

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 75/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Maria Mammone**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pieve Emanuele (MI) Via dei Pini n.5 scala O
(appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Pieve Emanuele (MI) – Via dei Pini n.5 scala O (erroneamente viene indicato nell'indirizzo Viale invece di Via)

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 8, particella 118, subalterno 702

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato dalla debitrice esecutata

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto UNICO:

da libero: € 85.000,00



LOTTO UNICO**(Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato)****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pieve Emanuele (MI) – Via dei Pini n.5 scala O appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio oltre cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI) come segue (all.2)

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 8, particella 118, subalterno 702**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 67 mq escluse aree scoperte 67 mq, rendita euro 302,13

Indirizzo: Viale dei Pini n.5, piano T-S1

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

1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, giardino comune, altra proprietà, corridoio comune, portico esterno comune, giardino comune.

Cantina:

Da nord in senso orario, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, corridoio comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Pieve Emanuele (MI)



Fascia/zona: B3/Centrale/PIEVE EMANUELE

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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 1,2 km.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche 220 (Locate Triulzi (Via Piave) – Rozzano (Via Solidarietà)), 222 (Milano (Q.re Vigentino) – Pieve Emanuele (Stazione)) a 150 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km Tangenziale Ovest di Milano con l'uscita n. n. 8 - Milano Vigentina / SS 412 della Val Tidone.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

L'immobile è sito all'interno di complesso condominiale costituito da edifici pluripiano con aree a verdi al contorno; lo stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha accesso dal civico 5 scala O di Via dei Pini ed è costituito da 10 piani fuori terra oltre uno interrato.

L'edificio presenta:

- struttura: in cemento armato con pilastri;
- facciate: tutte in intonaco di colore rosso mattone con fasce sui prospetti laterali bianchi, i balconi a loggia presentano quasi a tutti i piani verande color bronzo;
- accesso pedonale: a mezzo di scalone centrale esterno con finitura in pietra che conduce al piano rialzato;
- accesso carraio: a mezzo di un cancello in ferro ad elementi verticali verniciato di colore marrone posto alla destra dell'edificio;
- portone d'accesso: a mezzo di portone in alluminio color bronzo e vetro posto al di sotto del porticato;
- copertura: tetto piano finito con piastrelle in cemento;
- vano scale: androne con pavimento in marmo daino reale e pareti intonacate e verniciate di color bianco crema;
- ascensore: presenti 2;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico posta al piano rialzato composta all'atto del sopralluogo da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio oltre cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pavimenti: in tutta casa in piastrelle di ceramica quadrate bianche nuvolate grigie;
- 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 PVC bianco con doppio vetro e tapparelle in alluminio color marrone chiaro;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno di color noce a battente;
- 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: centralizzato con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di scaldabagno elettrico, certificazione non fornita;
- servizio igienico: lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno dotati di miscelatori ad eccezione del gruppo vasca che è di tipo tradizionale;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 3,30 m ad eccezione del disimpegno che presenta controsoffitto h. 2,20 m;
- condizioni generali: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo verniciata di colore nero;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafono: intonaco verniciato bianco;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h. 2,60 m circa;
- condizioni generali: normali.



2.4. Breve descrizione della zona

Pieve Emanuele è un comune situato nella Città Metropolitana di Milano, a sud del capoluogo lombardo. Il territorio presenta un carattere prevalentemente residenziale, con quartieri costituiti da edifici plurifamiliari e ampie aree verdi, affiancati da zone destinate a servizi, attività commerciali e produttive.

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 (all.4)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 19/03/2026, è stato possibile verificare che lo stesso è occupato dalla debitrice esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate — Direzione provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietaria:

- proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dal 12/03/2018.

Quota di 1/1 di proprietà: in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo De Martinis di Settimo Milanese (MI) in data 12/03/2018 n.124470/36440rep. trascritto a Milano 2 in data 19/03/2018 ai nn.36051/24349.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

proprietari per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Stefano Venezia di Bresso (MI) in data 23/10/2000 n.27552 rep. trascritto a Milano 2 in data 26/10/2000 ai nn. 99149/67326.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Elena Barbi Notaio in Milano alla data del 10/02/2026, 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 nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**) alla data del 04/09/2026 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 a Milano 2 il 19/03/2018 ai nn.36052/5555 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Paolo De Martinis di Settimo Milanese in data 19/03/2018 n.124471/36441 rep.

a favore

contro

Importo ipoteca € 167.125,46 di cui € 83.562,73 di capitale, durata 25 anni

Gravante sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/01/2026 rep. 18 trascritto a Milano 2 il 03/02/2026 ai nn.12198/8350 contro

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.



6. CONDOMINIO (all.7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Donzelli Dott. Luigi con sede in Milano Corso Magenta n.52 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,961 millesimi.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.200,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.378,62.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: 6 esecuzioni immobiliari compresa la presente.

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 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. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso condominiale di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pieve Emanuele in Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria (Art.22) **(all.7)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato l'edificio in cui è ubicato l'immobile:

- Concessione edilizia n.125/78
- Concessione edilizia n.129/79 prot. n.8026

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: permesso di abitabilità dell'11/11/1981.



7.2. Conformità edilizia:Appartamento e cantina:

Al sopralluogo del 19/03/2026 risultavano conformi a quanto licenziato con la concessione edilizia n.129/79.

7.3. Conformità catastaleAppartamento e cantina:

Al sopralluogo del 19/03/2026 risultavano conformi alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Si dovrà provvedere inoltre a correggere l'indirizzo dell'immobile perché risulta erroneamente indicato Viale invece di Via.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di rettifica.

Costi stimati: € 300,00 per oneri professionali.

8. CONSISTENZA**8.1. 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, 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	65,0	100%	65,0
Cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		73,0		67,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

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 (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2026 – zona B3/Centrale/PIEVE EMANUELE che dà quotazioni da 1.050,00 a 1.400,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico in stato normale.
- Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi - 1° semestre 2026 – Provincia – Settore SUD – EST – PIEVE EMANUELE – Centro che dà quotazioni da 1.100,00 a 1.300,00 €/mq per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.400,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	67,0	€ 1.400,00	€ 93.800,00
				€ 93.800,00

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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO UNICO	€ 93.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.690,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 300,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 4.378,62
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 84.431,38
arrotondato	€ 85.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene 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 delle cose vendute 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 ricorre il caso.

12. CRITICITÀ 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 ai legali del Creditore Procedente, del Creditore Intervento e della Debitrice 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 lì: 04/09/2026

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atti di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Quotazioni immobiliari

