

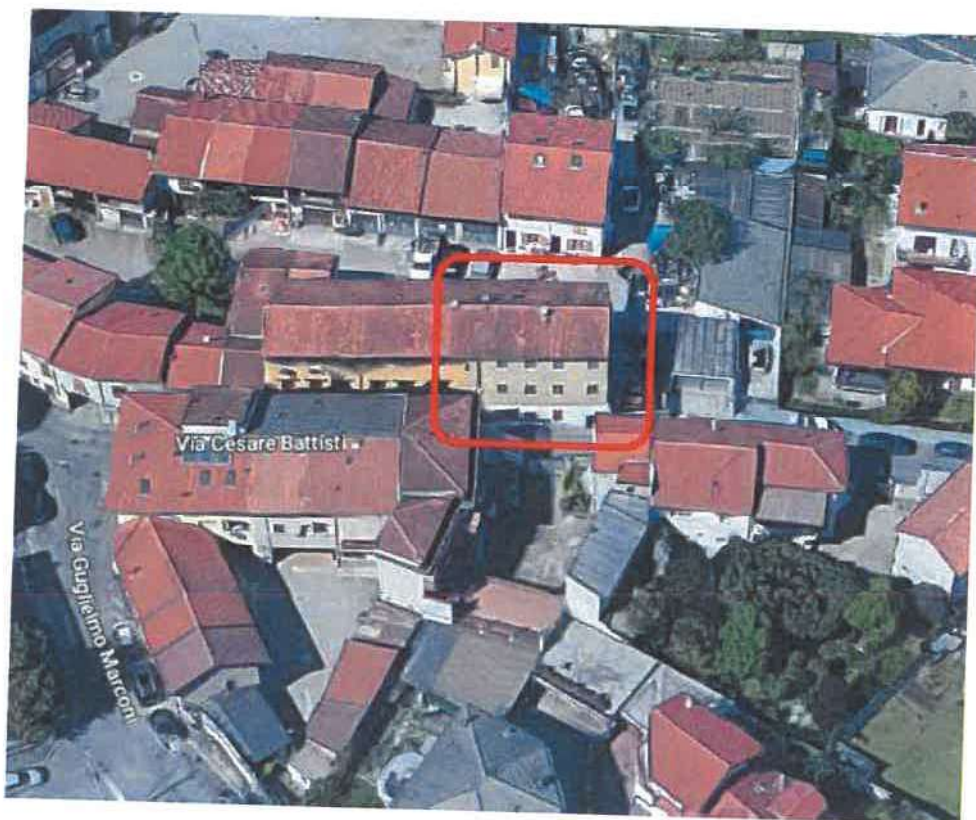
**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**INTESA SANPAOLO SPA + ORGANA SPV S.R.L.**  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **309/2022**

Giudice: Dott.ssa Laura Cesira Stella  
Custode Giudiziario: Avv. Valentina Tucci



**ELABORATO PERITALE – Pogliano Milanese – Via Cesare Battisti n° 31**

**Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti**

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080

C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154

con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11

Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220

e-mail: mat@maurotenti.com - [mauroangelo.tenti@pec.eppi.it](mailto:mauroangelo.tenti@pec.eppi.it)

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella

Custode: Avv. Valentina Tucci

Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in : Pogliano Milanese – Via Cesare Battisti n° 31

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 4, particella 414, subalterno 701

#### Corpo B

Beni in: =====

Categoria: =====

Dati Catastali: =====

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata

Corpo B: al sopralluogo occupato =====

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 69.200,00

da occupato: € .....==.....



## LOTTO 001

(Appartamento)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pogliano Milanese (MI) via Cesare Battisti n. 31, appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo, composto da due locali con cucina, un bagno, e disimpegno.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] libera di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese come segue: (all. 1)

Intestati: [REDACTED] proprietà 1/1

dati identificativi: **fig. 4 - part. 414 - sub. 701**

dati classamento: Cat A/3; classe 4<sup>Λ</sup>, consistenza v. 3,5; sup. catastale Tot. 76 mq. - Tot. Escluse aree scoperte 76 mq. - posto al piano 1; rendita € 234,99.

Indirizzo: Via Cesare Battisti n° 95

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26.03.2010, prot. N MI0227658

*N.B. l'immobile si trova al civ 31 e non al civ 95, come indicato nella visura catastale*

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord - ballatoio con al di là cortile al mapp. 708 ; Est - mapp-706; Sud - Via Cesare Battisti ; Ovest - vano scala comune

della cantina: =====

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

Nessuna

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



## **CORPO: B**

### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune =====.

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

Pignoramento gravante sulla quota =====.

Eventuali comproprietari: Nessuno

### **1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese come segue: (all. 1)**

Intestati: =====.

dati identificativi: =====.

dati classamento: =====.

Indirizzo: =====.

Dati derivanti da: =====.

### **1.4 Coerenze**

del box: =====.

### **1.5 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	Pogliano Milanese
Fascia/zona:	Centrale / CENTRO
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 (presente), supermercati (presente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (limitata presenza), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (assente), Ospedale (assente), spazi verdi (presente)

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



Principali collegamenti pubblici: =====

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale Ovest (10 Km); Autostrada A4 (10 km); Autostrada A1 (5 km); Aeroporto Malpensa (km 40); Aeroporto Linate (Km. 40); Stazione Ferroviaria (1 Km).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Edificio residenza è di tre piani fuori terra, di remota costruzione

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: Intonaco tinteggiato (interna);
- accesso: =====
- ascensore: =====
- portineria: =====
- condizioni generali dello stabile: Discrete

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta soggiorno, camera, cucina, disimpegno e bagno.

Un vano =====

### Corpo A:

#### Appartamento:

- Esposizione: doppia
- Infissi interni: tipologia: ante in legno tamburato, con specchiatura a vetro, asoffietto
- Infissi esterni: tipologia: in legno verniciato con vetri semplici.  
Avvolgibili in pvc
- Porta d'accesso: blindata;
- Portone ingresso: tipologia: =====
- Plafoni: intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Pareti: intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Rivestimenti: Cucina: ===== - Bagni: ceramica
- Pavimenti: locali principali parquet; bagno ceramica; balcone =====;
- Imp. Elettrico: tipologia: sottotraccia
- Imp. citofonico: presente
- Imp. idrico: sottotraccia. Bagno completi di quattro apparecchi (vasca / doccia)
- Imp. Termico: tipologia: centralizzato a radiatori
- Imp. condizionamento: Una unità esterna e split in camera
- Acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno
- Ascensore: Assente

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



- Altezza dei locali: H 3.15
- Condizioni generali appartamento Discretamente mantenuto

Cantina:

- Porta d'accesso: =====
- Pavimento: =====
- Pareti e plafone: =====
- Infissi esterni =====

**Corpo B**

Box:

- pareti: =====
- pavimenti: =====
- porta d'accesso =====
- Imp. Elettrico: =====
- condizioni: =====

**2.4. Breve descrizione della zona**

Trattasi di zona "Centro Storico" caratterizzata da immobili prettamente residenziali in buona parte di remota costruzione.

La zona è servita da limitate attività commerciali, assenti mezzi pubblici di superficie e di sottosuolo, comodo il trasporto privato che consente agevoli collegamenti con le principali direttrici del traffico urbano ed extra urbano.

**2.5. Certificazioni energetiche (all. ):**

L'appartamento risultava censito al catasto energetico con il Codice identificativo APE 1517600012711- Registrato il 21/06/2011 - Valido fino a 21/06/2021  
L'APE ha validità di 10 anni dal deposito nel CNER

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non disponibile.

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13.01.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a Custode Giudiziale, si è rinvenuto la debitrice esecutata che ha dichiarato di occuparlo con il figlio. Dal certificato di residenza la debitrice esecutata risulta residente nel predetto immobile **(all. 2)**.

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il beni in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come risulta dalla comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Magenta. **(all. 2):**

## 4 PROVENIENZA (all.2.)

### 4.1. Attuali proprietari

Naomi Filaci - proprietà per la quota di 1/1 dal 30.06.2011

In forza di Atto di Compravendita, a firma del Dott. Letterio Scordo (Notaio in Cuggiono) in data 30.06.2011 - Rep. n. 11340/9533, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Magenta, in data 11.07.2011 al n. 2210 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2<sup>A</sup> in data 12.07.2011 ai nn 79269/45908.

### 4.2. Precedenti proprietari

- a) Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] pervenuta con :
- per la quota di un mezzo, atto in data 27.12.1989 nr.4225/803 di repertorio in autentica di firme Notaio Gloria BATTAGLIA di Bresso, registrato a Milano il 4 gennaio 1990 al nr.607 Serie 2V e trascritto a Milano 2 in data 3 gennaio 1990 ai nn.556/473;
  - per la quota di un mezzo, atto in data 22 ottobre 1996 nr.152509/40007 in autentica di firme Notaio Pietro SORMANI di Milano, ivi registrato il 24 ottobre 1996 al n. 21201 Serie 2V e trascritto a Milano 2 in data 25 ottobre 1996 ai n.81960/53414.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli alla data del 18.05.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per nominativo elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 2)** alla data del 12.03.2023 si evince:

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

a) **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....Nessuna.....

b) **Misure Penali**

.....Nessuna.....

c) **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge supersfite**

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



.....Nessuna.....

**d) 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**

**a) Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 12.07.2011 al Rep. n. 79270/18045 iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Scordo Letterio in data 30.06.2011 rep. 11341/9534, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo capitale: [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED]

Grava sui beni Fg 4 - Mapp. 414 - sub. 701

**Ipoteca giudiziale** Nessuna

**Ipoteca legale** Nessuna

**b) Pignoramenti**

**Pignoramento** del 15.03.2022 rep.6136, U.N.E.P. Tribunale Milano, trascritto il 06.04.2022 ai nn. 47171/31767, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento [REDACTED] oltre spese legali ed occorrendo tutte.

Grava sui beni Fg 4 - Mapp. 414 - sub. 701

**c) Altre trascrizioni**

..... Nessuna.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

..... Nessuna.....

**6 CONDOMINIO**

L'immobile non è amministrato da alcuno studio amministrativo.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: =====

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Giudice: Dott. ssa Laura Cestra Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti





Si precisa che non vi sono spese di gestione del condominio.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

..... nessuna .....

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pogliano Milanese in "Nucleo di Antica formazione – Tipologie Edilizie – Cortine edilizie di antica formazione e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

#### tipologie edilizie

-  Edifici a Corte
-  Cortine edilizie di antica formazione
-  Edifici isolati uniti / plurifamiliari
-  Usi non residenziali



Il Piano delle Regole identifica quale tessuto di antica formazione le aree che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico urbano con significativi caratteri architettonici, da conservare e da recuperare per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

..... nessuna .....

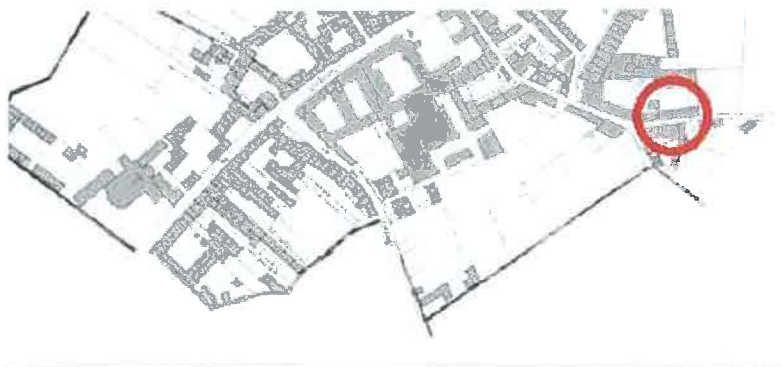
Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



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

..... nessuna .....

Dalla cartografia ricavata dalla relazione del Piano delle Regole, l'immobile era già presente nella cartografia del 1932

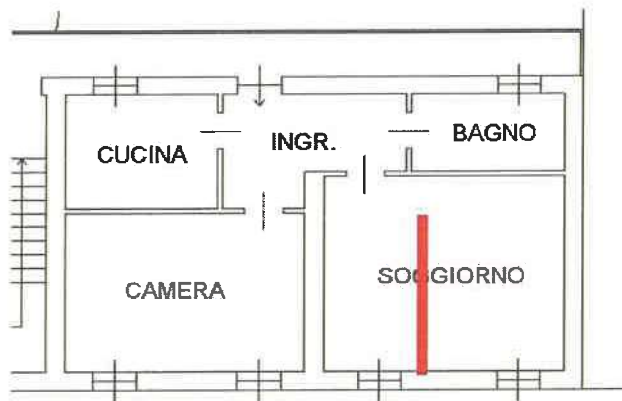


Mapa censuaria capoluogo – anno 1932

**7.2. Conformità edilizia:**

Non è possibile esprimersi con assoluta certezza, non avendo reperito provvedimenti edilizi, si ritiene che stante la vecchia edificazione dell'edificio (vedi punto 7.1), si ritiene che non siano ravvisabili irregolarità.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si è rilevato nel corso del sopralluogo la presenza di un tavolato in cartongesso a suddivisione del soggiorno (utilizzata come camera/cameretta).



sono sanabili mediante: rimozione del tavolato realizzato. In quanto si ritiene che la regolarizzazione con pratica edilizia non sia percorribile per carenza dei rapporti aeroilluminanti rispetto alle superfici dei locali.

Costi stimati: professionista € =====

Costi stimati: lavori € 3.000,00

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 26.10.2010, per quanto esposto nel precedente punto 7.2 sono regolarizzabili mediante: con la rimozione del tavolato si regolarizza la situazione dell'unità immobiliare.

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



N.B. con nota dell'Agenzia delle Entrate del 26.06.2020 per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si è reso noto che si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti.

Costi stimati: professionista € =====

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed integrato da verifiche effettuate sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	76,00	100%	76,00
Balconi	mq.	==	30%	===
Cantina	mq.	==	25%	===
<b>Totale</b>				<b>76,00</b>

N.B. superfici arrotondate -

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Box	mq.	=====	100%	=====
<b>Totale</b>				<b>=====</b>

## 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 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

- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
 Valori relativi al Periodo: 1° semestre 2022  
 Comune: Pogliano Milanese  
 Fascia/Zona: zona B1 – Centrale/ Centro  
 Abitazioni civili : Normale stato conservativo  
 Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.450,00 (Euro/mq)  
 Valore di locazione prezzo min. 3,8 / prezzo max. 4,6 (Euro/mq x mese)  
 Box : =====  
 Valore mercato =====  
 Valore di locazione =====
- Borsinoimmobiliare.it  
 Tipologia : Abitazioni in stabili di 2° fascia  
 Valore mercato prezzo : min. 980,00 / med. 1.058 / max. 1.136,00 (Euro/mq)  
 Valore di locazione prezzo min. 2,76 / med. 3,10 / max. 3,45 (Euro/mq)  
 Tipologia : Box  
 Valore mercato =====  
 Valore di locazione =====

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo **
Appartamento e cantina	A/3 *	76,00	1.000,00	76.000,00
<i>* Abitazioni di tipo economico</i>			<i>** Valore arrotondato</i>	

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo **
Box	C/6 *	=====	=====	=====
<i>* Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse</i>			<i>** Valore arrotondato</i>	

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>VALORE LOTTO 1</b>	€	76.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 3.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	===
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative:	- €	3.000,00

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
 Custode: Avv. Valentina Tucci  
 Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



**Prezzo base d'asta del lotto (libero)**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato)

€ 69.200,00

**Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) – Non ricorre il caso

-€ ==

*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 tenuto conto nella valutazione.*

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

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: 10/03/2023

L'Esperto Nominato  
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti



Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella  
Custode: Avv. Valentina Tucci  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

