

Tribunale di Milano

Sezione III Civile

Esecuzioni Immobiliari

promossa da:
Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A.

contro:
~~Michelli Roberto - Quod Jimini~~

N° Gen. Rep. **608/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2018 ore 10.15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

Custode giudiziario: **SIVAG S.p.A.**



ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Sonia Clea Papette

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6890
Iscritto all'Albo del Tribunale al n.9148*

*con studio in Milano -Via F.lli Bronzetti,n.8
Telefono: 0254019374 fax: 0289280366
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it*



INDICE ARGOMENTI

	pag
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE Lotto 1 (A)	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	3
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	5
5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari nel ventennio	6
7. REGOLARITA' EDILIZIA	6
7.1. Pratiche edilizie	6
7.2. Destinazione urbanistica	6
8. Descrizione appartamento di cui al lotto 1	6
Consistenza	6-7
8.1 Caratteristiche descrittive immobile	7
Finiture – impianti	7-8
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	8
9.1 Criterio di stima	8
9.2. Fonti di informazioni	9
9.3. Valutazione lotto 1 corpo A	9
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	9
Prezzo immobile nello stato libero	9
Prezzo dell'immobile nello stato locato	9
Elenco ALLEGATI	10
A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PAVIA	
B.1) PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	
B.2) VISURA STORICA	
C) ELABORATI FOTOGRAFICI	
D) ESTRATTO DOCUMENTI PRATICHE EDILIZIE	
E) CERTIFICAZIONE IMPIANTO ELETTRICO	
F) PGT INQUADRAMENTO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
G) TITOLO DI PROVENIENZA	
H) APE	
I) ATTESTAZIONE INVII PERIZIA	



**Bene immobile sito in Sedriano
Piazza Cavour n°8
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 1

- A.** Piena proprietà per la quota di ($\frac{1}{2}+\frac{1}{2}$), di **Appartamento** sito in Sedriano, piazza Cavour, al civico 8, ubicato al piano terra.
Composto da tre locali, cucina e due bagni, con annessa cantina al piano seminterrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m²85, circa.

Identificato in Catasto come segue:

Proprietà e diritti di quota

Michele Pizzoni, nato a Milano il 07/07/1972 - C.F. MCHPRT70P07F205N (proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni).

Quintina Lucia, nata a Messina il 14/10/1971 - C.F. QDDL CU71R54E158R (proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni).

Descrizione catastale:

Foglio n.5; Mappale n. 579, Sub. 24, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,5; superficie catastale non indicata, posto al piano T-S1°; rendita € 369,27.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

piazza Cavour, altra proprietà sub 23, passaggio comune, passaggio comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

corridoio comune, cantina altra proprietà sub 23, cantina altra proprietà sub 4, cantina altra proprietà sub 6.

Precisazioni – dalla consultazione presso gli uffici catastali è emerso che la planimetria catastale non risulta rasterizzata nel sistema; a seguito della richiesta eseguita il 09-01-2018, prot. 6970, dalla scrivente risulta mancante il documento nel fascicolo. La planimetria catastale acquisita è quella allegata all'atto di compravendita.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato in Sedriano, comune dell'hinterland milanese posto lungo la strada SPex SS1 che collega Milano a Novara. Il territorio comunale si estende per una superficie di m²7,75 e la popolazione è di 12.400 abitanti.

Il fabbricato di piazza Cavour n°8, nel quale è inserita l'unità immobiliare, è costituito da un edificio a corte costituito da tre piani fuori terra più piano sottotetto e piano seminterrato adibito a cantine. La costruzione risale alla fine degli anni '90 e lo stato di conservazione è buono.

Caratteristiche zona: lo stabile è ubicato nel centro storico del comune di Sedriano, con parcheggi per i residenti in prossimità dell'area.

Caratteristiche zone limitrofe: zone a carattere misto, con caratteristiche di centro urbano, Chiesa di S.Bernardino (edificio storico).

Servizi offerti dalla zona: farmacia, ufficio postale, negozi, sportelli bancari, bar pizzerie, ristoranti, campo sportivo comunale, piscina, cine teatro.

Collegamenti pubblici : autobus linea bus ATM Movibus n.424 - Molino Dorino (Milano) e linea bus Movibus n. Z620, via Magenta (Sedriano- Molino Dorino (Milano)).

Stazioni ferroviarie più vicina: Vittuone-Arluno o Pregnana Milanese.



3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero al decreto di trasferimento.

Dal sopralluogo eseguito, l'immobile risulta locato alla [redacted]
dalle indagini compiute presso l'agenzia delle Entrate non risulta un contratto registrato e pertanto la locazione non è opponibile alla procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro [redacted] a favore di **Istituto Italiano di Credito Fondiario SpA**, atto a firma del Dott. Zinni Germano, in data 22-07-1997, Rep n. 51276, iscritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 01-08-1997 ai nn. 10083/1832.

Importo capitale: £ 4.300.000.000

Importo ipoteca: £10.750.000.000

Durata: 10 anni

Riferito agli immobili (terreni) di cui al foglio n.5; mapp. n. 104-105-106-107-108-109-110.

La suddetta iscrizione risulta annotata da diverse restrizione di beni non riguardanti il bene in oggetto e da atto di frazionamento in quota autenticato dal notaio Dott. Zinni in data 06-09-1999, rep. 59730, annotato presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia ai nn. 10520/1461, in cui il bene in oggetto veniva indicato con unità immobiliare n. 11.

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro **Micheli Roberto** (quota di ½ in regime di separazione dei beni) e [redacted] (quota di ½ in regime di separazione dei beni), a favore di **Banca Popolare di Bergamo S.p.A.**, atto a firma del Dott. De Rosa Giuseppe (sede Milano) in data 25-03-2004, Rep n. 5245/1305, iscritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 25-03-2004 ai nn.5245/1305.

Importo capitale: €140.000,00

Importo ipoteca: € 210.000,00

Tasso interesse: 3,9% Durata: 20 anni

Riferito all'immobile di cui al foglio n.5; mapp. n.579, Sub. 24.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro **Micheli Roberto** (quota di ½ in regime di separazione dei beni) e **Claudia Lucia** (quota di ½ in regime di separazione dei beni) a favore di **Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A.**, in forza di verbale di pignoramento n. rep.6937 del 18-02-2015, Avv. Liviano Sinopoli, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. Il, di Pavia in data 20-03-2015 ai nn. 3121/2085. Riferito all'immobile di cui al foglio n.5; mapp. n.579, Sub. 24.



4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme al progetto edilizio

4.3.2. Conformità catastale: conforme alla planimetria catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI

Note informative spese condominiali

Spese ordinarie gestione 2016-2017 = € 1.089,44

Spese ordinarie gestione 2017-2018 = € 1.110,05 Rate n°4 da € 222,01

Totale debito residuo = € 4.911,85

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

~~Micheli Roberto~~, nato a Milano il 07-02-1970, C.F. ~~LUCHIRDT70P07E005N~~
(proprietà per ½ in regime di separazione dei beni) e

~~Quaddima Lucia~~, nata a Messina il 14-10-1971, C.F. ~~QDDIM71T01E0010P~~
(proprietà per ½ in regime di separazione dei beni),

in forza di atto di compravendita del 26-02-2004, a firma del Dott. Giuseppe De Rosa (sede Milano) rep. n.14281/9564, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 25-03-2004 ai nn.5244/3189.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. ~~Signor [redacted]~~ ~~Costabile~~ nato a Salerno il 7-07-1967, in forza di atto di compravendita del 12-04-2002, rep. n.2243/1436, notaio Dott.ssa Forino, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 23-04-2002, ai nn. 7933/5708.

6.2.2. ~~Signora [redacted]~~ nata a Milano il 27-09-1962, in forza di atto di compravendita del 30-09-1999, rep. n.60043/6127, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 25-10-1999, ai nn. 13806/9474.

6.2.3. ~~Diamante Susanna~~, C.F.02128480965, in forza di edificazione con mezzi propri su terreno acquistato con atto del 27-03-1997, notaio Dott. Zinni, rep. n.49933, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 04-04-1997, ai nn. 4101/2883.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

7.1 Pratiche edilizie

-**Concessione edilizia n. 50/94**, rilasciata dal Comune di Sedriano in data 11-06-1997, a Diamante Casa S.r.l., per demolizione e nuova costruzione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale in via De Amicis – ang. Piazza Cavour.

-**Concessione varianti e parziale sanatoria, P.E. n. 50/94**, rilasciata dal Comune di Sedriano in data 16-02-1999, a Diamante Casa S.r.l.,

-**Richiesta di abitabilità, prot. 8147** del 03-06-1999, pratica edilizia n.52/1970, presentata da Diamante Casa S.r.l. e risposta del Comune di Sedriano, per richiesta di integrazione a cui fa seguito il deposito della documentazione richiesta.

*Dalle indagini eseguite l'Ufficio tecnico non emette certificato di abitabilità, ma ritiene la pratica per l'immobile di piazza Cavour 8, regolare e completata.

Lo stato dei luoghi rilevato è conforme al progetto edilizio approvato.

Copia della documentazione edilizia in allegato D.

7.2. **La destinazione urbanistica** dell'area in cui è inserito l'immobile di piazza Cavour 8 prevista dal PGT del Comune di Sedriano, risulta essere NAF, nucleo di antica formazione (1.2 della relazione del piano delle Regole), richiamato anche



quanto previsto dalla Normativa del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) "Piano Paesaggistico", art.25 (Al F).

8 Descrizione appartamento di cui al punto A

LOTTO 1

A. Piena proprietà per la quota di $(\frac{1}{2}+\frac{1}{2})$ di **Appartamento** sito in Sedriano, piazza Cavour, al civico 8, ubicato al piano terra.

Composto da tre locali, cucina e due bagni, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **m²85**, circa.

Descrizione catastale:

Foglio n.5; Mappale n. 579, Sub. 24, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,5; superficie catastale non indicata, posto al piano T-S1°; rendita € 369,27.

All'unità immobiliare, ubicata al piano terra si accede dal passaggio comune all'interno del cortile che immette nella proprietà mediante un cancelletto; ingresso dal terrazzo-portico, prospiciente l'appartamento, così costituito:

zona giorno - soggiorno, cucina, disimpegno e bagno;

zona notte - disimpegno, due camere e bagno.

L'appartamento ha una doppia esposizione, una sul cortile interno e l'altra su piazza Cavour (zona a traffico limitato). L'altezza interna ai locali è di cm.270.

Serramenti esterni in legno verniciato bianco con doppio vetro, sistema oscurante con persiane a battente nei locali verso piazza Cavour e con avvolgibili nei locali su cortile.

Finiture – pavimenti: in tutti i locali piastrelle di ceramica monocottura.

Bagno 1: lavabo, bidet, w.c. e vasca.

Bagno 2: lavabo, w.c. e doccia.

Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina di pertinenza.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che nel bagno della zona notte erano in corso dei lavori per un guasto all'impianto idrico.

CONSISTENZA

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	78,00	1,00	78,50	Nord-sud	buone
Terrazzo - loggia	17,00	0,35	5,95	sud	buone
Locale cantina	2,70	0,20	0,54		buone
Totale unità immobiliare			84,99		
Totale			85,00		

8.1 Descrizione dell'immobile

L'edificio, costituito da tre piani fuori terra più piano seminterrato, è stato costruito nei primi anni '90. Avente tipologia a corte, è inserito nel centro storico del comune di Sedriano e anche se ristrutturato completamente conserva le caratteristiche del tessuto preesistente. Il fabbricato e le parti comuni si presentano



in buone condizioni di manutenzione. Facciate rivestite da intonaco e parti in mattoni faccia a vista.

Caratteristiche costruttive e finiture

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura portante in C.A.

Travi (struttura): materiale: C.A.

solai (struttura): tipologia: laterocemento

Muratura (struttura): tipologia: facciate con rivestimento intonaco colore beige.
Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: copertura a falde con coppi in cotto

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: porte in legno
portoncino d'ingresso di tipo blindato

Infissi esterni (componente edilizia): ante a battente in legno tinto colore bianco con vetro doppio
Sistema oscurante con avvolgibili su facciata interna e persiane su facciata esterna

Pareti (interne): materiale: stabilitura con pittura bianca

Pavimenti androne e percorsi interni: (componente edilizia): granito, autobloccanti

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: cancelletto in ferro

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode: SIVAG S.p.A.
Perito: Arch. Sonia Clea Papette

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: depositate presso Comune di Sedriano
(All.E)

Fognatura (impianto): tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia,

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
condizioni: funzionante

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute

Termico (impianto): tipologia: autonomo con caldaia alimentata da
combustibile a gas metano

rivestimenti androne: Intonaco con pittura colore beige-giallo
Condizioni: buone

Certificazione energetica: Classe energetica F – Eph. 165,60 Kwh/m²anno
Valido fino al 13-04-2025 (All H)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

9.1 Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. Le superfici commerciali sono state calcolate con i coefficienti di ponderazione, secondo la norma UNI 10750.2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

La valutazione mediante l'applicazione di una stima analitico-sintetica prende in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzate nella relazione.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette presso le Agenzie Immobiliari dell'area di Sedriano in cui è inserito l'immobile.

Le quotazioni medie per immobili simili, in buone condizioni, vengono stimate da un minimo di € 1.300/m² a un massimo di € 1.400/m². Considerando le caratteristiche dell'appartamento e la sua reale commerciabilità, si ritiene equo attribuire all'unità immobiliare il valore di € 1.300/m².

Inoltre, per in eventuale regime di locazione, si applica una riduzione del 15%.



9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Sedriano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Ufficio Tecnico del Comune di Sedriano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato di TeMA – Borsa Immobiliare Prezziario Imm.re di Milano e provincia – 2° semestre 2017
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2017

9.3 Valutazione

	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 1	1.A	Appartamento + cantina	85	€ 110.500,00	€ 110.500,00
		TOTALE		€ 110.500,00	€ 110.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati dal perito come da disp. del G.E.

-€ 5.525,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto 1 (1.A)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 104.975,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"
(arrotondamento)

€ 105.000,00

Prezzo immobile locato (riduzione del 15%)

€ 89.250,00

Milano, 28 maggio 2018

L'esperto
Arch. Sonia Clea Papette



ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PAVIA
- B.1) PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
- B.1.2) VISURA STORICA
- C) ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) ESTRATTO DOCUMENTI PRATICHE EDILIZIE
- E) CERTIFICAZIONE IMPIANTO ELETTRICO
- F) PGT NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- G) TITOLO DI PROVENIENZA
- H) APE
- I) ATTESTAZIONE INVII PERIZIA

10

