

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. **2278/12**

**Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**



## ELABORATO PERITALE

**Esperto nominato: Geom. Michele Berardini**

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

Via Carlo Tenca n. 22 – 20124 Milano

Telefono 02/6693402

e-mail: [studiotecnico@gmb.fastwebnet.it](mailto:studiotecnico@gmb.fastwebnet.it)

[studiotecnicoberardini@gmail.com](mailto:studiotecnicoberardini@gmail.com)

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Esperto: Geom. Michele Berardini

**INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile libero e occupato e relativi prezzi base d'asta

**RIEPILOGO IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico**

In comune di Pioltello (MI) via Cilea n. 6 scala "B": appartamento al piano settimo

**N.C.E.U.** Foglio 2 mappale 295 subalterno 56

**diritto:** intera proprietà

**stato di occupazione:** ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

**valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto:** €. 65.000,00 / €. 61.750,00

**valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto:** €. 45.500,00 / €. 43.225,00

**Bene immobile sito in comune di Pioltello (MI)  
via Cilea n. 6 scala "B" – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca civico 22, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, nell'udienza del 1/3/2016 veniva nominato esperto dal G.E. dott.ssa Maria Gabriella Mennuni per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 8/3/2016. Si evidenzia che lo scrivente è stato nominato in sostituzione di precedente esperto, e che per la procedura in oggetto risultava già nominato custode giudiziario la SIVAG Spa.

Lo scrivente in data 11/3/2016 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto alla SIVAG, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal funzionario della SIVAG, per il giorno martedì 12/4/2016 alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto di causa sito in Pioltello via Cilea n. 6.

Il funzionario della SIVAG, già in possesso delle chiavi dell'appartamento pignorato in quanto disabitato, ha permesso l'accesso interno a detto immobile al sottoscritto ed al certificatore energetico incaricato dallo scrivente.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

**ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO**

Atto di pignoramento in data 16/5/2012

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 10/10/2012 ai n.ri 100289/68135

A favore:

Contro:

quota ½ proprietà

quota ½ proprietà

**intera proprietà:** in comune di Pioltello (MI) via Cilea n. 6, appartamento al piano settimo composto da due locali e servizi, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 2 mappale 295 subalterno 56 piano 7 scala B cat. A/3 cl. 4 vani 3,5 rendita €. 307,29

## 1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

**Lotto unico - intera proprietà:** in comune di Pioltello (MI) via Cilea n. 6 scala "B", appartamento al piano settimo composto da due locali oltre servizi.

**Coerenze da nord in senso orario:** via Cilea, altra unità, vano scala e pianerottolo comuni, altra unità.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **60,00**

### Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

#### **intestazione:**



quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

#### **censimento:**

**Foglio 2 – mappale 295 – subalterno 56** – via Cilea n. 6 – scala B – piano 7 – categoria A/3 – classe 4 – vani 3,5 – superficie catastale totale mq. 61 / totale escluse aree scoperte mq. 57 – rendita €. 307,29.

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 21/9/1963 prot. 1498).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

### 2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Pioltello (MI) via Cilea n. 6.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Pioltello, località ad est di Milano per la maggior parte compresa tra la Strada Statale n. 11 denominata Padana Superiore e la Strada Provinciale n. 14 denominata Rivoltana, con interposta Strada Provinciale n. 103 denominata Cassanese.

La via Cilea si trova nei pressi del centro paese, in una zona residenziale denominata "Quartiere Satellite" dotata dei necessari servizi e caratterizzata da un forte insediamento di cittadini extracomunitari.

#### **Caratteristiche**

Il "Condominio Venere" al civico 6 della via Cilea, è un complesso immobiliare residenziale edificato nei primi anni Sessanta compreso tra le vie Mozart, Cilea e Leoncavallo e composto da cinque fabbricati simili, tre dei quali con due corpi scala e due con unico corpo scala (scale "A-B-C-D-E-F-G-H") oltre corpi adibiti a portineria e centrale termica (quest'ultima attualmente non funzionante).

L'appartamento pignorato fa parte del fabbricato n. 21 composto dalle scale "A" e "B" (e più precisamente è posto nella scala "B"), prospettante sulla via Cilea e parti comuni, avente accesso come tutte le altre scale dal cortile comune adibito a giardino e con passaggi pedonali.

Tale fabbricato si eleva per nove piani fuori terra oltre piano seminterrato; la struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate per la maggior parte rivestite in klinker, presentano anche zone tinteggiate in intonaco civile oltre fascia del piano seminterrato in parte rivestita in ceppo piuttosto che in mosaico o tinteggiata; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro con inserti in vetro retinato; la copertura è piana.

Al piano terreno dei fabbricati prospettanti sulle via Mozart e Leoncavallo risultano delle attività commerciali con vetrine su strada.

Il vano scala "B" è chiuso da serramento in alluminio e vetro, e presenta: pianerottoli in marmo tipo palladiana; pareti rivestite in ceramica; scala rivestita in marmo e con ringhiera in profilato di ferro.

La scala "B" è dotata di impianto ascensore corrente in vano proprio, accessibile dal piano rialzato dopo aver salito una rampa di scala, e di impianto citofonico.

Il complesso condominiale risulta in scarse condizioni e necessita di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (in particolare si riscontrano evidenti danni nelle solette dei balconi, nelle quali risultano a vista i ferri di armatura).

## 2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

### Caratteristiche

Al piano settimo della scala "B" risultano tre appartamenti, uno dei quali è quello oggetto di stima composto da: soggiorno, camera, cucina, bagno e disimpegno oltre balcone.

L'abitazione prospetta unicamente verso la via Cilea, tramite il balcone sul quale si aprono le portefinestre del soggiorno, della camera e della cucina nonché la finestra del bagno.

I due locali ed il disimpegno presentano pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti finteggiate.

La cucina ed il bagno presentano pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate parzialmente rivestite in ceramica.

Il balcone è pavimentato in gres ed ha parapetto in profilato di ferro con inserti in vetro retinato.

Nel bagno sono in opera: vasca piccola, lavandino, bidet e w.c. (tra vasca e lavandino è interposto un muretto basso rivestito in ceramica e con bordo in granito).

I serramenti interni sono in legno con inserti in vetro (la porta della cucina a due battenti è mancante di un battente), mentre quelli esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica. La porta d'ingresso ha doppia serratura di cui una blindata.

L'appartamento è privo di riscaldamento, nonostante esistano radiatori nei locali, stante che l'impianto termico centralizzato a cui era collegato non risulta funzionante e risulterebbe dismesso, pertanto dovrà essere realizzato nell'abitazione adeguato impianto di riscaldamento autonomo.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,90.

In alcune zone su pareti e soffitti si riscontrano danni provocati da infiltrazioni d'acqua, di cui non è dato sapere se attualmente ancora in essere, nonché formazioni di muffe probabilmente causate da umidità e/o ponti termici.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare in quanto mancanti, risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di manutenzione/ristrutturazione.

### 2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	56	appartamento	7	55,90	100%	55,90
unico	56	balcone	7	13,30	30%	3,99

Totale superficie commerciale circa mq.

59,89

**Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.**

**60,00**

### 2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero complesso condominiale.

L'Amministrazione del Condominio ha dichiarato che il complesso condominiale è sprovvisto di certificazione energetica e che la centrale termica attualmente non è in uso.

Per l'unità immobiliare pignorata non è stato possibile fare la medesima richiesta alla proprietà, e pertanto non è stato fornito alcun documento e/o riferimento in merito.

Verificata la mancanza della certificazione energetica lo scrivente, come da incarico ricevuto, ha dato incarico a professionista di fiducia ovvero certificatore energetico al fine di predisporre l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare pignorata.

██████████ a seguito di propri rilievi eseguiti presso il suddetto immobile ha redatto l'A.P.E. codice identificativo 1517500030416 registrato il 9/6/2016, che qui si allega per come dallo stesso ricevuto (e che sarà cura dello scrivente trasmettere in originale al delegato alla vendita).

Tale A.P.E. ha validità fino al 9/6/2026, sempre che prima di tale data nell'immobile in oggetto non vengano eseguiti interventi tali da modificare le prestazioni energetiche e/o la destinazione d'uso, facendolo quindi decadere.

### 3. STATO DI OCCUPAZIONE

Premesso che il funzionario della SIVAG era già in possesso delle chiavi dell'appartamento, avendo sostituito la serratura precedentemente all'incarico dello scrivente, in sede di sopralluogo l'appartamento è risultato disabitato per quanto ammobiliato.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

#### 4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 3/5/2016)

##### 4.2.1. iscrizioni:

**ipoteca volontaria:** a favore ██████████, iscritta il 16/5/2001 ai n.ri 49362/11838 contro ██████████. Importo iscritto totale Lire 300.000.000. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

**ipoteca volontaria:** a favore ██████████, iscritta il 7/11/2003 ai n.ri 161534/34143 contro ██████████. Importo iscritto totale Euro 240.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

##### 4.2.2. pignoramenti:

**pignoramento:** a favore ██████████, trascritto il 10/10/2012 ai n.ri 100289/68135 contro ██████████. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna



Si allega certificato contestuale di residenza e stato di famiglia [REDACTED].

Si allega certificato contestuale di residenza e stato di famiglia [REDACTED].

**6.2. Precedenti proprietari** (nel ventennio per come risultante dalla relazione notarile allegata agli atti di causa e dalle ispezioni eseguite dallo scrivente)

**6.2.1.** [REDACTED], per l'intera proprietà (quota ½ ciascuno), in forza di atto di compravendita in data 7/5/2001 notaio dr. [REDACTED] rep. 72494/17436, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 16/5/2001 ai n.ri 49361/32526.

**6.2.2.** [REDACTED], per l'intera proprietà (quota ½ ciascuno), in forza di atto di compravendita in data 26/9/1989 notaio dr. [REDACTED] rep. 38616/5033, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 6/10/1989 ai n.ri 78601/57872 (n.d.r. nella relazione notarile allegata agli atti di causa, al posto dei dati di trascrizione della compravendita, sono erroneamente riportati i dati di trascrizione dell'ipoteca in pari data a favore degli stessi soggetti).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Pioltello si rileva che il fabbricato n.21 scale "A" e "B", comprendente l'immobile pignorato, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967 ovvero in forza della Licenza Edilizia n. 53/62 rilasciata dal Comune di Pioltello in data 2/3/1962.

L'Abitabilità del fabbricato n. 21 scale "A" e "B" è stata rilasciata dal Comune di Pioltello in data 18/1/1964 con decorrenza dal 22/11/1963.

## 8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

### 8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare, del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

### 8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento	60,00	€ 65.000,00

**N.B.** La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

**8.3. Valutazione intera proprietà Lotti unico – immobile occupato**

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	appartamento	€ 65.000,00	€ 45.500,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 5% (immobile libero) per:  
 assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di  
 eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza  
 della vendita giudiziaria:

- € 3.250,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/  
 edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari  
 (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte

**Osservazioni**

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla ulteriore decurtazione da applicare alle suddette valutazioni a corpo ovvero ai successivi prezzi base d'asta, derivante dalla situazione condominiale (vedi capitolo 5).

**8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero**

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento	€ 65.000,00	€ 61.750,00

**8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotti unico – immobile occupato**

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	appartamento	€ 45.500,00	€ 43.225,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.  
 Milano, 25 Luglio 2016

L'esperto  
 Geom. Michele Berardini

segue elenco allegati



Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria N.C.E.U.
- n. 1 planimetria stato di fatto
- n. 8 tavole fotografiche per n. 16 fotografie
- A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica
- copia pratica edilizia e abitabilità
- certificati anagrafici
- compravendita e nota di trascrizione
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita)