

TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE – CIVILE  
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Dott.Giacomo Puricelli

R.G. N° 1046/18

Esecuzione Imm. promossa da SPC BANCO BPM

Contro: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

1. Premessa
2. Operazioni Peritali
3. Estremi dell'Atto di Pignoramento
4. Intestazione dell'Immobile
5. Atto di Provenienza
6. Verifica della documentazione catastale
7. Ubicazione e descrizione dell'immobile
8. Stato di occupazione
9. Consistenze e superficie commerciale lorda
10. Dati Catastali e coerenze dell'immobile
11. Regolarità urbanistica ed Edilizia
12. Certificazione energetica
13. Criterio di stima e Valore di base d'asta dell'immobile.

IMMOBILE.

Appartamento con vano cantina annesso.

Dati Catastali.

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Milano al Foglio 565, Mappale 43, Sub 707, Cat.A/4, Cl.4, piano T/S1, zona censuaria 3, vani 3, R.C. 333,11.

Si tratta di un immobile di proprietà esclusiva.

L'immobile è da ritenersi libero.

Valore intero del lotto pari a € 67.200,00 (non occupato)

Valore intero del lotto pari a € 57.600,00 (occupato)

Valore di base d'asta pari a € 60.850,00 (non occupato).

Valore di base d'asta pari a € 54.800,00 (occupato).



TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE – CIVILE  
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Dott. Giacomo Puricelli

R.G. N° 1046/18

Esecuzione Imm. promossa da SPC BANCO BPM

contro **[REDACTED]**

\*\*\*\*\*

1.PREMESSA

Lo scrivente **Dott. Ing. Luigi Stazzone** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, veniva nominato, con ordinanza del **G.D. Dott. G. Puricelli** in data 05/10/2018, Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare promossa dal Procedente SPC BANCO BPM.

In data 06/11/2018 il sottoscritto effettuava il giuramento di rito telematico e scaricava dal relativo fascicolo copia della documentazione allegata agli atti.

Il G.E. Dott. G. Puricelli assegnava termine per il deposito della relazione di stima sino a 30 giorni prima della data di udienza fissata per il giorno 12/03/2019.

2.OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti e i documenti allegati alla procedura in oggetto, lo scrivente accertava la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale ed ipotecaria.

In data 06/11/2018 alle ore 16 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di Procedura in Milano Via Monte Oliveto 2/A con esito positivo alla presenza del Notaio Maria Urti, in qualità di Custode del bene oggetto di Procedura, della **[REDACTED]**, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di Procedura, del **[REDACTED]** in qualità di convivente della **[REDACTED]** e con la presenza della piccola bambina di pochi mesi **[REDACTED]** figlia di **[REDACTED]**

**[REDACTED]**

I suddetti hanno fornito notizie pratiche per il sottoscritto e per il Custode e ci hanno accompagnato a prendere visione completa dell'immobile a destinazione residenziale; è stato possibile effettuare un rilievo fotografico ed un controllo planimetrico sia dell'abitazione sia della cantina ubicata al piano seminterrato, (vedasi foto allegate).



### 3. ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento notificato e trascritto all'Ufficio provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano in data 04/05/2018 ai NN. 44838/31455 il BANCO BPM SPA - MI sottopose a pignoramento il 100% della quota della porzione immobiliare di spettanza del debitore Sig.ra [REDACTED] proprietaria in ragione del 100% dell'intera quota del seguente immobile sito in Comune di Milano Via Monte Oliveto 2/A, al piano terreno con annesso locale cantina al piano interrato, così come pervenuto per acquisto con Atto di Compravendita in data 06/10/2006 N.237256/12222 di Repertorio a rogito Notaio De Giovanni Orazio trascritto il 13/06/2006 Registro Particolare 51456 Registro Generale 85731.

La suddetta unità immobiliare sita in Via Monte Oliveto 2/A è censita al N.C.E.U. del Comune di Milano al Foglio 565, Mappale 43, Sub 707, Cat.A/4, Cl.4, piano T/S1, zona censuaria 3, vani 3, R.C. 333,11.

### 4. INTESTAZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare a tutto il 05/06/2018 (data di trascrizione del pignoramento) risultava di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in ragione del 100% dell'intera quota dell'unità immobiliare.

### 5. ATTO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

La piena proprietà dell'appartamento con annesso locale cantina pervenne alla [REDACTED] con l'Atto di Compravendita in data 06/10/2006 N.237256/12222 di Repertorio a rogito Notaio De Giovanni Orazio trascritto il 13/06/2006 Registro Particolare 51456 Registro Generale 85731.

### 6. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dal controllo della documentazione ipocatastale ed ipotecaria allegata al fascicolo della procedura in oggetto si evince quanto segue: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati, la regolarità e completezza della certificazione storica ipotecaria (ventennale), la regolare nota di trascrizione dell'atto di pignoramento dell'immobile.

Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene pignorato.



## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nel ventennio in esame, a tutto il 05/06/2018, l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) :

### ISCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo: capitale € 150.000,00 tasso interesse annuo 4,967% tasso interesse semestrale- interessi – spese- Totale € 300.000,00 in data 13/10/2006 – Registro Particolare 17952 Registro Generale 85732, Notaio De Giovanni Orazio Rep. 237257/12223 del 06/10/2006.

### TRASCRIZIONI

1) Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore del Procedente BANCO BPM S.P.A. trascritto il 05/06/2018 – Registro Particolare 31455 Registro Generale 44838 – Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 16793 del 04/05/2018

## 7. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

### UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima risulta ubicato nel Comune di Milano in Via Monte Oliveto 2/A al piano terreno di un edificio di 3 piani fuori terra + piano solaio-sottotetto (vedasi foto).

L'edificio presenta una struttura in muratura portante con solai in latero-cemento, muri di tamponamento in mattoni forati, muri divisorii interni con tavolati in laterizi e pareti di arredo in cartongesso.

La copertura di tutto l'edificio risulta a falde; lo stabile, antecedente al '67, è sito in Milano in una zona di estrema periferia Est facente parte dell'ex Comune di Linate Frazione Ponte Lambro con bassa densità residenziale con destinazione a civile abitazione; nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Cardiologico Monzino e della Tangenziale Est per collegamenti ai centri limitrofi e autostrade.

La zona è raggiungibile con mezzi privati, in maniera difficoltosa con mezzi pubblici.

Nelle immediate vicinanze sono presenti pochi negozi o centri commerciali con infrastrutture e servizi di ogni tipo ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

L'edificio nel complesso risulta in condizioni di manutenzione appena accettabili ma richiede interventi di manutenzione. (Vedasi fotografie allegate).



## DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (documentazione fotografica allegata)

Si tratta di una **porzione immobiliare** ubicata in Via Monte Oliveto 2/A nel Comune di Milano e così costituita: Appartamento al piano terreno (con annesso vano cantina al piano interrato) composto da piccolo ingresso, cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno con piccolo soppalco-ripostiglio.

La superficie lorda complessiva risulta di mq. 48.00 circa.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un ballatoio: dalla porta esterna si entra in un piccolissimo ingresso collegato alla cucina-soggiorno da cui si accede ad un disimpegno con camera (prospettante ballatoio comune) e bagno.

Le stanze sono provviste di finestre e quindi illuminate di luce naturale; la cucina-soggiorno e la camera da letto si affacciano sul cortile interno condominiale, il bagno risulta cieco.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati con vari colori, i pavimenti sono in ceramica e vinilico finitura-parquet; le porte interne sono in legno ed anche gli infissi esterni.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: a gas, idrico-sanitario, di illuminazione, elettrico e citofonico; l'impianto di riscaldamento è autonomo.

Nel complesso l'appartamento quindi risulta in più che buone condizioni di manutenzione (vedasi foto allegate).

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare sita in Milano Via Monte Oliveto 2/A risulta occupata dalla Sig.ra [REDACTED] proprietaria in ragione del 100% e risulta abitata dalla stessa [REDACTED] [REDACTED] insieme al suo compagno-convivente Sig. [REDACTED] e dalla loro piccola figlia [REDACTED].

## 9. CONSISTENZE – SUPERFICI COMMERCIALI LORDE

La superficie commerciale lorda è intesa come la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Comprende la superficie dei locali e il 25% della superficie della cantina.

L'appartamento sopra descritto (con annesso vano cantina) presenta così una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 48.00 circa.



## 10. DATI CATASTALI E COERENZE DELL' IMMOBILE

### Appartamento con vani cantina e solaio annessi.

#### Dati Catastali.

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Milano al Foglio 565, Mappale 43, Sub 707, Cat.A/4, Cl.4, piano T/S1, zona censuaria 3, vani 3, R.C. 333,11.

#### Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, ballatoio comune su cortile interno, altra unità immobiliare, altro mappale

#### Coerenze della cantina da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, altro mappale

## 11. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Con riferimento all'art. 40 della L. n° 47/85 ed all'art. 46 del D.L.378/01, lo scrivente dichiara che le opere relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriamente al 1° settembre 1967 come si evince anche dallo SVILUPPO TITOLO TRASCRITTO IL 13 OTTOBRE 2006 AI NN. 85731/51456 (in allegato alla presente relazione).

Non si riscontrano difformità tra stato di fatto e planimetria catastale.

Dalla Visura Storica per immobile risulta una Variazione protocollo MI0485998 in atti del 26/07/2006 per Fusione e Diversa Distribuzione degli Spazi Interni.

A seguito del sopralluogo presso il bene oggetto di procedura ed a seguito delle richieste effettuate dal sottoscritto per le verifiche presso gli uffici comunali competenti è stata ricevuta una risposta (allegata alla presente relazione) da cui si evince che gli atti richiesti risultano irreperibili poiché l'immobile faceva parte dell'ex Comune di Linate Frazione Ponte Lambro. Nel caso in cui il sottoscritto riuscirà a reperire altri Atti depositerà eventuali opportune note integrative.

## 12.CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZIONE IMPIANTI

Con riferimento alla certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 e del D.M. del 19/02/07, modificato dal decreto del 26.10.07 e coordinato con decreto del 07.04.08 si dichiara quanto segue:  
al momento non esiste alcun Certificato Energetico.



Con riferimento al D.M. del 22.01.08 n° 37 relativo alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici si dichiara quanto segue: il sottoscritto, prendendo visione dell'unità immobiliare all'interno, ha potuto riscontrare l'esistenza degli impianti tecnologici ma non esiste alcuna Certificazione.

### 13.CRITERIO DI STIMA E VALORE DI BASE D'ASTA DELL' IMMOBILE

#### CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini di mercato al fine di acquisire informazioni dagli operatori immobiliari circa i Valori di Mercato degli Immobili con analoghe caratteristiche e siti nella medesima zona, esprime il Giudizio di Stima adottando come criterio estimativo il “**Metodo di Stima Sintetico Comparativo**” (o di Mercato) basato sul confronto fra gli immobili in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il più probabile **Valore Unitario di base d'asta** è stato determinato dai Valori Unitari degli Immobili ubicati nella zona e sui Valori Medi di Mercato pubblicati dalla “**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano , Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare**” sui quali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare quelli concernenti: la destinazione, il livello del piano, le pertinenze, la vetustà, la qualità e lo stato di manutenzione, tenendo conto anche delle spese condominiali fino ad oggi insolute.

Quindi da un'attenta analisi e secondo certe considerazioni dai valori unitari dell'appartamento sito nel Comune di Milano, qui di seguito elencati, si è passati ad una valutazione per determinare il valore intero del lotto per giungere, mediante decurtazioni e aggiustamenti della stima, al valore di base d'asta:

#### VALORE INTERO DEL LOTTO

**1.400,00/1.700,00 €/mq** nel caso d'immobile **non occupato** (considerato **libero** da vincoli d'affittanza)

**1.200,00/1.450,00 €/mq** nel caso d'immobile **occupato** (considerato **non libero** da vincoli d'affittanza).

Il sottoscritto CTU ha ritenuto equo, per il bene pignorato, applicare il valore unitario di  
**€ 1.400,00 €/mq non occupato**  
**€ 1.200,00 €/mq occupato**



e quindi risulta:

**Appartamento con vano cantina annesso (non occupato)**

Valore Unitario 1.400,00 €/mq – Superficie Comm.le Lorda 48,00 mq  
€/mq 1.400,00 x 48,00 mq = € 67.200,00

**Appartamento con vano cantina annesso (occupato)**

Valore Unitario 1.200,00 €/mq – Superficie Comm.le lorda 48,00 mq  
€/mq 1.200,00 x 48,00 mq. = € 57.600,00

\*\*\*\*\*

Sulla base della dichiarazione rilasciata al sottoscritto dall'Amministratore pro tempore Rag. Cannistrà Antonio (allegata alla presente), si segnala quanto segue:

- l'ammontare totale delle spese condominiali arretrate del bene immobile in esame è pari a € 2.989,78 (Vedi allegato) arrotondato ad € 2.990,00.

**DECURTAZIONI E AGGIUSTAMENTI DELLA STIMA DEL VALORE INTERO:**

1. Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.  
(min. 5%)..... € 3.360,00
2. Rimborso forfettario di spese condominiali insolute ..... € 2.990,00

**RIEPILOGO DELLE DECURTAZIONI:**

<b>VALORE INTERO DEL LOTTO</b>	<b>€ 67.200,00 -</b>
<b>DECURTAZIONE 5%</b>	<b>€ 3.360,00 -</b>
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	<b>€ 2.990,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 60.850,00</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

**Libero**

Valore intero del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova..... **€ 60.850,00**

**Occupato**

Valore intero del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ..... **€ 54.800,00**

Il sottoscritto, ritenendo di avere bene e fedelmente ottemperato a quanto richiesto dal G.E. Dott. G. Puricelli, deposita relazione originale con copia su supporto informatico e depone il mandato in fede firmandosi.

Milano 12/02/2019

Dott. Ing. Luigi Stazzone





TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE – CIVILE  
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Dott.Giacomo Puricelli

R.G. N° 1046/18

Esecuzione Imm. promossa da SPC BANCO BPM

Contro: 

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (documentazione fotografica allegata)

Si tratta di una **porzione immobiliare** ubicata in Via Monte Oliveto 2/A nel Comune di Milano e così costituita: Appartamento al piano terreno (con annesso vano cantina al piano interrato) composto da piccolo ingresso, cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno con piccolo soppalco-ripostiglio.

La superficie lorda complessiva risulta di mq. 48,00 circa.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un ballatoio: dalla porta esterna si entra in un piccolissimo ingresso collegato alla cucina-soggiorno da cui si accede ad un disimpegno con camera (prospettante ballatoio comune) e bagno.

Le stanze sono provviste di finestre e quindi illuminate di luce naturale; la cucina-soggiorno e la camera da letto si affacciano sul cortile interno condominiale, il bagno risulta cieco.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati con vari colori, i pavimenti sono in ceramica e vinilico tipo parquet; le porte interne sono in legno ed anche gli infissi esterni.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: a gas, idrico-sanitario, di illuminazione, elettrico e citofonico; l'impianto di riscaldamento è autonomo.

Nel complesso l'appartamento quindi risulta in più che buone condizioni di manutenzione (vedasi foto allegate).

DATI CATASTALI E COERENZE DEGLI IMMOBILI

Appartamento con vano cantina annesso.

Dati Catastali.



Attualmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Milano al Foglio 565, Mappale 43, Sub 707, Cat.A/4, Cl.4, piano T/S1, zona censuaria 3, vani 3, R.C. 333,11.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, ballatoio comune su cortile interno, altra unità immobiliare, altro mappale

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, altro mappale

Milano, 12/02/2019

Dott. Ing.  
Luigi Stazzone



TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE – CIVILE  
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Dott.Giacomo Puricelli

R.G. N° 1046/18

Esecuzione Imm. promossa da SPC BANCO BPM

Contro: XXXXXXXXXX

Dal controllo della documentazione ipocatastale ed ipotecaria allegata al fascicolo della procedura in oggetto si evince quanto segue: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati, la regolarità e completezza della certificazione storica ipotecaria (ventennale), la regolare nota di trascrizione dell'atto di pignoramento dell'immobile.

Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene pignorato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nel ventennio in esame, a tutto il 05/06/2018, l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) :

ISCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo: capitale € 150.000,00 tasso interesse annuo 4,967% tasso interesse semestrale- interessi – spese- Totale € 300.000,00 in data 13/10/2006 – Registro Particolare 17952 Registro Generale 85732, Notaio De Giovanni Orazio Rep. 237257/12223 del 06/10/2006.

TRASCRIZIONI

1) Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore del Procedente BANCO BPM S.P.A. trascritto il 05/06/2018 – Registro Particolare 31455 Registro Generale 44838 – Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 16793 del 04/05/2018.

Milano, 12/02/2019

Dott.Ing.

Luigi Stazzone

