

## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: Banco BPM S. p. A.  
Contro:

**R.G.E. n.° 1057/2017**

**Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni**  
**Custode Giudiziario: Avv. E. Gallizia**

### **ELABORATO PERITALE**

**Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI**  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n°. 7199  
Albo del Tribunale n°. 10519  
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962

con studio in Milano –Via Cusani .n.10 – 20121 Milano  
Telefono 02.878225 – Fax 02.8052469  
e-mail: [archmarzorati@tiscali.it](mailto:archmarzorati@tiscali.it)  
pec: [marzorati.7199@oamilano.it](mailto:marzorati.7199@oamilano.it)

Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

**Bene immobile sito in PIOLTELLO  
Via D. Cimarosa n.° 1 , Scala I**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa ? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì  
In allegato Atto di Provenienza.

**a. Identificazione del bene immobile oggetto della vendita:**

Identificativo a corpo:

Appartamento ( A/3 ) sito in Pioltello, Via D. Cimarosa n.°1, scala I, posto al piano rialzato composto da 5,5 vani con 1 balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 98,00 mq calcolata come tabella riportata al punto h.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota dell'intero a: ..... il

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello, come segue: Foglio 2, mappale 304, sub. 8, Via Domenico Cimarosa n.° 1, piano terra, scala I, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale €. 482,89.

Confini in contorno da nord e in senso orario:

cortile interno condominiale; parti comuni e diversa unità immobiliare; Via Cimarosa; diversa unità immobiliare.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

**b. Descrizione sommaria della zona:**

Caratteristiche della zona: la Via Cimarosa è situata nella zona periferica del Comune di Pioltello; zona a carattere popolare denominato "Quartiere Satellite"; ha una connotazione urbanistica a prevalenza residenziale.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con piccoli negozi al dettaglio, scuole e luoghi di culto.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Buona la presenza di verde privato e pubblico.

Collegamenti pubblici nella zona: scarsi.

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

**c. Stato di possesso:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/10/2017, in presenza del Dott. T. Gallizia, in sostituzione del custode giudiziario Avv. E. Gallizia, e della signora Doris Dellerà, l'immobile risulta occupato dal debitore.

Nella presente relazione verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato come richiesto dal quesito.

**d. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno

**e. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 2 in data 23 febbraio 2005, ai nn° 24012/5253 per complessivi €. 300.000 a garanzia di un mutuo fondiario di €. 150.000 ( atto del notaio Giuseppe De Rosa in data 8 febbraio 2005 n°.15736/10764 di repertorio ) a favore di Banco Popolare di Lodi con sede in Verona c. fisc. 03231270236;

- **Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 13 giugno 2017 ai nn.° 70438/45342 a favore di Banco BPM S.p.A. con sede a Milano, c.f. 00715120150 o

sopra generalizzato per la somma di €. 143.861,67 oltre interessi e spese.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1057/2017**

**f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:**

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità  
Conformità catastale: è accertata la regolarità catastale dell'appartamento ( la disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata )  
Le opere relative all'immobile sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.  
Non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità.

**g. Atto di Prestazione Energetica:**

Non prodotto.

**h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

Descrizione dell'appartamento:

l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno e un balcone che affaccia sul cortile interno..

Il condominio, costituito da un edificio a torre alto 9 piani, è dotato di un ascensore e portineria. L'appartamento, posto al piano rialzato, ha doppio affaccio sul cortile interno e sulla Via Cimarosa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di mq. 98 ( dei quali mq. 88 di superficie coperta e mq. 10 di balcone ).

Altezza dei locali cm. 284.

Stato di conservazione e manutenzione : buono. ( vedi fotografie allegate ).

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri in cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento
<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: laterizi rivestimento:piastrelle in pietra, laterizi, intonaco per esterni
<i>Copertura</i>	tipologia: piana con terrazzi
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente in pvc con vetro doppio protezioni esterne: tapparelle in plastica
<i>Plafoni:</i>	intonaco tinteggiato di bianco
<i>Pareti (interne):</i>	forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse
<i>Rivestimenti:</i>	bagno: piastrelle in ceramica cucina: piastrelle in ceramica su parete attrezzata
<i>Pavimenti :</i>	piastrelle in ceramica in tutti i locali
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	porta rivestita in legno , blindata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; certificazioni: assenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V certificazioni: assenti
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale, non funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante Bagno: vasca da bagno, lavabo, bidet, wc
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia a gas certificazioni: non fornite
<i>Ascensore(impianto):</i>	presente

Non si ha notizia della Conformità degli impianti ( impianto elettrico e della caldaia a gas ) e manutenzione degli stessi.

**RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1057/2017**

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
rialz.	residenza	88,00	1,00	88,00	950	83.600
rialz.	balcone	10,00	0,25	2,50	950	2.375
	<b>totale</b>	<b>98,00</b>		<b>90,5</b>		<b>85.975</b>

N.B. La superficie commerciale si ottiene 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. Il balconi sono calcolati per ¼ della superficie effettiva.

Amministratore condominiale: in via di sostituzione. ( Attualmente Sig. Pablo ).

Le spese condominiali insolute degli ultimi due anni verranno indicate in €. 2.400.

Cause in corso: ( diverse dal pignoramento ) nessuna

Eventuali contratti di locazione: nessuno.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato, si ritiene pertanto l'immobile libero.

Valore di mercato:

La stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 50 – 2° semestre 2016, per la zona in esame.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€. 950 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – Anno 2017 – semestre 2 - Comune di Pioltello – Fascia/zona: Periferia – Destinazione residenziale, Abitazioni civili di tipo economico, Stato conservativo Normale: €. 1.050 - 1.400/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, periodo 2° semestre 2016 , Comune di Pioltello – Residenziale, periferia, Appartamenti vecchi (o da ristrutturare) €. 800 -1.150/mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – €. 800 -1.200/mq.

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie lorda reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento al piano rialzato	mq. 98	€. 85.975	€. 85.975
<b>Totale</b>			<b>€. 85.975</b>	<b>€. 85.975</b>

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 4.299 .

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna.

Certificazione impianto elettrico: - €. 1.000.

Spese condominiali insolute: - €. 2.400.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente: €. 329 così suddiviso:

cancellazione pignoramento €. 294 ; cancellazione ipoteca volontaria €. 35.

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1057/2017**

<b>Immobile</b>		<b>€</b>
Appart. p. rialzato	valore medio ponderale	85.975
	abbattimento forfettario 5 %	4.299
	spese tecniche regolarizzazione cat.	0
	spese certificazione imp. elettrico	1.000
	eventuali spese condominiali	2.400
	<b>totale</b>	<b>78.276</b>

Prezzo base d'asta del lotto:

**Libero:**

- Valore dell'immobile  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 78.276
- Valore arrotondato **€ 78.000**

**Occupato:**

- Valore dell'immobile ( - 10% )  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 70.200
- Valore arrotondato € 70.000

**i - Giudizio di comoda divisibilità:** da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

26 ottobre 2017

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati

**Allegati:**

1. Titolo di provenienza
2. Visura catastale per immobile
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale scala 1: 200
5. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo

