



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 898/2022**

promossa da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 30/05/2023 ore 10,30  
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa TRENTINI CATERINA**



**RELAZIONE DI STIMA**  
**Lotto 1-2**  
Beni in PIOLTELLO  
**LOTTO 1:** Via Bellini, 2 P.1.-S1 Appartamento  
**LOTTO 2:** Via Bellini, 2 P.T. Autorimessa

Esperto alla stima: Mariella Sporzon  
Codice fiscale e P.Iva: SPRMLL61R61I602Q - 07059160965  
Studio in: Via Leone XIII, 9 - 20021 Bollate  
Telefono: 329 7504308  
Email: [mariella.sporzon@gmail.com](mailto:mariella.sporzon@gmail.com)  
Pec: [sporzon.7746@oamilano.it](mailto:sporzon.7746@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### LOTTO 1 : Appartamento con cantina

Beni in **PIOLTELLO Via Bellini, 2 P.1-S1**

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

Dati Catastali appartamento: **foglio 4, mappale 198, subalterno 705**

#### LOTTO 2: Autorimessa

Beni in **PIOLTELLO Via Bellini, 2 P.T**

Categoria: **C6** Autorimesse

Dati Catastali appartamento: **foglio 4, mappale 305, subalterno 5**

### Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 21/03/2023 le unità immobiliari risultano:

Lotto 1 occupato da avente titolo.

Lotto 2 libero

### Contratti di locazione in essere del solo LOTTO 1

Contratto di locazione ai sensi art. 2 comma 1 Legge n. 431/1998 per l'appartamento intestato a [REDACTED] con validità dal 1/09/2015 al 31/08/2019 con rinnovazione tacita per quattro anni. Canone di locazione annuo € 5.460,00 oltre variazioni ISTAT, Cedolare secca.

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4 il suddetto contratto è stato Registrato il 10/11/2015 al n. 5214.

### Proprietari LOTTO 1 e LOTTO 2

1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED]

1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED]

in regime di separazione di beni

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 1 da occupato: € 77.280,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 2 da libero: € 12.600,00**



## LOTTO 001 e LOTTO 2

(Appartamento con cantina e Box separato)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

(All. 1 catastale, mappa e visure)

#### - Descrizione del bene

In Comune di Pioltello via Bellini 2 angolo con via Tripoli. Edificio di tre piani fuori terra e uno seminterrato adibito a cantine. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile interno dove sono anche collocati due immobili ad un piano destinazione a box. Il piano terra sulla via Tripoli è destinato ad uso commerciale.

L'appartamento è costituito da soggiorno, piccolo locale adibito a cucina, servizio igienico, camera e terrazzo con relativa cantina al piano seminterrato a cui si accede internamente dall'ingresso condominiale.

Il box fa parte di un fabbricato di 4 box e un ripostiglio/deposito di un piano fuori terra in linea posto perpendicolarmente all'edificio residenziale.

#### - Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene Lotto 1 e Lotto 2

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 08/02/2022 ai nn. 13925/9550 per la quota di ½ a nome [REDACTED] e l'ulteriore quota di ½ a nome [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

#### Lotto 1:

##### - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO Via Bellini, 2 P.1 - S1

Dati Catastali: **foglio 4, mappale 198, subalterno 705** Categoria A3 Abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 4 vani, Totale 62 mq, Totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita catastale € 299,55.

Intestato a: 1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED]  
[REDACTED] e 1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED]

Visura Storica per Immobili del 21/03/2023

Scheda catastale Appartamento: Variazione del 30/12/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 367266.1/1997)

#### Lotto 2:

##### - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO Via Bellini, 2 P.T

Dati Catastali: **foglio 4, mappale 305, subalterno 5** Categoria C6 Autorimesse, classe 5, consistenza 15 mq, Totale 15 mq, rendita catastale € 46,68.

Intestato a: 1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED]



[redacted] e 1/2 di piena proprietà a nome [redacted]  
[redacted] cod. fisc.: [redacted]

Visura Storica per Immobili del 21/03/2023 e del 13/04/2023

Scheda catastale Autorimessa: del 13/03/1982

**- Dati derivanti da:**

Atto di compravendita del 06/04/2006 rep. nn. 2593/2211 Notaio [redacted] in San Colombano al Lambro, trascritto a Milano 2 il 03/05/2006 ai nn. 66846/34185, da potere di [redacted]

*N.B.: nell'atto viene erroneamente riportato che i box è stato realizzato con licenza edilizia n. 139/68 che è riferita ad altro fabbricato a box su diverso mappale.*

**Lotto 1:**

**Confini dell'appartamento:** cortile comune, proprietà di terzi alla particella 29, via Tripoli, appartamento di proprietà di terzi pianerottolo e vano sala comuni;

**Confini della cantina:** corridoio comune, cantina proprietà di terzi, via Tripoli, altro fabbricato

**Lotto 2:**

**Confini dell'autorimessa:** proprietà di terzi, mappale 29, proprietà di terzi e cortile comune d'accesso.

**- Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

(All.2 doc. fotografica Lotto 1 e Lotto 2 e APE Lotto 1)

### Descrizione sommaria del quartiere e zona

Pioltello è un comune di circa 36.000 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Fa parte dell'hinterland est di Milano, nel territorio della Martesana. Situato a circa 6 chilometri ad est di Milano, il territorio è compreso tra la SP ex SS11 Padana Superiore (a nord, situata tra Cernusco sul Naviglio e Cassina de' Pecchi) e la SP 14 Rivoltana (a sud, situata tra Rodano e Vignate) ed è disposto lungo l'asse nord sud, con una larghezza est ovest di un paio di chilometri. Pioltello si presenta è la città dei tre parchi, dove i tre parchi citati sono il Parco delle Cascine, il Parco di Trezanesio ed il Bosco della Besozza.

La zona dove insiste l'u.i. oggetto di pignoramento è altamente urbanizzata con palazzine in linea, e servita da Centri Sportivi.

Destinazione: Residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: residenza

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



urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza,

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus Z401 e Z 402. Stazione Ferrovia FS Pioltello- Limoto. Stazione Ferrovie Nord-Milano e FF.SS.(3 Km) ;

#### **- Caratteristiche descrittive esterne.**

Dall'analisi visiva l'edificio si presenta con struttura portante in c.a e orizzontamenti in c.a. e muratura laterizia. Copertura a falde inclinate con manto in tegole.

Rivestimenti esterni dell'edificio: prospetto interno cortile a intonaco mentre il prospetto su via Tripoli dal piano primo in piastrelle rettangolari tipo cotto.

#### **- Caratteristiche descrittive interne**

Lotto 1 Appartamento:

5. esposizione: doppia su via Tripoli e su cortile interno con fabbricati a box
6. pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nella cucina;
7. pavimenti: in piastrelle in ceramica
8. infissi esterni: in pvc con vetro camera e tapparelle in plastica
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno;
11. impianto citofonico: presente;
12. impianto elettrico: parzialmente a vista, funzionante da mettere a norma
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: caldaia autonoma posta nel balcone, radiatori in ghisa
15. acqua calda sanitaria: prodotta da boiler;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e vasca;
17. impianto di condizionamento: non presente;
18. altezza dei locali: a norma;
19. condizioni generali dell'appartamento: richiede manutenzione ordinaria

**Portineria:** assente

**Ascensore:** assente

#### **Caratteristiche descrittive Lotto 2 Box:**

il box fa parte di un fabbricato di 4 box e un ripostiglio/deposito di un piano fuori terra in linea in cemento armato con copertura piana, chiusura con Cler metallica ad apertura manuale.



- **Certificazioni di idoneità statica:** non reperibile

- **Certificazione energetica Lotto 1:**

Attestato codice identificativo 15175-000026/14 valido sino al 10/01/2024 classe energetica "E", rilevato nel sito Regionale CENED.

- **Certificazioni di conformità degli impianti Lotto 1 e Lotto 2:** non reperibile.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

### 3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

- **Detenzione del bene**

alla data del sopralluogo effettuato il 21/03/2023 l'u.i. Lotto 1 era occupata da avente titolo.

- **Esistenza contratti di locazione Lotto 1:**

Contratto di locazione ai sensi art. 2 comma 1 Legge n. 431/1998 per l'appartamento intestato a [REDACTED] con validità dal 1/09/2015 al 31/08/2019 con rinnovazione tacita per quattro anni. Canone di locazione annuo € 5.460,00 oltre spese condominiali e variazioni ISTAT, Cedolare secca. Registrato all'Agenzia delle Entrate il 10/11/2015 al n. 5214.

- **Esistenza contratti di locazione Lotto 2:** libero

### 4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

- **Attuali proprietari Lotto 1 e Lotto 2**

Atto di compravendita del 06/04/2006 rep. nn. 2593/2211 Notaio [REDACTED] in San Colombano al Lambro, trascritto a Milano 2 il 03/05/2006 ai nn. 66846/34185, da potere di [REDACTED]

- **Precedenti proprietari**

Ai venditori la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per i seguenti atti di compravendita:

**Lotto 1** appartamento: trascritto a Milano 2 il 19/06/2001 reg.part. 41759 reg.gen. 64498 rep. 5869/2331 del 13/06/2001 Notaio [REDACTED] in Pioltello;

**Lotto 2** autorimessa: trascritto a Milano 2 il 23/12/1997 reg.part. 71354 reg.gen. 97778 rep. 64654/13286 del 15/12/1997 Notaio [REDACTED] in Pioltello.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. [REDACTED] e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 09/11/2022 e 21/03/2023 si evince:



- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nulla di rilevato

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

**Ipoteca**

Iscritta a Milano 2 il 03/05/2006 nn. 66847/15407, ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/04/2006 n. rep. 2594/2212 Notaio [redacted] in San Colombano al Lambro. A favore di [redacted] contro [redacted] sopra generalizzati, capitale € 150.000,00 Totale € 375.000,00 durata 30 anni.

**Gravante sul Lotto 1 e Lotto 2**

**Pignoramenti:**

- trascrizione del **08/02/2022** ai nn. 13925/9550 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di [redacted] e contro [redacted] sopra generalizzati, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. 23199 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 03/01/2022.

**Gravante sul Lotto 1 e Lotto 2**

- trascrizione del **25/08/2022** ai nn. 125176/84705 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di [redacted] e contro [redacted] sopra generalizzati, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. 21057 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 01/08/2022.

**Gravante sul Lotto 1 e Lotto 2**

**Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**Eventuali note/osservazioni:**

**6 CONDOMINIO (All. 6 Amministratore)**

Amministratore:

[redacted] email [redacted]

Comunicazione via mail dell'amministratore del 18/04/2023:

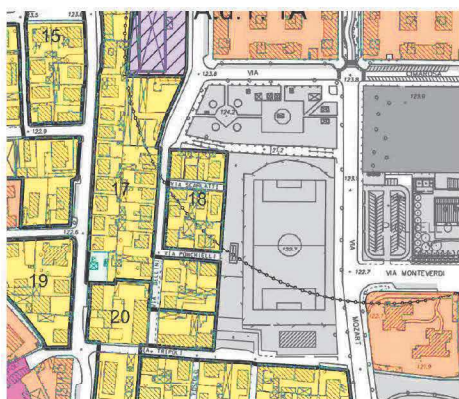


**OGGETTO:** Condominio [redacted] Sig.ri [redacted]  
 Con la presente le comunico i seguenti dati relativi ai Condomini di cui all'oggetto:  
 -Millesimi appartamento 53,81  
 -Millesimi box 11,70  
 Posizione debitoria:  
 Rimangono da liquidare le seguenti spese:  
 Saldo es. 2021 dal 1/1/21 al 31/12/21 € 1.149,76  
 Spese preventivate es. 2022 dal 1/1/22 al 31/12/22 € 970,26 salvo conguaglio  
 Spese es. 2023 acconto € 350,00  
 Spese amministrative € 200,00  
 Non sono state deliberate spese straordinarie.  
 E' stato deliberato lo studio di fattibilità per fare il superbonus 110%, perché l'immobile necessita di numerosi lavori di restauro e manutenzione straordinaria.

**Lotto 1: Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile per la presenza di gradini e mancanza dell'Ascensore.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 comunicazione)**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. Dal Piano delle Regole del PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 23 del 30/3/11 pubblicato sul BURL n.49 del 07/12/2011 - data di efficacia del piano stesso, l'immobile ricade in zona AMBITO URBANIZZATO – Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata – Ambito n. 20 - (Tav.7) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



**LEGENDA**

**AMBITI URBANIZZATI**

- AMBITO STORICO
- AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO
- AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA CONTROLLATA
- COMPARTI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE (CR)

Dall'Abaco degli Ambiti (Ex Zone B2) aggiornato a gennaio 2018: Rapporto di copertura 30%, numero di piani 3, Gamma cromatica di riferimento per le facciate: rosso.  
 Dalla Tav. 4B delle Norme Tecniche del Piano delle Regole non risultano per questo immobile, vincoli puntuali del paesaggio.





### Pratiche edilizie e Agibilità:

**Lotto 1:** La costruzione del fabbricato residenziale è stata iniziata anteriormente alla data del 1° settembre 1967 e non sono stati trovati gli atti edilizi autorizzativi come lettera del Comune di Pioltello del 05/05/2023 inviata con pec il 08/05/2023.

**Lotto 2:** Nell'atto di compravendita viene indicato che il fabbricato ad autorimesse è stato costruito con licenza edilizia n. 139/68 rilasciata il 31/08/1968, tale licenza è stata visionata presso il Comune di Pioltello e si riferisce ad altro fabbricato sito nel cortile con mappale diverso, quindi non è pertinente con il fabbricato oggetto di questa procedura.

**Agibilità:** non riscontrata

- **Conformità edilizia appartamento e autorimesse:** non avendo atti edilizi autorizzativi da confrontare si considerano quale unica fonte di riferimento le schede catastali e si dichiara la conformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

## 8 CONSISTENZA

### - 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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
<b>Lotto 1 Appartamento con cantina</b>	<b>52,90</b>		1	<b>52,90</b>
bagno	6,89			
camera	16,83			
ripostiglio	2,64			
cucinotto	6,10			
soggiorno	14,17			
disimpegno	6,27			
balcone	9,47	9,47	25%	2,36



Cantina	5,88	5,88	20%	1,17
Totale arrotondato				<b>56,50</b>
<b>Lotto 2 Box</b>	19,00	19,00	1	<b>19,00</b>
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

## 9 STIMA

### - 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, della necessità di interventi di manutenzione ordinaria, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti di cui quello elettrico da mettere sottotraccia, della mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti stessi, della conformità edilizia, e 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.

### - Fonti d'informazione

#### Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 2-2022 Zona: Centro/San Francesco/Mantegna

#### **Lotto 1: abitazione economica normale**

Valore minimo al mq € 1.200,00 Valore massimo al mq € 1.650,00

Locazione appartamento €/mq x mese min 5,9 max 6,7

**Lotto 2: box** Valore minimo al mq € 804,00 Valore massimo al mq € 980,00

#### **Borsino Immobiliare** (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

#### **Lotto 1: abitazioni** in stabili economici

Valore medio al mq € 1.817,00 Valore massimo al mq € 2.342,00

**Lotto 2: box** Valore minimo al mq € 700,00 Valore massimo al mq € 1.100,00

#### Valori di vendita mercato Immobiliare

Pioltello ha un prezzo medio delle u.i. in vendita di circa 1.675,00 €/m<sup>2</sup>, mentre il prezzo medio delle autorimesse è molto vario.



#### - Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
<b>Lotto 1</b>	Appartamento con cantina	<b>56,50</b>	1.800,00	<b>101.700,00</b>
<b>Lotto 2</b>	Autorimessa	<b>19,00</b>	700,00	<b>13.300,00</b>

*Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde*

#### - 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>LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA</b>	<b>€ 101.700,00</b>
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 96.615,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero (arrotondato)	<b>€ 96.600,00</b>
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 occupato (arrotondato)	<b>€ 77.280,00</b>
<b>scadenza contratto 31/08/2023: riduzione del 20%</b>	

<b>LOTTO 2 - BOX</b>	<b>€ 13.300,00</b>
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 12.635,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 2 arrotondato	<b>€ 12.600,00</b>

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

**Lotto 1:** da contratto canone annuo € 5.460,00, mensile € 455,00 (oltre spese condominiali comprese per €/mese 80,00 ed eventuali conguagli).

Quotazione Locazioni appartamento da Agenzia delle Entrate:

€/mq x mese min 5,9 max 6,7 pari a €/mq x mese min € 333,00 max € 378,55.

Mentre secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI), il prezzo delle locazioni per gli appartamenti nelle diverse zone a Pioltello è compreso tra 5,00 €/m<sup>2</sup> x mese e 10,20 €/m<sup>2</sup>x mese:



min €/m<sup>2</sup> x mese 282,50 max 576,30.

Il valore contrattuale si ritiene in linea con il mercato.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Bollate li: 05/05/2023

l'Esperto Nominato  
arch. Mariella Sporzon

### **ALLEGATI**

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni Lotto 1 e Lotto 2
3. agenzia delle entrate
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. spese condominiali
7. comunicazione Comune di Pioltello

