramica beige e gradini con pedate in marmo bianco di Carrara e alzate in graniglia sale pepe;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dell'edificio: pessime, le facciate sono quasi completamente prive di intonaco con strutture a vista.

L'edificio in cui è ubicato il box presenta:



- struttura: travi e pilastri in c.a.;
- facciate: intonacate e verniciate bianche;
- portoni d'accesso alle unità: in metallo verniciato grigio;
- copertura: di tipo inclinata in lamiera grecata coibentata bianca;
- vano scale: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Corpo A:

Abitazione di tipo economico posta al piano terzo composta all'atto del sopralluogo da ingresso con soggiorno living, cucina a vista, due camere, bagno e balcone con annessa cantina al piano settimo.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pavimenti: in tutta casa in piastrelle di ceramica di diversi colori e dimensioni. Il balcone ha pavimento in grès;
- pareti: intonacate e verniciate di diversi colori ad eccezione di quelle della cucina e del bagno rivestite in piastrelle di ceramica;
- plafoni: intonacati e tinteggiati di bianco;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri, completati da tapparelle in PVC beige;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno color noce con vetro centrale;
- imp. citofonico: presente di tipo audio, certificazione non fornita;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico e acqua calda sanitaria: di tipo autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- servizi igienici: con lavabo, vaso e doccia dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: presente a split, certificazione non fornita;



- altezza dei locali: h. 2,85 m;
- condizioni generali: discrete.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafono: intonacato verniciato bianco;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h. 2,20 m circa;
- condizioni generali: normali.

Corpo B:

Box autorimessa posto al piano terra

Box auto:

- porta d'accesso: portone a due battenti in ferro di colore grigio;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti: intonacate bianche;
- imp. elettrico: non presente
- altezza dei locali: h.max m. 2,65 circa e h.min. m. 2,05 circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Pioltello è un comune situato nell'hinterland est di Milano, parte della città metropolitana lombarda. È un centro produttivo e residenziale, noto per la sua forte diversità culturale e per la presenza di cinque frazioni principali: Limoto, Rugacesio, Malaspina, San Felice e Seggiano

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo dell'appartamento (corpo A), effettuato il 02/03/2026, è stato



possibile verificare che risultava occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia, mentre l'accesso al box (corpo B) e alla cantina (corpo A) è avvenuto il 23/04/2026 ed è stato possibile verificare che questi beni sono utilizzati dalla debitrice e dalla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

4. PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari e ante ventennio

Corpi A e B:

- proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 09/04/2004.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luca Zona di Milano in data 09/04/2004 n. 12494/6163 rep. trascritto a Milano 2 in data 20/04/2004 ai nn. 53447/26741.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE) alla data del 11/12/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 sia per nominativi sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 28/04/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

Eventuali note: nessuna

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



- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 20/04/2004 ai nn. 53448/12403 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Luca Zona di Milano in data 09/04/2004 rep. 12495/6164

a favore di

contro

Importo ipoteca € 350.000,00 di cui € 175.000,00 di capitale, interesse annuo 4%, durata 25 anni

Grava sugli immobili oggetto di pignoramento.

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 14/03/2024 ai nn. 32690/5477 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Luca Zona di Milano in data 09/04/2004 rep. 12495/6164

a favore di

contro

Importo ipoteca € 350.000,00 di cui € 175.000,00 di capitale, interesse annuo 4%, durata 25 anni

Grava sugli immobili oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/01/2025 rep. 21904 trascritto a Milano 2 il 11/12/2025 ai nn.177652/121958 contro

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di

Grava sugli immobili oggetto di pignoramento.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito delle ispezioni sintetiche delle formalità eseguite in data 28/04/2026 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto di pignoramento.



6. CONDOMINIO

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Daniela Teruzzi con sede in Cologno Monzese (MI) che fornirà nei prossimi giorni le documentazioni e le informazioni richieste dalla scrivente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di esso 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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Gli edifici di cui sono parte gli immobili pignorati vennero originariamente edificati in data anteriore al 1° settembre 1967.

I fabbricati di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risultano azionati da vigente PGT del Comune di Pioltello in Ambito Residenziale di Completamento a Volumetria Controllata **(all.6)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7)

Pratica edilizia con cui sono stati autorizzati gli edifici in cui sono ubicati gli immobili:

- Licenza per opere edilizie n.117/1957 del 28/12/1957

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: autorizzazione di abitabilità del 10/06/1965.

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A:

Al sopralluogo:

- l'appartamento risultava difforme da quanto autorizzato con licenza edilizia n.117/1957, infatti il soggiorno con cucina a vista mette in comunicazione diretta il bagno con la zona di preparazione dei cibi non ammessa ai sensi dei regolamenti edilizio e d'igiene vigenti.

Sono sanabili: attraverso la realizzazione il posizionamento di una porta che chiuda il corridoio d'ingresso rispetto al soggiorno.



Costi stimati: € 4.200,00 di cui € 1.500,00 per opere edilizie, € 1.200,00 per oblazioni e diritti di segreteria per presentazione pratica edilizia a sanatoria, € 1.500,00 per oneri professionali.

- la cantina risultava conforme a quanto autorizzato con licenza edilizia n.117/1957.

Corpo B:

Al sopralluogo:

- il box auto risultava difforme da come rappresentato nella licenza edilizia n.117/1957.

Sono sanabili: attraverso la presentazione a livello condominiale di una pratica a sanatoria di tutti i box.

Costi stimati: non sono valutabili in quanto da sanare a livello condominiale.

7.3. Conformità catastale

Corpo A:

Al sopralluogo:

- l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali per la distribuzione interna dei locali.
- la cantina risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Sono regolarizzabili mediante: una volta presentata la pratica edilizia a sanatoria relativa all'appartamento si dovrà presentare una pratica Docfa. Con la pratica catastale si sopprimerà l'attuale sub. 12 e si creeranno due nuovi subalterni in quanto dal 1° luglio 2020 le nuove schede catastali non possono più riportare unità principale e accessori (cantina) sulla stessa planimetria.

Costi stimati: € 940,00 di cui € 140,00 di diritti di segreteria catastali e € 800,00 di oneri professionali.

Corpo B:

Al sopralluogo:

il box auto risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali, infatti il box visionato dalla scrivente non è quello rappresentato nella scheda catastale.

A seguito delle ricerche ipocatastali attuali e storiche effettuate dall'Esperto è possibile dichiarare che la scheda catastale collegata in banca dati al sub.5 fin dal 13/11/1979 è stata erroneamente collegata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. Pertanto si dovrà provvedere a presentare un'istanza di rettifica



della scheda catastale.

Costi stimati: € 400,00 per oneri professionali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente, comprensivi 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:

Corpo A:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	67,7	100%	67,7
Balcone	mq.	1,8	30%	0,5
Cantina	mq.	7,0	25%	1,8
		76,5		70,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, 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.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.8)



- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – zona B1/Centrale/CENTRO/SAN FRANCESCO/MANTEGNA che dà quotazioni da 1.400,00 a 1.850,00 €/mq per le abitazioni economico in stato normale, da 700,00 a 1.250,00 €/mq per i box auto.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.400,00 €/mq per appartamenti, di circa 1.000,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Corpo A:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	70,0	€ 1.400,00	€ 98.000,00
				€ 98.000,00

Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	15,0	€ 1.000,00	€ 15.000,00
				€ 15.000,00

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO UNICO	€ 113.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.650,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.540,00
• Spese condominiali insolite nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 101.810,00
arrotondato	€ 102.000,00

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, valutato 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10.GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12.CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente, del Creditore Intervento a mezzo PEC e ai Debitori Esecutati a mezzo mail.

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: 02/05/2026

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Atto di provenienza
- 5) Documentazione ipotecaria
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione edilizia
- 8) Quotazioni immobiliari

