

**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. Cesare De Sapia**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 3294/11**

**CONDOMINIO “VENERE” di via Cilea n. 6 – PIOLTELLO (MI)**

**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 03.10.2012, veniva richiesto all'Esperto il quesito di rito e la valutazione dei beni immobili oggetto dei pignoramenti consistenti in:

**unità immobiliare sita a Pioltello in via Cilea n. 6**

**piano settimo**

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 31.10.2012 l'Esperto



**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

eseguiva sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento ma nessuno era presente;

il sottoscritto lasciava avviso in loco per fissare ulteriore appuntamento senza ottenere nessuna risposta;

l'Esperto in data 08.11.2012 depositava istanza di nomina del Custode Giudiziario;

in data 14.03.2013 il Giudice dell'esecuzione nominava SIVAG custode dei beni pignorati;

in data 22.04.2013 l'Esperto eseguiva ulteriore sopralluogo alla presenza degli esecutati e dopo aver scattato alcune fotografie per evidenziare lo stato dei luoghi (foto 1/8), esaminati atti e documenti di causa, eseguite le opportune indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Pioltello 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 Pioltello, in via Cilea n. 6. Trattasi di un appartamento al settimo piano all'interno di un fabbricato di nove piani fuori terra facente parte di un condominio di case popolari, con affaccio sulla via Cilea e parti interne condominiali.

**DATI CATASTALI e COERENZE**

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



**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

La suddetta unità immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI), in ditta a [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni e di [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni, come segue:

Foglio 2 – particella 295 – subalterno 29 (graffato alla particella 296 – subalterno 33) – via Francesco Cilea n. 6 - piano 7-1S - scala A – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 4 – Rendita Catastale €. 351,19-;

**Coerenze**

Da nord in senso orario ed in unico corpo:

appartamento: altra unità immobiliare, vano scala comune, altra unità immobiliare, via Cilea;

cantina: corridoio comune d'accesso, altra unità immobiliare, terrapieno..

**ESTREMI DELL'ATTO di PIGNORAMENTO**

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

-immobile sito in Pioltello, nel Condominio "Venere", via Francesco Cilea n. 6, piano 7-1S, scala A, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI), al foglio 2, particella 295, sub. 29, graffato alla particella 296, sub. 33, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani,



**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 la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del condominio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Sull'immobile insiste un atto di pignoramento da parte del **Condominio "Venere" di via Cilea n.6**, in Pioltello (MI), codice fiscale 91500450159, in persona dell'amministratore Anna Lucia Di Monte, rappresentato, assistito e difeso dagli avvocati Biagio Monteleone e Diego Monteleone del Foro di Milano ed elettivamente domiciliato presso lo studio dei suddetti in Milano, via Cesare Battisti n. 23.

**Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 2 in data 03.11.2011 ai n.n. 125353/76655**

a favore

- del CONDOMINIO "VENERE", con sede in Pioltello (MI), codice fiscale 91500450159,

contro

- [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta e di
- [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta.

Atto giudiziario del 06.08.2011 del Tribunale Civile di Milano, n. di repertorio 15765/11.



**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

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

A tutto aprile 2013 l'unità immobiliare in oggetto risultava essere di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] come si evince dalla

seguente cronistoria:

- Al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, l'immobile in oggetto risultava di proprietà dei sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto in autentica del Notaio Giacomo Milioti di Rozzano in data 25.03.1988, registrato a Milano in data 08.04.1988 al n. 9668 serie 2V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15.04.1988 ai n.n. 30561/22341;
- In data 19.01.1993 con atto in autentica del Notaio Paolo Carbone di Cesano Maderno, registrato a Desio in data 26.01.1993 al n. 279, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11.02.1993 ai nn. 11419/8499, l'unità immobiliare in oggetto venne ceduta ai sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- In data 08.11.2004, con atto a rogito del Notaio Fabio Diaferia di Milano n. 13098/2603 di repertorio, trascritto presso la



## **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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09.11.2004 ai nn. 160895/84606, l'unità immobiliare in oggetto venne venduta ai sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati.

### **UBICAZIONE**

Via Francesco Cilea, zona periferica di Pioltello, fra le vie Mozart e Wagner, caratterizzata da condomini di tipo “popolare” costruiti negli anni sessanta, con presenza di attività commerciali a servizio della zona.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

L' unità immobiliare oggetto di stima è un bilocale + servizi al piano settimo di un fabbricato di nove piani fuori terra costruito negli anni sessanta, facente parte di un complesso di case popolari, con spazi interni condominiali destinati a camminamenti e verde.

Al condominio si accede attraverso una portineria (foto 1).

Il complesso edilizio nel suo insieme ha una struttura mista in c.a. e pannelli di tamponamento in calcestruzzo rivestiti con piastrelle di grès colore grigio, zoccolatura in calcestruzzo, balconi fili facciata, porte di ingresso in metallo e vetro, copertura piana.

Si accede all'interno del fabbricato attraverso un porta in metallo e vetro sulla zona condominiale e dopo una rampa di scale si accede ad un disimpegno con ascensore che distribuisce varie unità immobiliari di cui fa parte quella oggetto di stima, al piano settimo, che è così composta:



**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

- **Ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e balcone**

(foto 3/8)

Finiture:

pavimenti in piastrelle di ceramica 40x40 cm., porte in legno, serramenti in alluminio con tapparelle in metallo, porta d'ingresso con serratura di tipo blindata. Il bagno è composto da lavabo, vaso, bidèt, vasca da bagno e lavatrice.

Impianti:

impianto idro-sanitario, elettrico, tv e di riscaldamento condominiale con caloriferi in ghisa.

Le pareti intonacate hanno un'altezza di 290 cm.

● attualmente l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato spento dall'Amministratore del Condominio per morosità da parte dei condomini.

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

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

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



**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

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 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.





## **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

### **CONSISTENZA**

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

##### Abitazione :

piano settimo = mq. 53,00

balcone = mq. 13,00

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

Piano settimo : mq. 53,00 x 100% = mq. 53,30

Balcone : mq. 13,00 x 20% = mq. 2,60

**totale superficie convenzionale = 55,90 mq**

**totale superficie convenzionale arrotondata= 56,00 mq**

### **DIVISIBILITA'**

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

### **CONDIZIONI**

L' unità immobiliare è in normale stato di manutenzione.

### **STATO OCCUPATIVO**

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

### **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 09.11.2004 ai n.n. 160896/37680

Per complessivi 240.000,00- euro contro i sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] sopra generalizzati, a garanzia di un mutuo di euro 120.000,00- della durata di anni 25, stipulato con UNICREDIT BANCA



**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

S.P.A., sede di Bologna, codice fiscale 12931320159, con atto a rogito del Notaio Fabio Diaferia di Milano in data 08.11.2004 n. 13099/2604 di repertorio;

**- pignoramento** trascritto in data 03.11.2011 ai n.n. 125353/76655,

a favore

- del CONDOMINIO “VENERE”, con sede in Pioltello (MI),  
codice fiscale 91500450159,

contro

- [REDAZIONE] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta e di

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta

**REGOLARITA' EDILIZIA**

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

**STIMA**

Considerando, quindi, tutti i suddetti aspetti si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al valore di mercato riferito ad aprile 2013. 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.



**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

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra 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. 1.350,00.

-abitazione mq. 56,00 x €/mq. 1.350,00 = €. 75.600,00-

**valore totale immobiliare di mercato lordo ad aprile 2013 dell'unità immobiliare stimate libera = €. 75.600,00.**

**CONCLUSIONI**

Il bene oggetto di pignoramento :

**unità immobiliare sita a Pioltello in via Cilea n. 6, piano settimo**

considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci ha un probabile valore immobiliare allo stato attuale, nel mese di aprile 2013, di:

- **€. 75.600,00** (settantacinquemilaseicentoeuro)

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. 12 pagine e n. 5 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 procedenti ed al debitore a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.



**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

In fede

Dott.arch Sergio Biliotti

Milano, 29 aprile 2013

**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, estratto di mappa e planimetria catastale

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

Allegato E – certificazione energetica

