

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCO BPM SPA

contro

XXX

N. Gen. Rep. **2033/17**

Giudice: Dott. Giuseppe FIENGO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158 e-mail:

mbonetti@fastwebnet.it

PEC: bonetti.10728@oamilano.it



**Bene immobile sito in PIOLTELLO – Loc. Seggiano Via
Vignola Iacopo Barozzi n. 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà di Appartamento sito a Pioltello in località Seggiano in via Vignola Iacopo Barozzi n. 1 (con ingresso allo stabile da via Galvani n. 6)
Appartamento al piano terra (rialzato) composto da: soggiorno con zona pranzo, cucina a vista, un ripostiglio, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 59,00 commerciali** circa.

*Identificato in Catasto come segue: **intestazione:***

Proprietà 1/2 del signor

Proprietà 1/2 della signora

descrizione:

Comune di Pioltello - Fg. n. 8; Mapp. n. 184, Sub. 3, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano T-S1; rendita € 395,09

Variazione di classamento del 01/06/2005 protoc. n. MI0434464 per classamento incoerente (n. 82480.1/2005)

Variazione toponomastica del 12/03/1974 in atti dal 03/02/2000 (n. 10698.1/1974)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 da progetto finalizzato (n. C02677/1990)

Scrittura privata del 23/12/1985 in atti dal 31/08/1988 (n. 182115/1986)

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord altra unità immobiliare proprietà di terzi; a est via Vignola Iacopo Barozzi; a sud altra unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest corridoio comune e corpo scala.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord corridoio comune alle cantine; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud terrapieno (via Galvani); a ovest terrapieno (cortile).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione piuttosto periferica nella città di Pioltello, in località Seggiano posta a sud in prossimità della linea ferroviaria. Non molto distanti il centro ed il municipio. Zona a parcheggio Libero



- Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale. Edilizia di modesta qualità architettonica degli anni '60 e '70. Qualche nuova realizzazione ed interventi di ristrutturazione.
- Servizi offerti dalla zona:** Supermercato Crai a circa 300 m e centri della catena U2 più distanti (sufficiente), centri commerciali non presenti (insufficiente); negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia Centrale e farmacia Beretta poco distanti (buono), parco giochi in via Tobagi (buono), asilo nido e scuola dell'infanzia statale De Amicis (buono), scuole elementari statali in via Bolivia e L. Da Vinci (Rodari) a breve distanza (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore: un istituto professionale a Pioltello e un liceo classico/scientifico a Milano San Felice (insufficiente), ospedale San Raffaele e relativo pronto soccorso a circa 9 km (insufficiente), centri sportivi e palestre (sufficiente).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** Collegamento con il centro della città di Milano piuttosto agevole attraverso linea ferroviaria/passante con fermata a circa 750 m dall'immobile. Successivo collegamento con le linee metropolitana e tutti i mezzi di superficie. Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 40 min.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo non è presente nessuno all'interno dell'immobile, ma i locali dimostrano che l'immobile è certamente occupato. Il perito ha potuto accedere con il Custode Giudiziario SIVAG con l'assistenza del fabbro che ha aperto la porta. Il perito ha potuto visionare tutti i locali dell'immobile compresa la cantina di pertinenza al piano interrato. Come comunicato dall'Ufficio Registro UT Cinisello Balsamo (MI) non risultano registrati contratti di locazione a nome dei signori xx

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: **Non conosciute**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro i signori Ravasi Antonino** nato a Augusta il 2/01/1945 (cf: RVN NNN 45A02 A494E) **e Ortisi Giuseppa** nata a Augusta il 27/10/1953 (cf: RTS GPP 53R67 A494H) tra loro in regime di comunione dei beni **a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA** atto a firma del Dott. Nicola Francesco Lupo DUBINI (Notaio in Milano) del 04/02/2000 al Rep. n. 12990/1747 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 08/02/2000 ai nn. 2889/10356. Comunicazione n. 23639 del 15/10/2010: **Estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta il 13/03/2008.

Cancellazione totale avvenuta il 18/10/2010.

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro i signori xxx** ciascuno per la proprietà di 1/2, **a favore di Credito Bergamasco SpA**, atto a firma del Dott. Giuseppe DE ROSA (Notaio in Sesto San Giovanni - MI) del **12/03/2008** al Rep. n. 20704/15082 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 21/03/2008 ai nn. 9154/38535.

Importo capitale: € 145.000,00

Importo complessivo: € 290.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto di compravendita contro i *signori Maiello Olga e Mondatore Teodoro* **a favore di Ravasi Antonino** nato a Augusta il 2/01/1945 (cf: RVN NNN 45A02 A494E) **e Ortisi Giuseppa** nata a Augusta il 27/10/1953 (cf: RTS GPP 53R67 A494H) tra loro in regime di comunione dei beni, atto di compravendita a firma del Dott. Nicola Francesco Lupo DUBINI (Notaio in Milano) del **04/02/2000** al Rep. n. 12989/1746 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 08/02/2000 ai nn. 7073/10355.

Compravendita: atto di compravendita contro *Ravesi Antonino e Ortisi Giuseppa* **a favore di xx**) ciascuno per la proprietà di 1/2, atto di compravendita a firma del Dott. Giuseppe DE ROSA (Notaio in Sesto San Giovanni - MI) del **12/03/2008** al Rep. n. 20703/15081 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 21/03/2008 ai nn. 20984/38534.

4.2.3. Pignoramenti:



Pignoramento: al n. Rep. 33888 del 29/08/2017. Atto contro i xxx disposto da pubblico ufficiale a favore di Banco BPM SpA con sede in Verona (cf: 03700430238) trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 20/10/2017 ai numeri Registro particolare 81248 Reg. Gen. 126260.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile oggetto d'esecuzione risulta conforme alle norme urbanistiche mentre non è conforme alle norme edilizie poiché sono state realizzate opere senza regolare autorizzazione. L'appartamento risponde ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto poiché è stato modificato il ripostiglio e la zona cucina. E' necessario il rifacimento della scheda.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Giuffrida con sede in via Adua n. 37 a Cernusco Sul Naviglio (MI) che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015: € 1.774,21

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2016: € 1.216,29

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2017: € 818,07

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2018: € -----

Spese straordinarie già deliberate: nessuna

Ammontare del debito dell'esecutato al 02/01/2018 : **€ 10.179,74**

Cause in corso: non specificato

Millesimi di proprietà: 52,00

Tipo di riscaldamento: autonomo a gas metano

Impianti condominiali: certificazioni non nella disponibilità dell'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/2 di xxx e proprietà 1/2 di xxx dal 12/03/2008 fino almeno al 10/2018 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2017 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giuseppe DE ROSA (Notaio in Sesto San Giovanni - MI) del 12/03/2008 al Rep. n. 20703/15081 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 21/03/2008 ai nn. 20984/38534.



I signori Salazar Tello e M'Cann acquistano l'immobile dai signori Ravesi Antonino e Ortisi Giuseppa.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

2000-2008: Ravasi Antonino nato a Augusta il 2/01/1945 (cf: RVN NNN 45A02 A494E) e **Ortisi Giuseppa** nata a Augusta il 27/10/1953 (cf: RTS GPP 53R67 A494H) tra loro in regime di comunione dei beni proprietari per la quota di 1/1 **dal 04/02/2000 fino al 12/03/2008** in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Nicola Francesco Lupo DUBINI (Notaio in Milano) del 04/02/2000 al Rep. n. 12989/1746 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 08/02/2000 ai nn. 7073/10355.

I signori Ravasi e Ortisi acquistano l'immobile dai signori Maiello e Mondatore.

Per titoli anteriori al ventennio:

1985-2000: Maiello Olga nata a Brindisi il 24/08/1949 (cf: MLL LGO 49M64 B180E) e **Mondatore Teodoro** nato a Brindisi il 20/09/1948 (cf: MND TDR 48P20 B180K) tra loro in regime di comunione dei beni proprietari per la quota di 1/1 **dal 23/12/1985 fino al 04/02/2000** in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Michele CAPASSO (Notaio in Milano) del 23/12/1985 al Rep. n. 38654 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 22/01/1986 ai nn. 10332/8467.

Si precisa che nell'ultimo atto di provenienza a firma del Notaio Dott. De Rosa e nel certificato notarile reso ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c dal Notaio Dott.ssa Chaira DELLA CHA' è riportato che l'immobile è stato venduto ai signori Maiello e Mondatore nel 1985 dal signor Santonocito Santo. Dalla visura storica risulta invece che l'immobile proviene dal signor Righi Angelo (proprietario e primo richiedente la concessione per la costruzione del fabbricato nel 1960).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

La costruzione dell'immobile di via Vignola Iacopo Barozzi n. 1 (anche via Galvani n. 6) a Pioltello è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967. Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica disponibili presso l'Archivio tecnico comunale ed ha potuto visionare la licenza edilizia originaria del **1960**. L'intera costruzione è stata regolarmente autorizzata secondo i criteri dell'epoca.

Queste le risultanze della ricerca:

13/03/1960: Viene concesso Nulla-Osta alla costruzione del fabbricato al signor Righi Angelo



29/07/1980: Richiesta di autorizzazione al rifacimento delle facciate presentata dall'amministratore di condominio di allora signor Marotta Antonio

15/09/1980: Viene concessa autorizzazione al rifacimento delle facciate.

Non risultano presenti nell'archivio del Comune altre pratiche edilizie riconducibili al fabbricato o all'immobile oggetto di pignoramento.

Al momento del sopralluogo l'immobile **non è conforme all'ultimo stato licenziato nel 1960 (ved. allegato 8)** poiché sono stati fatti dei lavori interni non dichiarati riguardanti la modifica del ripostiglio e del vano cucina.

Per regolarizzare la situazione è necessaria la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria (ammissibile) ed il pagamento della sanzione prevista.

- 7.2 **Certificato di abitabilità:** Con pratica **n. 14/62 del 15/12/1962 viene rilasciata abitabilità** dal Sindaco del Comune di Pioltello con decorrenza dal 13/03/1960. All'interno dell'immobile sono stati fatti dei lavori di ristrutturazione ma le certificazioni necessarie non sono state predisposte.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà di Appartamento sito a Pioltello in località Seggiano in via Vignola Iacopo Barozzi n. 1 (con ingresso allo stabile da via Galvani n. 6)
Appartamento al piano terra (rialzato) composto da: soggiorno con zona pranzo, cucina a vista, un ripostiglio, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 59,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue: intestazione:

Proprietà 1/2 del signor

Proprietà 1/2 della signora

)

descrizione:

Comune di Pioltello - Fg. n. 8; Mapp. n. 184, Sub. 3, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano T-S1; rendita € 395,09

Variatione di classamento del 01/06/2005 protoc. n. MI0434464 per classamento incoerente (n. 82480.1/2005)

Variatione toponomastica del 12/03/1974 in atti dal 03/02/2000 (n. 10698.1/1974)

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variatione del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 da progetto finalizzato (n. C02677/1990)

Scrittura privata del 23/12/1985 in atti dal 31/08/1988 (n. 182115/1986)

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:



a nord altra unità immobiliare proprietà di terzi; a est via Vignola Iacopo Barozzi;
a sud altra unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest corridoio comune e corpo
scala.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord corridoio comune alle cantine; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud
terrapieno (via Galvani); a ovest terrapieno (cortile).

L'edificio è stato **costruito nel 1960.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,05. La cantina ha un'altezza
interna di m 1,92.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	55,57	1	55,57	Est	Buone
Piano interrato					
Cantina	9,94	0,30	2,98	/	Sufficienti
Totale	65,51		58,55		
Totale			59,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero
condominio

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e
doppio uni
Si riferisce all'intero
condominio

Travi (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-
cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e
tinteggiatura per esterni colore grigio.
Condizioni: superfici in stato normale di
conservazione. Non ci sono percolature
d'acqua ed ammaloramenti
dell'intonaco, superfici sporche o altro.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Si riferisce all'intero condominio
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con pannello opaco color noce. Maniglia in ottone. Condizioni: sufficienti. Qualche segno di colpi e urti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio verniciato bianco con vetro camera. Anta a battente in legno con vetro semplice in cucina. Condizioni: serramenti recenti e funzionanti. In pessime condizioni il serramento vecchio in legno della cucina. Cassonetti in legno. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore grigio chiaro
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco al civile e mani di tinteggiatura. Lo stato materico dei plafoni è buono in tutti i locali. Non si segnalano macchie di infiltrazioni d'acqua o di condensa né distacchi di pittura.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di diversi colori. Lo stato delle pareti è discreto. Non si segnalano degradi degni di nota.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Bagno: piastrelle in ceramica di media qualità formato rettangolare posate in verticale, di colore bianco/grigio su quattro lati fino a m 1,70 di altezza. Cucina: piastrelle in ceramica di media qualità cm 10 x 10 di colore bianco sulla parete attrezzata con elettrodomestici. Condizioni buone.
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Tutti i locali: pavimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 30 x 30 posate diritte, di colore grigio sabbia/marrone chiaro. Non si segnalano crepe o altri difetti significativi.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno non blindato in pessime condizioni. Pannello esterno color noce e pannello interno bianco. Da sostituire.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: TV presente Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente



Gas (impianto): alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria. Impianto con **bombola a gas**. Il contatore gas all'interno della cucina deve essere portato all'esterno. condizioni: funzionante. certificazioni: non presenti.

Elettrico (impianto): tipologia: non sempre sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto manifesta alcune criticità, come cavi scoperti e allacci impropri.
Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante.
Certificazioni: non conosciute.

Fognatura (impianto): tipologia: condominiale
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.

Citofonico (impianto): Tipologia: citofono semplice.
condizioni: non verificato.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o altri difetti alla vista.
Certificazioni: non conosciute
Bagno con quattro sanitari (doccia).

Termico (impianto): tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio. Condizioni sufficienti. Non sono installate le valvole di termoregolazione. Impianto a gas metano autonomo. condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo
Certificazioni: non conosciute

Scala interna (componente edilizia): tipologia: non presente nell'appartamento
rivestimento: ===== Condizioni: =====

Certificazione energetica: Non presente

Ascensore (impianto) Non presente
Condizione: =====

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: =====
Certificazioni: =====



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:
 V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima
 p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato
 S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2 Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 (Zona D1 periferica – Min. abitazioni civili in stato normale e abitazioni economiche in stato normale)
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano (max. appartamenti vecchi e min. appartamenti recenti entro 30 anni ristrutturati)
- Agenzie immobiliari di Pioltello
- Borsino immobiliare Milano (abitazioni di tipo economico e abitazioni civili in buono stato in fascia media)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.100 €/mq a 1.450 €/mq (Agenzia Entrate) da 1.050 €/mq a 1.250 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.130 €/mq a 1.360 €/mq (Borsino Immobiliare)
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.500 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.300 €/mq

8.3 Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 59,00	€ 1.350,00	€ 79.650,00	€ 39.825,00

8.3. Adeguamenti e correzioni di stima



<input type="checkbox"/> Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.982,50
<input type="checkbox"/> Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate) comprese sanzioni:	- € 3.000,00
<input type="checkbox"/> Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni - arrotondate)	- € 2.034,00
Totale	- € 9.016,50

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)	€ 70.000,00
Valore della singola quota	€ 35.000,00

Milano 08/10/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:



- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Certificati
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

