

Geom. Alessandro Baglioni
Via San Rocco, 5 Segrate (MI)
Tel. 338.9196526 - fax 02.2134900
e-mail: a.baglioni@libero.it



TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE TERZA CIVILE

Procedura R.G.E 3022 / 2012

Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A R L.
P.zza Meda n.4 - Milano

contro:

Sig

[Redacted Signature]
Via Aldo Moro n.6 - Boffalora Sopra Ticino (MI)

G.U. Dott. Cesare De Sapia

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni

Il sottoscritto Geom. Alessandro Baglioni, con studio in Segrate (MI), Via San Rocco n.5, iscritto all' Albo dei consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato in qualità di esperto nella procedura in calce per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento, dopo aver effettuato giuramento di rito innanzi al Signor Giudice Dott. Cesare De Sapia iniziava le operazioni peritali di competenza.

Il quesito formulatomi richiedeva l'esamina dei documenti depositati agli atti; l'ottenimento dell'atto di provenienza; la comunicazione alle parti in causa dell'incarico ricevuto e la data di inizio delle operazioni peritali; esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento; la sua esatta individuazione catastale e la relativa precisazione dei confini; l'indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardi l'intera proprietà, una quota di essa, altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza; la descrizione sommaria del bene con l'indicazione dello stato occupativo, fatta eccezione dell'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, se gli stessi siano stati registrati e nel caso accertare la data di registrazione, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, nello specifico:

- domande giudiziali;
- sequestri ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici;
- eventuali limiti all'edificabilità;
- diritti di prelazione

Geom. Alessandro Baglioni
Via San Rocco, 5 Segrate (MI)
Tel. 338.9196526 - fax. 02.2134900
e-mail: a.baglioni@libero.it



TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E 3022 / 2012

Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A R L.
P.zza Meda n.4 - Milano

contro:

[REDACTED]
Via Aldo Moro n.6 - Boffalora Sopra Ticino (MI)

G.U. Dott. Cesare De Sapia

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni

Inoltre convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso:

- oneri reali;
- obbligazioni propterem;
- servitù;
- uso;
- abitazione;

L'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui trascrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; la verifica della sua regolarità urbanistico - edilizia e catastale, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, pronunciandosi sulla sanabilità di eventuali opere abusive; fornire notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'46 del Dgls 378/01 indicando gli estremi della concessione o licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso di costruire in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è stata costruita prima del 1° settembre 1967; fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al D.lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M - Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37; l'individuazione del valore sia libero sia occupato, fornendo nel caso di quota indivisa la valutazione anche della sola quota.

Identificazione dell'immobile oggetto di perizia

Immagine sito Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) - via Aldo Moro n.6 - piano rialzato /S1 - fabbricato n.2 (scala C/3 - interno n.10) - proprietà intera (1/2 ciascuno).

Descrizione analitica

Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) via Aldo Moro n.6 - appartamento al piano rialzato composto da quattro locali, un locale cucina e due servizi igienici con annessa cantina (interno n.54) e box (interno n.36) al piano seminterrato quest'ultimi collegati internamente.

Identificazione Catastale

N.C.E.U. del Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI):

❖ Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato con vano cantina e box al piano seminterrato ovvero:

1. foglio 1 - mapp.199 - sub.9 - P.T / S1- cat. A/3 - z.c. 2 - cl.4 - vani 7 - r.c. € 397,67.
2. foglio 1 - mapp.199 - sub.25 - P.S1 - cat. C/6 - cl.4 - 18 mq - r.c. € 39,97.

Coerenze esistenti

◦ In relazione all'atto di provenienza:

Confini (in contorno in senso orario):

- ❖ dell'appartamento (interno n.10): cortile ribassato, giardino comune su due lati, vano scala comune ed appartamento di proprietà di terzi (interno n.9).
- ❖ del vano cantina (interno n.54) e del box ad uso autorimessa privata (interno n.36) in un unico corpo: cortile ribassato, giardino comune, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi (interno n.53) e box di proprietà di terzi (interno n.35).

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

◦ Insedimento:

Il complesso condominiale, costituito da due fabbricati con annessa area cortilizia pertinenziale, è stato realizzato con un unico ingresso carrabile e pedonale dal civico n.6 di via Aldo Moro nei pressi di un parcheggio pubblico.

Trattasi di zona a bassa densità residenziale con la presenza di alcune villette a schiera e ampie zone verdi.

◦ Condominiali:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è identificata all'interno di un condominio facente parte di un insediamento residenziale di tipologia economico popolare composto da due corpi di fabbrica, sviluppati su tre piani fuori terra, realizzati con un piano seminterrato adibito a locali cantina e locali box e da un ampio cortile comune.

I due corpi di fabbrica sono realizzati con struttura portante in cemento armato, coperture a falde inclinate, balconi aggettanti realizzati con balaustra in c.l.s e lattonerie.

Il compendio immobiliare è munito d'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano realizzato con installazione di caldaie a muro nei locali cucina e il posizionamento dei contatori del gas internamente al muro di recinzione.

All'interno dell'atrio d'ingresso del fabbricato n.2 (scala C/3) si rileva la presenza di una porta in alluminio utile per l'accesso diretto al corsello carrabile retrostante e ai locali boxes ivi realizzati.

Il fabbricato ove è identificata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, realizzato intorno agli anni ottanta, usufruisce di un ampio giardino comune ricco di alcune essenze arboree, piante ad alto fusto, camminamenti perimentrali in lastre di c.l.s, area ecologica e di un'impianto d'illuminazione notturna.

In prossimità dell'ingresso all'atrio, realizzato con l'istallazione di un portone in alluminio anodizzato e vetrato, si rilevano alcune porte d'accesso ai locali cantina siti al piano seminterrato fruibili tramite piccolo corsello pedonale comune.

All'interno dello stesso (scala C/3) e nelle parti comuni si evidenziano pavimentazioni e rivestimenti in granito, balaustre in ferro con corrimano non rivestito, lance antincendio e un locale interno relativo ai contatori elettrici.

Nello specifico appartamento oggetto di perizia (interno n.10), sito al piano rialzato, possiede due balconi; uno in affaccio sul corsello boxes; l'altro in affaccio su giardino comune interno.

◦ Dettaglio:

- ❖ Facciate: *rivestimento con intonaci spatolati;*
- ❖ Balconi: *presenti e aggettanti in c.a. comprese balaustre e lattonerie;*
- ❖ Ingressi: *pedonale e carrabile con portone in ferro, carrabile munito di cancello automatizzato per l'accesso in corte interna e al corsello carrabile, porta d'ingresso blindata rivestita;*
- ❖ Scale: *a due rampe con struttura in c.a. utile per l'accesso ai piani dell'edificio, rivestimenti in granito;*
- ❖ Ascensore: *non presente;*
- ❖ Portineria: *non presente;*
- ❖ Stato di manutenzione del fabbricato: *buono.*

◦ Strutturali del fabbricato:

Strutture in c.a.

◦ Componenti edilizie specifiche ed impianti dell'unità immobiliare in oggetto:

- ❖ Esposizione: *doppia su cortile comune interno e corsello boxes;*
- ❖ Pavimenti: *in monocottura, ceramica e parquet di rovere nelle camere;*
- ❖ Infissi esterni: *in legno con doppi vetri, soglie e davanzali in granito e persiane scorrevoli in P.V.C;*
- ❖ Infissi interni: *porte a libro in legno tamburato non vetrate;*
- ❖ Imp.videocitofono: *non presente; solo impianto citofono;*

Conformità urbanistico / edilizia

Non conforme; eliminazione della volumetria della cantina inglobata con il box.

Agibilità - Abitabilità

Presente;

Licenza di Occupazione rilasciata il 21 / 11 / 1984 (prima vendita oltre il ventennio).

Certificazione degli impianti

Presente solo quella relativa all'impianto di riscaldamento dell'appartamento.

Certificazione energetica dell'edificio

Presente allegata alla perizia tecnica.

Conformità catastale

Non conforme; eliminazione del locale cantina pertinenziale.

Storia ipotecaria

A tutto il giorno 11 / 09 / 2012, dalle visure effettuate presso i pubblici uffici, l'immobile oggetto di perizia tecnica risultava di proprietà dei Sigg. **BOFFI EMIL (C.F. 05/05/1958)** e **TOPANELLI SIMONA (C.F. 05/05/1983N)**; in relazione alla seguente cronistoria di seguito esposta:

Al giorno 11 / 09 / 1992 i beni oggetto di perizia erano di proprietà del sig. **Carlo Alberto**, nato il 11/11/1963 a Casalpusterleno e della sig.ra **Maria Maddalena**, nata il 15/02/1960 a Casalpusterleno, per atto di acquisto in autentica del Notaio Dott. Vincenzo Pessina di Rho, in data 16 / 12 / 1987, rep. n.8136 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 15 / 01 / 1988 ai nn.515 / 426;

- con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Loredana Tizzoni di Abbiategrasso, in data 14 / 10 / 2005 - rep. n.17037, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 19 / 10 / 2005 ai nn. 24902 / 12772, i Sigg. **BOFFI EMIL** e **Mariano** e **Mariano** hanno venduto tali beni al Sigg. **BOFFI EMIL** e **TOPANELLI SIMONA**.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli ovvero:

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 19 / 10 / 2005 ai nn. 24903 / 6220 a favore della Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l (C.F.00715120150) con sede in Milano Piazza Meda n.4 ed a carico dei Sigg. **BOFFI EMIL** e **TOPANELLI SIMONA** per una somma pari ad € 370.000,00 (capitale € 185.000,00 da rimborsare in 30 anni) a fronte di un mutuo concesso con atto ricevuto dalla Dott.ssa Loredana Tizzoni, Notaio in Abbiategrasso, in data 14 / 10 / 2005 rep. nn.17038/3059;

2. Pignoramento immobiliare trascritto in data 11 / 09 / 2012 ai nn. 13622 / 9553 a favore della "BPM SECURITISATION 2 S.R.L." con sede in Roma (C.F.08662671000) e a carico contro i Sigg. **Boris Enri e Stefania**

Non risultano nuove Iscrizioni o Trascrizioni successive al pignoramento menzionato. (Iscrizioni e Trascrizioni aggiornate e allegate alla perizia alla data del 14 / 04 / 2014).

Trascrizione di Pignoramento R.G.E 3022 / 2012

Pignoramento immobiliare R.G.E 3022 / 2012 trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Pavia in data 11 / 09 / 2012 ai nn. 13622 / 9553 conseguente ad atto di precetto del 02 / 04 / 2012, unitamente al titolo esecutivo del 24 / 05 / 2012, con il quale la Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l intimava i Sigg. **Boris Enri e Stefania** al pagamento dell'importo complessivo di € 183.825,57, oltre agli ulteriori interessi al tasso convenzionale risultante dal contratto di finanziamento, maturati e maturandi dallo 07 / 03 / 2012 alla data dell'atto di precetto, ed alle successive spese occorrente ed interessi.

Decreto ingiuntivo a favore del Condominio "El Barchet" di Boffalora Sopra Ticino (MI)(C.F.93011280158) contro i Sigg. **Boris Enri e Stefania** in relazione al pagamento dell'importo di € 4.118,52, oltre ad interessi legali dal di del dovuto saldo, nonché ulteriori spese occorrente; decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.28 / 2014 - RG 1942 / 2013, emesso dal Giudice di Pace di Rho il 14 / 01 / 2014.

Convenzioni matrimoniali

Al momento dell'acquisto dell' immobile gli esecutati ne possedevano la piena proprietà essendo coniugati in regime di separazione legale dei beni.

Valutazione immobile

• Fonti d'informazione, ipotesi e criteri di stima:

Agenzie Immobiliari operanti in zona;
Osservatori del mercato Immobiliare (listino CAAM n.39);
Stima comparativa considerando valori di mercato praticati nella zona per immobili simili;
Immobile al piano 1° - 51 di mq. 120,00 circa.

Valutazione dell'immobile :mq.120,00 x €/mq. 1.500,00 = € 180.000,00

Valore della quota intera colpita dal Pignoramento

La procedura colpisce la quota intera della proprietà pari a € 180.000,00 con i valori dell'immobile sia libero che occupato qui riportati:

• Immobile libero:

• Valore di riferimento per la quota intera dell' immobile libero: € 180.000,00

• Spese tecniche di aggiornamento catastale: € 1.500,00



Prezzo base d'asta consigliato, per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui trova a corpo e non a misura immobile libero € 178.500,00

- Immobile occupato:
- Valore di riferimento per la quota intera dell' immobile libero: € 178.500,00
- Per lo stato di possesso - 15%: € 26.775,00
- Valore per la quota intera dell' immobile occupato: € 151.725,00

Prezzo base d'asta consigliato, per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui trova a corpo e non a misura immobile occupato € 151.725,00



Il consulente nominato
Geom. Alessandro Baglioni

CTU n.11784

Alessandro Baglioni

Si allegano alla perizia i seguenti documenti oltre l'istanza di Liquidazione:

- Allegato fotografico;
- Atto di provenienza;
- Planimetria Catastale e visura storica;
- Iscrizioni e Trascrizioni aggiornate - Convenzione e atto di Assegnazione;
- Concessione Edilizia - Licenza di Occupazione;
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate alle parti;
- Certificazione Energetica con fattura del Certificatore;
- Quietanza spese di visura;
- CD.

Si attesta di aver provveduto ad inviare copia della perizia a:

~~Sigg. Emilio Bujis e Simona Tetaroli
Via Aldo Moro n. 4
20010 Baffalora Sopra Ticino (MI)~~

Amministrazioni GESTIMM di Pirulli Vito
Via Zara n.11
20013 Magenta (MI)

Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A R L.
P.zza Meda n.4
20121 Milano

Il consulente nominato
Geom. Alessandro Baglioni
CTU n.11784

Alessandro Baglioni