
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **2198/2013**

promossa da:

Banco di Desio e della Brianza S.p.A.

(domicilio: Avv. Roberto Belloni e Paolo Valt - P.tta Guastalla, 10 - Milano)

riunito a

N° Gen. Rep. **2558/2014**

promossa da:

Condominio Erba, via Molise 5, Pioltello

(domicilio: Avv. Gianluigi Grillo - vi a Cesare Battisti 33 - Legnano (MI))

contro: **XXXXXXXXXXXX**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10 gennaio 2019, ad ore 11:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - appartamento con cantina

Esperto alla stima: **Ing. Gabriella Parlante**

Codice fiscale: PRLMGB61D49A662W

Email: ing@albamail.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Molise 5 - Limito di Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Dati Catastali: Foglio 11, mappale 367, subalterno 51

2. Stato di possesso

Bene: via Molise 5 - Limito di Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Possesso: occupato dal debitore (senza titolo)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Molise 5 - Limito di Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Molise 5 - Limito di Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Creditori Iscritti:

Ipoteche: Banco di Desio e della Brianza S.p.A., BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A.

Pignoramenti: Banco di Desio e della Brianza S.p.A., Condominio Erba.



5. Comproprietari

Bene: via Molise 5 - Limito di Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Molise 5 - Limito di Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Molise 5 - Limito di Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Molise 5 - Limito di Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Prezzo da libero: € 92.000,00

Prezzo da occupato: -



Beni in **PIOLTELLO (Milano)**
Località/Frazione: Limite
via Molise 5

Lotto: 001 - appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento con cantina

Abitazione di tipo popolare [A3] sito in via Molise 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXX, Cod. Fiscale:, Foglio 11, mappale 367, subalterno 51, indirizzo via Molise 5, piano 8-S1, categoria A/3, classe 4 vani 5,5, superficie catastale 90 mq, rendita Catastale Euro 482,89.

Derivante da: successione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 22,437/1000.

Confini:

- dell'appartamento: da nord in senso orario: cortile comune su due lati, vano scale comune, unità di terzi, cortile comune.

- della cantina: terrapieno, cantina di terzi, passaggio comune, cantina di terzi.

Conformità catastale:

Al sensi della circolare n.2/2010 Agenzia delle Entrate, si può ritenere che nonostante sia stato eliminato il tramezzo che divideva il soggiorno dal corridoio, tale lieve modifica, non alterando la consistenza dell'immobile, non influisce sulla conformità catastale. Tuttavia, poichè non non può dirsi lo stesso per la conformità edilizia - che richiederà una pratica in sanatoria per opere già eseguite ante 1967 - potrebbe comunque essere necessario aggiornare la scheda catastale.

Oneri:

preparazione e presentazione DOCFA: minimo 800,00 euro.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale periferica, a dieci minuti dalla SP.14.

Caratteristiche zona: periferica residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale



Importanti centri limitrofi: Milano

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP 14. Ferrovie Nord. Autoguidovie Z402, Z409, K511-512.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto: 001 - appartamento con cantina

Identificativo corpo: A - appartamento con cantina

Abitazione di tipo popolare [A3] sita in Pioltello, via Molise 5

Possesso: occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Opponibilità ai terzi: no

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.** contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: contratto concessione **mutuo fondiario**; Importo ipoteca: € 207.000,00; Importo capitale: € 103.420,10 ; A rogito di De Marchi Giovanni in data 01/12/2009 ai nn.; Iscritto/trascritto a Milano2 in data 10/12/2009 ai nn.; Note: Tasso 2,75% - durata 11 anni

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale; A favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.** contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 27.000,00; Importo capitale: € 20.634,59 ; A rogito di Tribunale di Monza sez. Desio, Rep. n. del 10/07/2012; Iscritto/trascritto a Milano2 in data 31/07/2012 ai nn.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale; A favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A.**, contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 95.777,38; Importo capitale: € 95.777,38; A rogito di Tribunale di Milano, Rep. n. del 10/07/2012; Iscritto/trascritto a Milano2 in data 29/08/2012 ai nn.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.** contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: atto pignoramento; a rogito di Tribunale di Milano in data 10/05/2013 Rep. n.; iscritto/trascritto a Milano2 in data 17/07/2013 ai nn.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A



- Pignoramento a favore di **CONDominio ERBA PIOTTELLO** contro
XXXXXXXXXXXX; Derivante da: atto pignoramento; A rogito di Tribunale di
Milano in data 20/08/2014 Rep. n.; iscritto/trascritto a Milano2 in data
22/10/2014 ai nn.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Note:

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: SI

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina

Abitazione di tipo popolare popolare [A3] sita in Pioltello, via Molise 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2196,00 annuali

Spese straordinarie preventivate o deliberate: € 540,00 nel 2017 e €163 nel 2018

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4392,00 + € 703,00

Millesimi di proprietà: 22,437/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile/giardino comune

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: F - 153.00 kWh/m²a

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: YYYYYYYY (nato a, **proprietario/i ante ventennio al 18/12/2008**. In forza di:

compravendita con scrittura privata, notaio Barengi, Rep. in data 05/03/1970; trascritto a Milano2, in data -/-/1970, ai nn..

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX, c.f.;; **proprietario/i dal 18/12/2008 a oggi**. In forza di accettazione tacita di eredità, notaio De Marchi Giovanni in data 01/12/2009, ai nn.; trascritto a Milano2, in data 10/12/2009, ai nn.

Note: esiste anche la trascrizione di denunciata successione UR Gorgonzola, Rep. n. del 15/09/2009, trascritta Milano2 il 02/02/2010 ai nn..

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A3] sita in Pioltello, via Molise 5



Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica:
Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data ante 01/09/1967
Variante n. del
Agibilità rilasciata il

Note: non è stato possibile visionare la pratica edilizia originaria prima del deposito della perizia, a causa della temporanea inagibilità del locale archivio del Comune. Ove vii fossero notizie aggiuntive, a seguito della visione, sarà depositata una integrazione di relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Esaminata la scheda catastale di impianto, confrontata con i luoghi, non essendo disponibile la pratica edilizia, è stata rinvenuto rimosso il tramezzo - con esclusione del pilastro - che divide il soggiorno dal corridoio, A detta del debitore tale rimozione risale a epoca anteriore al 1967. Ai fini edilizi, occorre presentare una CIAL per opere già eseguite con sanzione di 1.000,00 euro.

Oneri:
sanatoria CIAL: 1.000,00 euro
spese tecniche pratica CIAL: 1.500,00 euro

NOTE: E' da poco ripreso il servizio di accesso agli atti amministrativi del Comune di Pioltello, dopo la temporanea inagibilità del locale archivio e i lavori di sanificazione. L'ufficio ha comunicato che gli accessi ad atti del materiale giacente nell'archivio seminterrato potranno subire ritardi conseguenti l'evasione delle istanze pregresse. Non è stato possibile visionare la pratica edilizia prima del deposito della perizia.

7.2 Conformità urbanistica:

via Roma 74

Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
Approvato:

In forza di delibera: Il PGT è stato approvato con la delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 30_03_2011 e pubblicato sul BURL (<https://www.comune.pioltello.mi.it/PortaleNet/portale/streaming/Pubblicazione%20BURL%2epdf?nonce=V2AECKTC7LK7UCQY>), pertanto ai sensi dell'art.13 comma 11 della L.R.12/2005, ha acquistato efficacia a tutti gli effetti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

Appartamento al piano ottavo (nono f.t.), con accesso attraverso il cortile comune e una breve rampa di scale dotata di servoscala, composto da: soggiorno/ingresso, ripostiglio,



cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto. Due balconi.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione ordinaria. Finiture risalenti all'epoca della costruzione.

Pertinenziale un vano di cantina al piano interrato, raggiungibile tramite scala con accesso dall'esterno dell'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Superficie commerciale complessiva di circa mq **97 (abitazione, balconi e cantina)**

E' posto al piano: 8-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa 2,90 m;

cantina identificata con il n..

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui n. 9 fuori terra e n.1 interrati

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello esterno tipologia: **anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale/elettrica**
pedonale condizioni: **discrete**

Porta di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale: **misto** apertura: **manuale** condizioni:
discrete

Pareti esterne finitura: **mattoncini in cotto**; condizioni **buone**

Infissi esterni materiale: **legno con vetri singoli** protezione: **tapparelle** materiale **plastica**
protezione: - condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno con inserti in vetro** condizioni:
discrete

Pavim. Balconi materiale: **piastrelline, con bordo in granito** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di palladiana** condizioni: **buone**;
materiale: **ceramica** condizioni: **buone**; bagno

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**
altezza: 160 cm

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**
angolo cottura

Cantina: pavimento in battuta di cemento, pareti con intonaco rustico; porta in lamiera.



Condizioni : **sufficienti****Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **discrete**
 Condizionamento
 Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **discrete**
 Idrico tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **non nota** condizioni: **sufficiente**
 Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **discrete**
 - Note: caldaia Vailant a camera aperta in cucina per la produzione di acqua calda. Presa d'aria per il ricircolo presente.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico SI, certificazione non prodotta.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI, certificazione condominiale.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi SI, due ascensori

Esistenza carri ponte NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Motivazioni per quanto noto alla scrivente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata valutata sulla base dei disegni della scheda catastale depositata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano ottavo e balconi	sup lorda di pavimento	96,50	1,00	96,50
cantina	sup lorda di pavimento	4,80	0,10	0,48
				97,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Limito

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Agenzia Entrate - I semestre 2018

abitazioni economico normale 1100/1450 €/mq

CCIAM (periferia)- I 2018 -

vecchi da ristrutturare - 750/1000 €/mq

Tecnocasa - 2017 -

Limito- economico - medio usato 1000/1400 €/mq

idealista.it

casa.it

subito.it

8.3 Valutazione corpi:**A - abitazioni economiche [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano ottavo con cantina e balconi	97,00	€ 1.100,00	€ 106.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.700,00
Valore Corpo			€ 106.700,00
Valore Accessori:			
Valore complessivo intero			€ 106.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento con cantina e balconi	Abitazione economica	97,00	€ 1100,00	€ 106.700,00
				€ 106.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 5.335,00
Insoluta spese condominiali	€ 5.095,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, demolizioni	€ 3.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: al netto delle competenze del professionista incaricato	€ 329,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.641,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	-

Allegati

- All.1 - certificazione ipotecaria
- All.2 - certificazione catastale
- All.3 - planimetria
- All.4 - atti provenienza successione
- All.5 - risposta agenzia entrate no contratto
- All.6 - APE
- All.7 - fotografie

Data generazione:
10-12-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Gabriella Parlante

