

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 961/2025

Giudice della procedura: **dott. Carlo Stefano BOERCI**

Custode: **avv. Carlo BOSSI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di PIEVE EMANUELE (MI) – Via DEI PINI, 6 – Scala B

Appartamento al piano 8° con annessi vano di cantina e posto auto coperto.

INDICE SINTETICO**Dati Catastali:****Lotto UNICO**

Beni in Comune di Pieve Emanuele (MI): via Dei Pini, 6:

CORPO 1

Foglio 8 Mappale 114 Subalterno 47 – Categoria catastale A/3 (appartamento);

CORPO 2

Foglio 8 Mappale 114 Subalterno 309 – Categoria catastale C/6 (posto auto);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **18-12-2025** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente il debitore esecutato che ha dichiarato di abitare presso il bene in esame con la propria famiglia (moglie e figliastro maggiorenne). Erano presenti anche dei gattini.

Con riferimento in data 19-12-2025 l'Agenzia delle Entrate ha riferito che: "...la ricerca in Anagrafe Tributaria dei dati richiesti ha avuto esito negativo...." Ved. **allegato 10**).

Proprietari:

- (omissis) – **Proprietà 1/2 del diritto di proprietà** - nato a (omissis); residente a (omissis) (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: ved. osservazioni in calce alla presente pagina;
- (omissis) – **Proprietà 1/2 del diritto di proprietà** - nata a (omissis) ; residente a (omissis) (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: ved. osservazioni in calce alla presente pagina.

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 152.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 106.000,00.=**

OSSERVAZIONI:

1) Si osserva che nell'atto di acquisto del bene a favore degli odierni esecutati rogitato in data **11-12-2007** è riportato quanto segue: "...I coniugi (omissis) dichiarano di trovarsi in regime di ..." – ved. **allegato 9.1.1**) a pag. 6, 2°cpv - così come anche riportato nella Sez. C della Nota di Trascrizione – qui **allegato 9.1.2**) così come risulta infine dalle visure catastali – qui **allegati 8.1**) e **8.2**) – mentre dai certificati di matrimonio e di nascita qui **allegati 11.n**) e **18**) risulta che alla data del (omissis) i debitori esecutati fossero in stato civile (omissis).

2) Con riferimento al certificato notarile in atti – qui **allegato 1.3**) pag. 1 – si osserva che risulta ivi riportato il seguente C.F.: (omissis) mentre nella NOTA DI TRASCRIZIONE del PIGNORAMENTO, nel Pignoramento e nelle visure catastali è riportato il seguente (omissis). A parere della scrivente trattasi di un mero errore di battitura.

LOTTO UNICO

Comune di **PIEVE EMANUELE (MI)** – via **DEI PINI, 6** – Scala **“B”** – Appartamento al piano 8° con annessi vano di cantina e posto auto coperto.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di **PIEVE EMANUELE (MI)** – via **DEI PINI, 6** – Scala **“B”**:

CORPO 1

Appartamento al piano ottavo della scala B, distinto con il numero interno 16 (sedici) composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, disimpegno, cucina e due balconi, **con annesso un vano di cantina** al piano seminterrato distinto con il numero interno 35 (trentacinque), il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Pieve Emanuele** come segue: **Foglio 8, Mappale 114, Subalterno 47**, Viale dei Pini, n.6, piano 8-S1, scala B, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 115, Totale escluse aree scoperte mq. 106, Rendita Catastale Euro 520,33;

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): cortile mappale 108, vano scala ed ascensore comuni, proprietà di terzi, cortile mappale 108, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da Nord in senso orario (*): da due lati con altre cantine di proprietà di terzi, da un terzo lato con corridoio comune.

Attualmente catastalmente intestati a (quanto al regime patrimoniale ved. osservazioni a pag. 1):

(omissis) nato a (omissis) – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (omissis);

- (omissis) nata a (omissis) – C.F.: (omissis) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con(omissis).

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0902854 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 336811.1/2011);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2008 Pratica n. MI0971129 in atti dal 28/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81809.1/2008);

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/11/2007 Pratica n. MI1035441 in atti dal 28/11/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83515.1/2007);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CORPO 2

Posto auto coperto al piano seminterrato distinto con il numero interno 126 (centoventisei), il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Pieve Emanuele** come segue: **Foglio 8, Mappale 114, Subalterno 309**, Viale dei Pini, n.6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 10,00, Superficie Catastale Totale mq. 10, Rendita Catastale Euro 23,76;

Coerenze da Nord in senso orario (*): posto auto di proprietà di terzi, corsello di manovra, posto auto di proprietà di terzi, enti comuni.

Attualmente catastalmente intestati a (quanto al regime patrimoniale ved. osservazioni a pag. 1):

- (omissis) nato a(omissis) – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (omissis);
- (omissis) nata a (omissis) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (omissis).

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0903114 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 337071.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dalle ultime planimetrie catastali in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di proprietà di**:

- (omissis) – **Proprietà 1/2 del diritto di proprietà** - nato a (omissis); residente a (omissis) (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: ved. osservazioni in calce alla **pagina 1**;
- (omissis) – **Proprietà 1/2 del diritto di proprietà** - nata a (omissis) residente a (omissis) (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: ved. osservazioni in calce alla **pagina 1**.

(segue)

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche [allegato 4](#)).

In Comune di PIEVE EMANELE (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie [allegato 3](#)).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale del Comune di Pieve Emanuele, posto a ca km. 14 a Sud del Capoluogo lombardo.



Trattasi di palazzina di n. 9 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato edificata tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 del secolo scorso in attuazione di un vasto Piano di Lottizzazione con sistema edilizio tipico dell'epoca ovvero a struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

Al momento del sopralluogo erano ancora in corso i lavori condominiali di cui al cd. Super BONUS.

Ancorché l'intervento risulti a suo tempo particolarmente vasto, cd. edilizia intensiva, la posizione della palazzina in esame – ved. [allegato 4](#) – essendo posta al confine con le aree verdi rimaste in contorno alla lottizzazione ed ai servizi di utilità pubblica – oratori, scuole, centri sportivi, residence, negozi, etc. - gode di un inserimento urbanistico e paesaggistico migliore rispetto alle palazzine poste più ad Est.



L'alloggio in esame si trova al piano ottavo ed è composto da un unico ambiente ingresso/soggiorno/pranzo, la cucina, un disimpegno della zona notte, n. 2 camere, due bagni e n. 2 ampi balconi posti sui due lati perimetrali opposti.

Da quanto visionato durante il sopralluogo risulta oggetto di intervento di manutenzione straordinaria con modifica della distribuzione interna e parziale modifica delle finiture coerentemente con il progetto presentato in Comune nel 2007 – ved. **allegati 14.2.n)**.

Con il progetto CILA-SUPERBONUS risultano altresì realizzate opere di sostituzione serramenti esterni e caldaia di produzione acqua calda per uso sanitario del tipo cd. "a pompa di calore"- ved. **allegati 14.3.n)** in particolare la descrizione di cui all'allegato **14.3.1)** pag. 5: "...Realizzazione di intervento di miglioramento sismico, realizzazione di cappotto termico, sostituzione di infissi e avvolgibili, schermature solari (tende esterne), rifacimento e isolamento termico della copertura, installazione di pannelli fotovoltaici e prese di ricarica per veicoli elettrici...".

In particolare alla data del sopralluogo – ved. **allegato 17)** – risultavano appunto sostituiti i serramenti esterni in metallo verniciato e con vetri a taglio termico ed avvolgibili in PVC con la caldaia posta sul balcone lato cucina.

Presenti termosifoni in ghisa verniciata dotati di contabilizzatore (riscaldamento centralizzato).

Rivestimenti a pavimento in piastrelle ceramiche stesso tipo di finitura in piastrelle ceramiche ma di tipo differente per le pareti dei bagni e della cucina.

Porte interne in legno tamburato essenza Noce con ferramenta in alluminio finitura ottone satinato.

Prese e punti di comando elettrici con frutti e coprinteruttori in materiale termoplastico tipo Vi-mar colore antracite.

Nei bagni sono presenti sanitari bianchi (lavabo, vaso, bidet e doccia/vasca) con rubinetteria monocomando finitura cromata.

L'altezza dei locali è di ca ml. 2,78 con altezza di ca ml. 2,30 nel controsoffitto della zona d'ingresso.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio in esame è buono come anche gli spazi comuni risultano in buone condizioni di manutenzione.

Al piano seminterrato si trovano il vano cantina ed il posto auto coperto.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – [allegato 3](#))

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. [allegato 4](#))

Centrale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE – ved. [allegato 13](#)).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Ved. concessione edilizia originaria qui [allegati 14.1.n](#)).

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegati 10.n](#))

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **18-12-2025** – ved. verbale [allegato 17](#)) - era presente il debitore esecutato che ha dichiarato di abitare presso il bene in esame con la propria famiglia (moglie e figliastro maggiorenne). Erano presenti anche dei gattini.

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. [allegato 10](#)):

Con riferimento in data 19-12-2025 l'Agenzia delle Entrate ha riferito che: "...la ricerca in Anagrafe Tributaria dei dati richiesti ha avuto esito negativo...." Ved. [allegato 10](#)).

A parere di chi scrive e fatto salvo parere dell'Ill.ma S.V. l'immobile in esame può ritenersi **libero**.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali comproprietari:

- (omissis) – **Proprietà 1/2 del diritto di proprietà** - nato a (omissis) residente a (omissis) (ved. [allegato 11.1](#)) – Stato civile: ved. osservazioni in calce alla pagina n. 1;
- (omissis) – **Proprietà 1/2 del diritto di proprietà** - nata a (omissis) ; residente a (omissis) (ved. [allegato 11.1](#)) – Stato civile: ved. osservazioni in calce alla pagina n. 1.

in base ai seguenti titoli:

Atto di compravendita a rogito Notaio Stefano SAPUPPO di Binasco in data 11-12-2007 rep. 9685/6970 contro i signori (omissis) – **trascritto a Milano 2 in data 17-12-2007 ai nn. 189523/100026** – ved. **allegati 9.1.1) e 9.1.2)**;

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ai suddetti signori (omissis) come sopra generalizzati detti beni immobili pervennero in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Raffaella CAPUTO di Milano in data 25-11-2002 rep. 10999 – **nona vendita - trascritto a Milano 2 in data 4-12-2002 ai nn. 153346/89047** contro (omissis) con sede in ROMA – C.F.: (omissis) 4 - ved. **allegati 9.2.1) e 9.2.2)**;

Alla suddetta (omissis) " - con sede in ROMA – C.F.: (omissis) 4 – detti beni pervennero – tra maggior consistenza - in base ad atto di TRASFERIMENTO DI BENI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE, atto amministrativo del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE in data 14-12-2001 rep. 290 - **trascritto a Milano 2 in data 3-12-2002 ai nn. 152345/88387** contro " "(omissis) "" - con sede in ROMA – C.F.: (omissis) - ved. **allegato 9.3)**;

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ved. sopraelencato punto 4.2.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – **allegati 1.n).**

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 28-10-2025 ai nn. 152034/104172**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal **certificato notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Milano il 7-11-2025 dal Notaio dott. Giovanni GALLIZIA, Notaio in Bareggio, depositato sul PCT in data 11-11-2025 e riguardante l'intero ventennio alla trascrizione del pignoramento sopra indicato **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche catastali e tramite acquisizione di copie di n. 3 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

5.1 **Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Come da **allegato 18)** la debitrice esecutata risulta interessata da Sentenza del Tribunale di Milano Sez. 9a Civile in data 2-5-2001, trascritta nei registri di matrimonio di Milano, anno 2001 p.te 2a Serie C1 Reg. 4 Atto n. 1135 – scioglimento del matrimonio sopraindicato.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Risulta convenzione di lottizzazione convenzionata ex art. 8 L. 765/1967 stipulata tra la società "(omissis) " ed il Comune di Pieve Emanuele con atto ricevuto Notaio Mario Grossi di Corbetta in data 11 luglio 1977 al Repertorio n.5755/455 registrato ad Abbiategrasso il 28 luglio 1977 al n.506 vol.95, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 5 agosto 1977 ai nn.36075/30250 – ved. **allegato 14.0)**;

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali, e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- In particolare si dà atto che sul complesso immobiliare in oggetto grava **servitù relativa all'impianto di distribuzione dell'energia elettrica** negli stabili di Viale dei Pini n.5, 6 e 7 **ed alla installazione di apparecchiature di tre cabine per la trasformazione dell'energia in bassa tensione**, nonché alle **condutture elettriche di collegamento delle cabine alle proprie reti**, nascenti dalla costituzione di servitù stipulata con l'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL" con atto autentificato dal Notaio Brambilla di Milano in data 22 ottobre 1981 al Repertorio n.42733 registrato a Milano Atti Privati in data 30 ottobre 1981 al n.52579 serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 12 novembre 1981 ai nn.65065/50965 – ved. **allegato 9.1.1)** pag. 2;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici **che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura**

5.2.1 Iscrizioni:

- 1) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 17-12-2007 ai nn. 189524/49946, a favore di BANCA di ROMA S.P.A.** con sede in Roma **contro** i sig.ri (omissis) a garanzia del **complessivo importo di Euro 430.000,00.= di cui Euro 215.000,00.= per capitale.**
- 2) **Iscrizione Decreto Ingiuntivo in data 6-8-2025 ai nn. 119852/25694, a favore di CONDOMINIO VIA DEI PINI, 6** con sede in Pieve Emanuele **contro** i sig.ri (omissis) a garanzia del **complessivo importo di Euro 19.573,87.= di cui Euro 15.573,87.= per capitale.**
- 3) **Iscrizione Decreto Ingiuntivo in data 6-8-2025 ai nn. 119853/25695, a favore di CONDOMINIO VIA DEI PINI, 6** con sede in Pieve Emanuele **contro** i sig. (omissis) a garanzia del **complessivo importo di Euro 9.505,23.= di cui Euro 6.805,23.= per capitale.**

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 28-10-2025 ai nn. 152034/104172, a favore di CONDOMINIO VIA DEI PINI, 6 con sede in Pieve Emanuele – C.F.: 97336960154 - **contro** i sig.ri (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 12-10-2025, rep. n. 20.005, **per l'importo di Euro 22.846,84.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. **allegati 12.1).**

Spese ordinarie Ca Euro 3.157,00/4.410,00/anno;

Arretrati spese ordinarie: ved. precisazione del credito in atti;

Spese straordinarie:-----

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio - qui **allegato 12.2).**

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – **allegati 14.n.n):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Pieve Emanuele alla scrivente è pervenuta una notevole quantità di documenti in formato digitale coerentemente alla dimensione del complesso immobiliare che ci occupa.

La scrivente, incrociando i dati reperiti dai titoli di provenienza dei beni qui allegati e detti documenti provvede ad allegare i soli documenti ritenuti maggiormente indicativi e/o idonei – anche a poter essere depositati sul PCT in allegato alla presente relazione - ai fini del presente mandato per cui sono dunque risultati i seguenti titoli edilizi:

1. **Concessione Edilizia n. 126/78 Prot. 554** rilasciata dal Sindaco di Pieve Emanuele in data 11-12-1978 a SOCIETA' (omissis) con sede in ROMA per "...nuova costruzione in attuazione del Piano di Lottizzazione approvato "Complesso B"" - **allegato 14.1.28);**
2. **Concessione Edilizia n. 126/79 Prot. 8025** rilasciata dal Sindaco di Pieve Emanuele in data 17-12-1979 a SOCIETA' (omissis) per "...approvazione dei tipi aggiornati del complesso "B" della concessione edilizia del 11.12.1978 126/78" - **allegato 14.1.1);**
3. **Autorizzazione di ABITABILITA'** rilasciata in data 4-7-1983 n. 489 Pratica n. 126/78 dal Sindaco di Pieve Emanuele a (omissis) - **allegato 14.1.24);**
4. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** a sensi art. 41 della L.R. 12/05 **presentata in data 25-10-2007** Prot. 31.427 da (omissis) per "Demolizione e ricostruzione dei tavolati interni" - **allegato 14.2.2);** risulta certificazione di conformità delle opere realizzate – ved. **allegato**

14.2.3);

5. Con **CILA-SUPERBONUS** – art. 119 del D.L. 19/05/2020 n. 34 presentata in data **28-1-2022** risultano altresì realizzate opere di sostituzione serramenti esterni e caldaia di produzione acqua calda per uso sanitario del tipo cd. “a pompa di calore”- ved. **allegati 14.3.n)** in particolare la descrizione di cui all’**allegato 14.3.1)** pag. 5: “...Realizzazione di intervento di miglioramento sismico, realizzazione di cappotto termico, sostituzione di infissi e avvolgibili, schermature solari (tende esterne), rifacimento e isolamento termico della copertura, installazione di pannelli fotovoltaici e prese di ricarica per veicoli elettrici...”. In data 19-11-25 risulta depositata dichiarazione di conformità L. 10/91 del 17-11-2025 – ved. **allegato 14.3.9)** – ed in data 30-12-2025 risulta depositata Comunicazione di Fine Lavori – ved. **allegato 14.3.7).**

* * * * *

Con stretto riferimento all’immobile per cui è causa, confrontando il progetto riportato negli **allegati 14.1.6)** e **14.1.7)** si riscontra una coerenza generale di massima riscontrando tuttavia una minor altezza netta interna pari a ca ml. 2, 78 anziché 2,80 e confrontando lo stato come rilevato durante il sopralluogo della scrivente con l’ultimo progetto depositato in Comune – qui **allegato 14.2.5)** si rileva la mancanza del disimpegno tra il soggiorno ed il bagno con la finestra.

A seguito degli interventi di posa di cappotto termico di cui al punto 5 del par. precedente sono stati ridotte di qualche centimetro le larghezze delle finestre.

Il balcone è stato erroneamente indicato profondo cm. 2,20 ma risulta ml. 2,30 oltre al cappotto.

L’altezza netta interna sotto al controsoffitto dell’ingresso risulta pari a ml. 2,30 e non 2,40.

Fatti salvi maggiori approfondimenti la scrivente ritiene che vada dunque realizzato il disimpegno tra bagno e soggiorno ed effettuate le verifiche dei rapporti di aero illuminazione - diminuiti a seguito della posa del cappotto termico – presentando presso l’ufficio comunale competente un elaborato grafico aggiornato.

Occorrerà presentare una pratica edilizia a sanatoria che preveda appunto anche la realizzazione di un antibagno in quanto attualmente vi è una comunicazione diretta tra bagno e cucina/soggiorno non regolare dal punto di vista edilizio ed igienico.

Si presume un costo di Euro 2.000,00.= per le opere edilizie ed Euro 2.500,00.= per spese tecniche oltre IVA ed oneri di Legge oltre a sanzione ca Euro 1.000,00.=

Conformità igienico-edilizia: non conforme

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale è quella originariamente ammessa dalla pratica edilizia di costruzione e dunque si ritiene urbanisticamente conforme.

7.3 Vincoli:

Dall’interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 16)** - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dalle allegate planimetrie catastali – **allegati 7.1) e 7.3).**

Si fa tuttavia presente tuttavia che, pur rappresentato nella planimetria catastale, di fatto, come già più sopra rilevato, manca il disimpegno tra bagno e soggiorno e che l'ispessimento delle pareti perimetrali a seguito della posa del cappotto potrebbe comportare la necessità di un aggiornamento catastale.

In ogni caso allo stato, per la mancata presenza dell'anti-bagno, **i dati catastali e le planimetrie - solo con riferimento all'appartamento – allegato 7.1) - non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

Una volta regolarizzata la situazione edilizia (ved. più sopra) se l'antibagno verrà posato ove ora rappresentato nella planimetria castale e fatta salva la necessità di aggiornamento catastale per la posa del cappotto la situazione potrebbe risultare regolare.

La scrivente ritiene tuttavia cautelativamente che occorrerà procedere con l'aggiornamento presso l'U.T.E. di competenza – per l'ispessimento delle pareti esterne a seguito di posa del cappotto termico (attualmente pari a ca. cm. 57) - affrontando una **spesa di ca Euro 1.000,00.=** oltre oneri di Legge.

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la seguente superficie commerciale.**

Destinazione	Pa- ra-	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arroton- data Mq.
CORPO 1 Appartamento piano 8° e cantina	Mq.	120,00	1	120,00
		Totale		95,00

CORPO 2 Posto auto coperto		9,00		a corpo

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 15.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – [allegato 15.1](#)):

Semestre 1/2025 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in normale stato Euro/mq. 1.000/1.350, **valore medio: Euro/mq. 1.175,00.** valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in ottimo stato Euro/mq. 1.400/1.700, **valore medio: Euro/mq. 1.550,00.**

Box valore medio Euro 775,00/mq.

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – [allegato 15.2](#)):

Semestre 1/2025 – valori minimi/massimi appartamenti recenti/ristrutturati Euro/mq. 1.500/1.700, **valore medio: Euro/mq. 1.600,00.**

Box a corpo Euro 16.000/18.000 - valore medio Euro 17.000,00.

Borsino Immobiliare – [allegato 15.3.n](#)):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.451/1.691, **valore medio: Euro/mq. 1.571,00.**

Posto auto coperto valore medio Euro 506/mq.

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale ca mq.	Valore/mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano 8° e cantina	A3	120,0	€ 1.400,00	€ 168.000,00
Posto auto	C6	10	a corpo	€ 7.000,00
			Totale	€ 175.000,00

(segue)

Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO UNICO	€ 175.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.750,00
• Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima:	€ 5.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.000,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 7.600,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 152.150,00

arrotondato

€ 152.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni
Occupato : **ancorchè non ricorra il caso:** € 106.000,00

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, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o docu-

menti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3.n**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato, ai legali dei creditori procedenti ed intervenuti ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 9-3-2026

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)

ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispez ipotec per soggetto deb Lui
-  1.2.2) Ispezione ipotec per soggetto deb Lei
-  1.2.3) ispez ipotec immobile A3
-  1.2.4) Ispez ipotec immobile C6
-  1.3) Relazione+notarile+ex+art.+567+cpc
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico elenco subalterni
-  7.1) Planimetria catastale A3 attuale dal 28-11-2007
-  7.2) Planimetria catastale A3 1981 cessata
-  7.3) Planimetria catastale autorimessa
-  8.1) Visura CF Appartamento A3 Sub. 47 mq. 115,00
-  8.2) Visura CF Posto auto C6 Sub. 309 mq. 10,00
-  9.1.1) Atto Prov Notaio Sapuppo 2007
-  9.1.2) Nota tras atto prov debb 2007 Notaio Sapuppo
-  9.2.1) Atto Notaio Caputo 2002 Rep 10999 fav dante causa debEV
-  9.2.2) Nota Tras 4-12-2002 atto Notaio Caputo fav dante causa debb
-  9.3) Nota Tras 3-12-2002 cartolarizzaione Notaio Caputo
-  10) Risposta Agenzia Entrate NON AFFITTI
-  11.1) Certificati anagrafici
-  11.2) Estratto matrimonio
-  11.3) estratto matrimonio bis
-  12.1) Riferimento Amministratore Condominio
-  12.2) REGOLAMENTO CONDOMINIALE PINI 6
-  13) APE_1517300065325
-  14.0) Convenzione di Lottizzazione 11-7-1977
-  14.1.1) concessione edilizia 17-12.1979
-  14.1.2) Comunicazione
-  14.1.3) planimetria generale
-  14.1.4) pianta piano cantinato
-  14.1.5) Pianta piano terreno
-  14.1.6) Pianta piano tipo - corpo c

(segue)

-  14.1.7) sezione torri
-  14.1.8) Sistemazione esterna
-  14.1.9) tabella calcoli, superfici e volumi
-  14.1.10) tabella calcoli, superfici e volumi V.F.
-  14.1.11) autorizzazione abitabilità di casa
-  14.1.12) avviso rilascio conc. edilizia
-  14.1.13) comunicaizione - 06.83
-  14.1.14) comunicazione inizio lavori
-  14.1.15) comunicazione FL
-  14.1.16) denuncia opere edili
-  14.1.17) descrizione particolareggiata delle opere
-  14.1.18) domanda permesso abitabilità
-  14.1.19) sezione - prospetto interno ovest - corpo C
-  14.1.20) sezione - torre D
-  14.1.21) sezione - torre S
-  14.1.22) verbale collaudo
-  14.1.23) 830531 Istanza 126-78
-  14.1.24) ABITABILITA' 830704 ABI 126-78
-  14.1.25) E4388 fine lavori
-  14.1.26) E4461 inizio lavori
-  14.1.27) 780126 istanza 126-78
-  14.1.28) 781211 CONCESSIONE EDILIZIA 126-78
-  14.1.29) A_plan_generale
-  14.1.30) 801118 collaudo statico
-  14.1.31) A_ppCA_126-78
-  14.1.32) A_ppCA_126-79
-  14.1.33) A_ppti_126-78 s
-  14.1.34) A_ppti_126-78
-  14.1.35) A_ppti_126-78_SF
-  14.1.36) A_ppti_126-79 s
-  14.1.37) A_ppti_126-79
-  14.1.38) particolare di facciata
-  14.2.1) Carte Identità
-  14.2.2) Denuncia di inizio attività_prot 31427 del 25-10-2007
-  14.2.3) Dichiarazione di fine lavori + aggiornamento catastale
-  14.2.4) Ricevuta pagamento diritti di segreteria

(segue)

-  14.2.5) Tav 1_Piante
-  14.3.1) CILAS SuperBonus
-  14.3.2) Elaborato progettuale (Relazione CILAS)
-  14.3.3) Soggetti coinvolti nel procedimento
-  14.3.4) Altri allegati (ALLEGATO B)
-  14.3.5) Trasmissione di integrazioni documentali per istanze edilizie
-  14.3.6) Altri allegati (B1)
-  14.3.7) Comunicazione fine lavori
-  14.3.8) Ulteriori immobili oggetto del procedimento
-  14.3.9) Dichiarazione asseverata di conformita
-  14.4) 2023_Pratica SUPER BONUS 0019798
-  14.4) Comune invio files accesso atti 19-2-26
-  15.1) Quotazioni Geopoi
-  15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  15.3.1) Quotazioni Immobili Borsino abitazioni
-  15.3.2) Quotazioni Immobili Borsino posti auto
-  16) Verifica Vincoli culturali da Vincoli In Rete
-  17) Verbale del sopralluogo 18-12-2025
-  18) Certificato Estratto nascita esecutati

* * * * *