

**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione III civile**

**Giudice Esecutore : Dott.ssa Simonetta Bruno**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 957/12**

**BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l.**

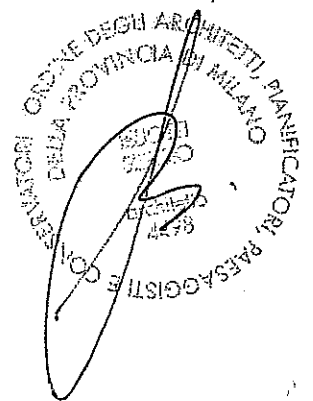
**contro**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO**

Il sottoscritto architetto Sergio Biliotti, nato a Firenze il 15/10/1950 iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano con il n° 4498, e Consulente Tecnico del Tribunale di Milano n° 6794, con studio a Milano in via Melzi D'Eril n°20, codice fiscale BLTSRG50R15D612M, n. part.iva 07226230154, tel 0236511883, fax 0236511975, e.mail [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it), veniva nominato Esperto estimatore nella procedura indicata in epigrafe e verificarne la regolarità dei documenti ipocatastali; dopo il giuramento di rito avvenuto il giorno 04.10.2012, veniva richiesto all'Esperto il quesito di rito e la valutazione dei beni immobili oggetto dei pignoramenti consistenti in:

**unità immobiliare sita a Cerro Maggiore (MI) in via Dante n. 68**

In data 05.10.2012, l'Esperto inviava raccomandata A/R con la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e indicando data e luogo di inizio delle operazioni peritali e con invito ai debitori di consentire la visita di sopralluogo dell'immobile; che in data 24.10.2012 l'Esperto eseguiva sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento alla presenza



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

dell'esecutata sig.ra [REDACTED] e dopo aver scattato alcune fotografie per evidenziare lo stato dei luoghi (foto 1/11), esaminati atti e documenti di causa, eseguite le opportune indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerro Maggiore e presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, per acquisire la documentazione di tipo ipotecario, catastale ed urbanistica, sulla scorta degli elementi raccolti e del sopralluogo eseguito redige la propria

### RELAZIONE DI STIMA

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cerro Maggiore (MI), in via Dante Alighieri n. 68. Trattasi di un appartamento all'interno di un vecchio fabbricato di quattro piani fuori terra con quattro scale esterne comuni di accesso, con area cortilizia di pertinenza ove sono ubicati edifici minori destinati per lo più ad autorimesse.

### DATI CATASTALI e COERENZE

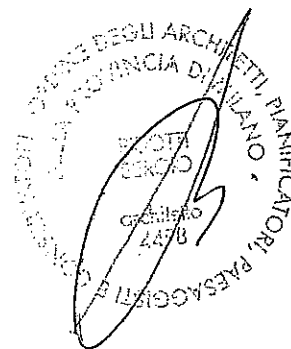
Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

La suddetta unità immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerro Maggiore (MI), in ditta a [REDACTED]

[REDACTED]  
per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni e di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni, come segue:

Foglio 10 – particella 368 – subalterno 703 (graffato alla  
particella 384 – subalterno 703) – via Dante Alighieri n. 68 -



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

piano T-1 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza 2,5 –

Rendita Catastale €. 99,42-;

### **Coerenze**

Da nord in senso orario ed in unico corpo:

scala comune, mapp. 385/b, altra proprietà, altra proprietà.

### **ESTREMI DELL'ATTO di PIGNORAMENTO**

L'Esperto esaminati i documenti allegati agli atti ha identificato quale bene pignorato:

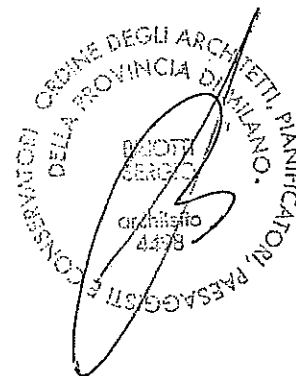
-immobile sito nel Comune di Cerro Maggiore (MI) – via Dante n. 68:

appartamento al piano primo composto da due locali e bagno con annesso vano ripostiglio a piano terra, il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Partita 1001813, foglio 10, Mapp. 368, sub. 703 e mapp. 384, sub. 703 graffati, piano T-1, zona censuaria U, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, rendita catastale euro 99,42,

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Sull'immobile insiste un atto di pignoramento da parte della **Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a r.l.**, con sede in Milano, piazza Meda n. 4, codice fiscale 00715120150, in persona del Direttore Addetto alla Direzione Centrale Crediti avv. Gian Piero Pozzi e del Procuratore dott. Pier Paolo Casali, rappresentata, assistita e difesa dall' avv. Francesca Della Cagnoletta ed elettivamente domiciliata presso lo studio della suddetta in Busto Arsizio (VA), viale Duca D'Aosta n. 16.



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

**Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 in data 28.02.2012 ai n.n. 20808/13942**

a favore

- BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., con sede in Milano, codice fiscale 00715120150,

contro

- [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni e di [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Atto giudiziario del 26.01.2012 del Tribunale Civile di Milano, n. di repertorio 196.

#### **ATTI di PROVENIENZA e QUOTE di PROPRIETA'**

A tutto novembre 2012 l'unità immobiliare in oggetto risultava essere di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni e di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria:



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

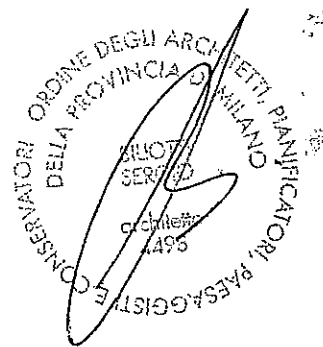
Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

- Al 28 febbraio 1992 le unità immobiliari in oggetto erano di proprietà di ZANUZZI Giuliano, nato a Cerro maggiore (MI) il 17.05.1948, per la quota di 1/6 e di ZANUZZI Maria Rosa, nata a Cerro Maggiore (MI) il 24.08.1953, per la quota di 5/6 e ad essi pervenuta:

- Per la quota di 1/6 ciascuno ai sig.ri ZANUZZI Giuliano e ZANUZZI Maria Rosa, per successione legittima in morte di FAVONI Maddalena, nata a Bolgare (BG) il 28.10.1919 e deceduta a Cerro Maggiore (MI) il 03.08.1979.

La relativa denuncia di successione, registrata a Legnano al n. 55 vol. 156 è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 20.10.1986 ai n.n. 66815/48106;

- Per la quota di 4/6 alla sig.ra ZANUZZI Maria Rosa, in forza di atto di compravendita autenticato dal dott. Salvatore Carugati, Notaio in Legnano, in data 27.09.1986 n. 125218 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 l'08.10.1986 ai n.n. 64432/40484;
- Con atto di compravendita ricevuto dal dott. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano, in data 02.02.1998 n. 78994/10793 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 l'11.'2.1998 ai n.n. 9474/7022, le unità in oggetto venivano acquistate da MORABITO Fortuna, nata a Napoli il 23.03.1963;



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

- Con atto di compravendita autenticato dal dott. Oreste Cirillo, Notaio in Parabiago, in data 20.03.2008 al n. 21074/14680 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 26.03.2008 ai n.n. 39781/21698, le unità immobiliari in oggetto venivano acquistate da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

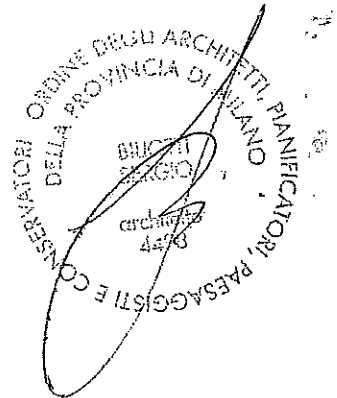
#### **UBICAZIONE**

Cerro Maggiore, comune di circa 15.000 abitanti della provincia di Milano, a circa 4 km da Legnano e 28 da Milano, vicino all'autostrada A8 – Milano-Varese, casello di Legnano. La via Dante Alighieri, zona semi-periferica di Cerro Maggiore, in direzione di San. Vittore Olona, caratterizzata da edifici del '900, nuovi insediamenti residenziali e con una rilevante presenza ex industriale.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un bilocale al piano primo di un vecchio fabbricato di quattro piani fuori terra costruito probabilmente prima degli anni cinquanta con quattro scale esterne comuni di accesso, con area cortilizia di pertinenza ove sono ubicati edifici minori destinati per lo più ad autorimesse. Al fabbricato si accede attraverso un cancello carraio sulla via Dante. (foto 1/3).

Il fabbricato nel suo insieme ha una struttura tradizionale con facciate intonacate, scale esterne senza ascensori, copertura a falde.



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

Tutto il complesso si presenta in pessime condizioni tanto che il Comune di Cerro Maggiore – area tecnica - ha emanato una comunicazione del 19.01.2012 – prot. Tit. 6 Cla. 3 - a tutti i proprietari delle varie unità immobiliari del fabbricato di presentare entro 30 giorni dalla data del suddetto avviso tutte le dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008 (ex legge 46/90) e per le parti comuni tutte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, canne fumarie, tv satellitare oltre ad un certificato di idoneità statica redatta da tecnico abilitato. **(Allegato F)**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è così composta:

- **Ingresso, locale con zona cottura, bagno, camera**(foto 7/10)

Finiture:

pavimenti in piastrelle di grès, porte in legno e vetro, serramenti in alluminio con persiane in legno. Il bagno è composto da lavabo, vaso, bidèt, vasca da bagno.

Impianti:

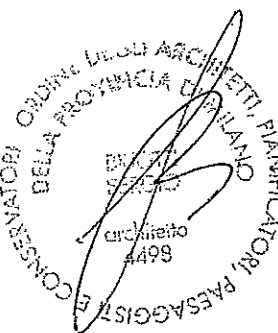
impianto idro-sanitario, elettrico e di riscaldamento di tipo autonomo a gas con caldaia marca Junker con caloriferi in ghisa.

Le pareti intonacate hanno un'altezza di 350 cm.

Al piano terra è di pertinenza un ripostiglio con un'altezza di 290 cm.

**Presenza o meno di certificazione energetica e certificati di conformità di impianti**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cerro Maggiore ed il CESTEC (Catasto Energetico Certificazioni) non risultano i seguenti documenti:



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

1- *Relazione tecnica* di cui alla Legge 9.01.1991 n°10, art. 28, da compilarsi secondo lo schema e le modalità riportate nell'allegato B della DGR VIII/5018, DGR VIII/8745 e s.m.i.

L'onorario di un professionista abilitato al rilascio di una relazione L.10/91 ammonta a circa €. 500,00-

2- *ACE*: attestato di certificazione energetica da redigersi come allegato C del DGR VIII/8745 del 22.12.2008 in vigore dal 15.01.2009 data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, che integra e modifica la DGR VIII/5773.

***Si allega alla presente relazione la "CERTIFICAZIONE ENERGETICA" predisposta da un tecnico abilitato (Allegato E).***

**Certificati di conformità impianti:**

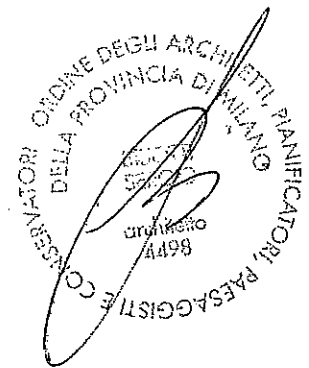
Elettrico, Radiotelevisivo, Riscaldamento/climatizzazione, Idrico/sanitario, Gas di cui al D.M. 22.01.2008 n°37 in vigore dal 12.03.2008 secondo schema Allegati I e II.

Quanto sopra è valido solo per impianti eseguiti e/o modificati dopo il 12 marzo 2008, per impianti eseguiti in date antecedenti sono obbligatori solo:

certificato di conformità impianto elettrico e certificato di conformità impianto gas.

Nella unità immobiliare oggetto di pignoramento gli impianti sono stati eseguiti prima del 12 marzo 2008 e non si hanno né certificato di conformità impianto elettrico, né certificato di conformità impianto gas.

Per ottenere il certificato di conformità dell'impianto elettrico un tecnico abilitato deve revisionare gli impianti ed emettere il certificato; per





**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

ottenere il certificato di conformità dell'impianto gas è necessario realizzare un opportuno impianto adeguarsi alla normativa eseguendo un foro del diametro di 16 cm. con griglia nel muro di facciata dello spazio cottura della cucina per far uscire eventuali perdite di gas e, in seguito, un tecnico abilitato potrà rilasciare il certificato di conformità impianto gas.

**CONSISTENZA**

**S.L.P. Superficie Lorda di Pavimento**

Abitazione:

piano primo mq. 45,00

piano terra (ripostiglio) mq. 9,00

Si applicano dei coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale.

Piano primo : mq. 45,00 x 100% = mq. 45,00

Piano terra : mq. 9,00 x 0% = mq. 0,00

**totale superficie convenzionale = mq. 45,00**

**DIVISIBILITA'**

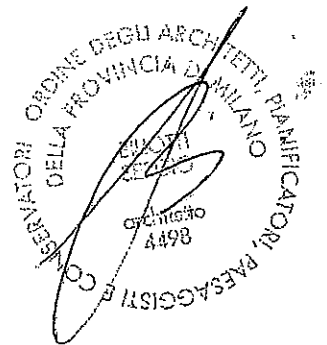
L' unità immobiliare per la sua ubicazione e tipologia non è divisibile

**CONDIZIONI**

L' unità immobiliare è in normale stato di manutenzione, con la presenza di una infiltrazione di acqua sul soffitto del locale pranzo (foto 11)

**STATO OCCUPATIVO**

L' unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupata dagli esecutati.



Dott. Arch. Sergio Biliotti

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

## FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

Nel ventennio in esame l' unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-ipoteca volontaria iscritta in data 26.03.2008 ai n.n. 39872/9468

A favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. con sede in Milano, piazza Meda n. 4, codice fiscale 00715120150 ed a carico dei sig.ri

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], per la somma di euro 200.000,00- a garanzia di un mutuo di euro 100.000,00- da rimborsare in 24 anni e 11 mesi, concesso con atto ricevuto dal dott. Oreste Cirillo, Notaio in Parabiago, in data 20.03.2008 al n. 21075/14681 di repertorio.

- pignoramento trascritto in data 28.02.2012 ai n.n. 20808/13942,

a favore

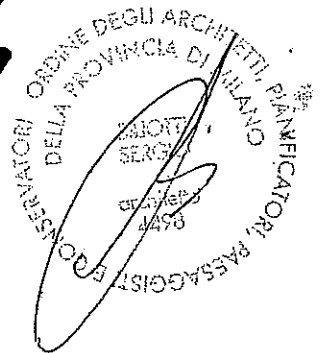
- BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., con sede in Milano, codice fiscale 00715120150,

contro

- [REDACTED]  
[REDACTED]

e di

- [REDACTED]  
[REDACTED]



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni in oggetto.

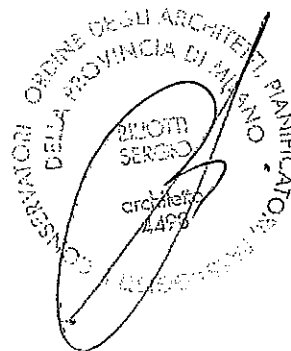
**REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l' unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato costruito prima del 1967.

E' stato interessato negli anni successivi dalle seguenti pratiche edilizie c/o il Comune di Cerro Maggiore:

- 1- *Pratica di Costruzione n. 44 del 1989 per la realizzazione di un servizio igienico e di un ripostiglio;*
- 2- *Pratica di Costruzione n. 102 del 1997 per modifiche interne;*
- 3- *Pratica di Costruzione n. 191 del 1997 per modifiche interne.*

Inoltre si è rilevato, durante il sopralluogo, che è stato occupato dagli eseguiti uno spazio condominiale o di proprietà di terzi di circa 12 mq. ove è stata spostata la porta d'ingresso all'appartamento e in locale è stata collocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento ed una lavatrice (foto 4-6)



**STIMA**

Considerando, quindi, tutti i suddetti aspetti si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al valore di mercato riferito a dicembre 2012. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra

**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul mercato.

Valori immobiliari medi nella zona per unità similari :

appartamenti vecchi oltre i 40 anni - residenza €/mq. 900,00.

-piano primo mq. 45,00 x €/mq. 900,00 = € 40.500,00-

**valore totale immobiliare di mercato lordo a dicembre 2012 dell'unità immobiliare stimate libera = € 40.500,00.**

n.b. valore totale immobiliare di mercato lordo a dicembre 2012 dell'unità immobiliare stimata occupata nello stato di fatto in cui si trova = € 40.500,00 – 20% = € 32.400,00-

#### CONCLUSIONI

Il bene oggetto di pignoramento :

**unità immobiliare sita a Cerro Maggiore (MI)**

**in via Dante Alighieri n. 68, piano primo**

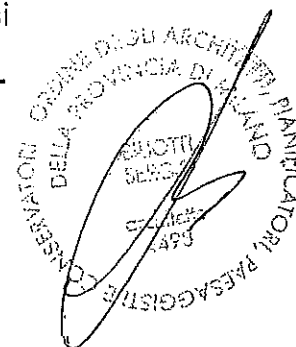
considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci ha un probabile valore immobiliare allo stato attuale, nel mese di dicembre 2012, di:

- € 40.500,00 (quarantamilaacinquecentoeuro)

Il sottoscritto esperto, dott. arch. Sergio Biliotti, ritiene di aver risposto al quesito e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione che si compone di n. 13 pagine e n. 6 allegati viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa ritirati.

L'Esperto ha provveduto, nei tempi fissati, ad inviare copia della perizia ai creditori precedenti ed al debitore a mezzo posta ordinaria o



**Dott. Arch. Sergio Biliotti**

Studio: via Melzi D'Eril n. 20- 20154 Milano – tel. 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: [sergiobiliotti@tiscali.it](mailto:sergiobiliotti@tiscali.it)

Ordine degli Architetti di Milano n. 4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n. 6794

posta elettronica.

In fede

Dott.arch Sergio Biliotti

Milano, dicembre 2012

**ALLEGATI:**

Allegato A – Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B – Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C – Documentazione fotografica, visura storica per immobile e planimetria catastale

Allegato D – copia raccomandata A/R di avviso di inizio operazioni peritali

Allegato E – certificazione energetica

Allegato F - avviso procedimento del Comune di Cerro Maggiore