
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **003 - Banca Nazionale Del Lavoro Spa**

contro:



N° Gen. Rep. **3795/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-01-2016 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Via Vincenzo Monti 12 - 20123 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Cilea n.6 - Pioltello (Milano) – 20096

1. Dati Catastali

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2 - particella 294 - subalterno 12

2. Possesso

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'ascensore consentirebbe l'accesso all'appartamento (attualmente non funzionante). La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

4. Creditori Iscritti

1. 003 - Banca Nazionale Del Lavoro Spa

5. Comproprietari

Nessuno.

Gli esecutati sono proprietari dell'immobile per la spettante quota di 1/2

6. Misure Penali

No

7. Continuità delle trascrizioni

Si

8. Prezzo

Bene: Via Cilea n.6 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: Appartamento

Prezzo da libero: € 58.300,00



Beni in Pioltello (Milano) - Via Cilea n.6

LOTTO: Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in **Pioltello (Milano) CAP: 20096**

Via Cilea n.6 (catastalmente Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 18-26)

Quota e tipologia del diritto

- ✓ **Quota di 50/100 di proprietà di** [REDACTED]
nato in [REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED]
Residenza: Pioltello (MI) - Via Cilea n.6
Ulteriori Informazioni sul debitore: all'atto d'acquisto del bene dichiarava di essere di stato civile libero
Eventuali comproprietari: [REDACTED]
- ✓ **Quota di 50/100 di proprietà di** [REDACTED]
nata in [REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED]
Residenza: Pioltello (MI) - Via Cilea n.6
Ulteriori Informazioni sul debitore: all'atto d'acquisto del bene dichiarava di essere di stato civile libero
Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ✓ **Quota di 50/100 di proprietà di** [REDACTED]
nato in [REDACTED]
- ✓ **Quota di 50/100 di proprietà di** [REDACTED]
nata in [REDACTED]

Foglio 2, particella 294, subalterno 12

VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART n. 18-26 (di fatto via Cilea n.6), piano 2, scala G, sezione censuaria **PIOLTELLO**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,89

Derivante da: variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Millesimi di proprietà di parti comuni: E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Co-



dice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente, fatta avvertenza che nell'atto di provenienza di cui infra sono indicati in ragione di **millesimi 20,99** (venti virgola novantanove).

Confini: parti comuni, unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su via Mozart, unità immobiliare di proprietà di terzi e cortile comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Note: catastalmente l'immobile viene individuato in Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 18-26.

Insiste nel fabbricato 22 scala G del super condominio.

Conformità catastale:

si rimanda a punto 7 della presente perizia estimativa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Cernusco sul Naviglio e Melzo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ultrapopolari

Attrazioni paesaggistiche: Giardini Genesis Fumagalli, Giardini Ernesto Rossi.

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale Cassanese (1 Km), Stazione Ferroviaria Pioltello-Limito (2,8 km), Strada Provinciale n.14 (4,00 Km)

Servizi offerti dalla zona: Club Tennis & Calcetto Pioltello (buono), Negozi di vendita al dettaglio (buoni), Aeroporto di Linate (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Da interrogazioni agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati agli esecutati in qualità di dante causa in contratti di locazione per l'immobile oggetto della procedura. Si allega sotto la lettera G comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle entrate Ufficio Territoriale di Gonzola in data 18/05/2015

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 cancellata** a favore di Banca di Roma Spa contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo
 - Importo ipoteca: L. 300.000.000,00
 - Importo capitale: L. 100.000.000,00
 A rogito del Dott. Enrico Lainati in data 15/05/1997 ai nn. 204944 iscritto a Milano 2 in data 19/05/1997 ai nn. 35453/8429
 ANNOTAZIONI
 - CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 15/10/2003 Registro particolare n. 28253 Registro generale n. 149497
 - QUIETANZA E CONFERMA presentata il 31/03/2004 Registro particolare n. 11686 Registro generale n. 43210

- ✓ **Ipoteca legale cancellata** il a favore di Banca Popolare dell'Adriatico Spa contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo
 - Importo ipoteca: L. 400.000.000,00
 - Importo capitale: L. 312.456.816,00
 Con atto del Tribunale di Pesaro in data 22/11/1997 ai nn. 1070 - iscritto a Milano 2 in data 27/11/1997 ai nn. 88468/20737
 ANNOTAZIONE
 - CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 12/11/2004 Registro particolare n. 39332 Registro generale n. 163243

- ✓ **Ipoteca volontaria cancellata** a favore di Banca di Roma Spa contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 - Importo ipoteca: € 300.000,00
 - Importo capitale: € 150.000,00
 A rogito del Dott. Luca Lori in data 07/04/2003 ai nn. 28298/7293 - iscritto a Milano 2 in data 17/04/2003 ai nn. 62973/11351
 Comunicazione n. 5637 del 05/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2012. Cancellazione totale eseguita in data 05/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ✓ **Ipoteca volontaria attiva** a favore di 003 - Banca Nazionale Del Lavoro Spa contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 - Importo ipoteca: € 296.000,00
 - Importo capitale: € 148.000,00
 A Rogito del Dott. Silocchi Maurizio in data 21/10/2011 ai nn. 242855/30761 iscritto a Milano 2 in data 28/10/2011 ai nn. 123547/26368

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento** a favore di 003 - Banca Nazionale Del Lavoro Spa contro [REDACTED]



██████ derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare dell'Ufficio Giudiziario di Milano in data 01/12/2014 ai nn. 24341 trascritto a Milano 2 in data 06/02/2015 ai nn. 10281/6926

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- ✓ **Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: circa € 1.000,00
- ✓ **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:
 - Gestione 01/01/2014-31/12/2014 pari a € 704,82
 - 01/01/2015-31/12/2015 per l'importo di € 200,00
 Totale: € 904,82
- ✓ **Spese condominiali di straordinaria manutenzione già deliberate:** € 0,00

Millesimi di proprietà: E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente, fatta avvertenza che nell'atto di provenienza di cui infra sono indicati in ragione di millesimi 20,99 (venti virgola novantanove).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'ascensore consentirebbe l'accesso all'appartamento (attualmente non funzionante). La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: E' presente ascensore al servizio dei piani attualmente non funzionante.

Si segnala che l'intero complesso condominiale è privo di riscaldamento in quanto, causa morosità, è stata bloccata.

L'immobile fa parte del complesso condominiale nominato "Venere".

Si allega regolamento interno di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente:

- ✓ **Indice di prestazione energetica: G con EPH 178,65 kWh/m2a**
- ✓ **Note Indice di prestazione energetica:** redatta da Tecnico Abilitato Valentina Fogliato in data 22/09/2010 prot. 15175 - 000391/10 con validità fino al 22/09/2020. Protocollato presso il Comune di Pioltello il 23/09/2010.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Vi sono innumerevoli cause sia per quanto riguarda i Condomini morosi (circa 90 procedimenti) e cause relative ai fornitori non pagati per un totale di circa € 800.000,00 derivati anche dalla malagestione della precedente amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Proprietario ante ventennio al 27/04/1994:

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] - Proprietà per 30/40
- ✓ [REDACTED], [REDACTED] Proprietà per 10/40
- ✓ [REDACTED] Usufrutto per 10/60

In forza di denuncia di successione del 01/02/1975 Voltura n. 46871.2/1976 in atti dal 26/02/1994 registrato a Piacenza volume 296 n. 910 del 31/07/1975

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Proprietario dal 27/01/1994 al 07/04/2003:

- ✓ [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Enrico Lainati in data 27/01/1994 ai nn. 177003 trascritto a Milano 2 in data 30/06/1994 ai nn. 58414/35626

Proprietario dal 07/04/2003 al 21/10/2011:

- ✓ [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

In forza di atto di compravendita a **rogito del** Dott. Luca Lori in data 07/04/2003 ai nn. 28297/7292 trascritto a Milano 2 in data 17/04/2003 ai nn. 62972/39727

Proprietario dal 21/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i):

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] Proprietà per 1/2
- ✓ [REDACTED] Proprietà per 1/2

In forza di atto di compravendita a **rogito del** Dott. Maurizio Silocchi in data 21/10/2011 ai nn. 242854/30760 trascritto a Milano 2 in data 25/10/2011 ai nn. 121648/74325

7. PRATICHE EDILIZIE:**LICENZA EDILIZIA n.54/1962**

Intestazione: Immobiliare Milano Sas

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di civile abitazione con negozi (identificato all'epoca in Via Mozart n.127 sub a - fabbricato n.22)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: 23/02/1962

Rilascio in data: 02/03/1965 al n. di prot. 54/62

Abitabilità/agibilità rilasciata in data: 18/01/1964

Si allega copia della stessa in calce alla presente sotto "allegato E"

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di muro divisorio tra locale cucina, soggiorno e disimpegno d'ingresso con il fine di creare un unico locale



con cucina a vista. Tale modifica ha comportato anche lo spostamento della porta d'ingresso alla zona notte. Si precisa che le modifiche apportate, come da rilievo allegato alla presente sotto "Allegato E", sono sanabili.

Regolarizzabili mediante: **Pratica edilizia in Sanatoria con opere.**

Descrizione delle opere da sanare: adeguamento allo stato di fatto riscontrato in loco.

Costi indicativi di regolarizzazione:

- ✓ Pratica edilizia in Sanatoria con opere edilizie: € 1.500,00
- ✓ Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- ✓ Nuova scheda catastale comprensivi tributi catastali: € 600,00

Oneri Totali: € 3.100,00

I costi sopra evidenziati sono puramente indicativi. Sarà onere del futuro acquirente la verifica di tali costi.

Gli oneri di regolarizzazione sono stati detratti dal valore d'asta dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Nello strumento urbanistico: vigente in forza di delibera di Adozione con Delibera Consigliare n.84 del 26/10/2010 ed Approvazione con Delibera Consigliare n.23 del 30/03/2011.

L'immobile è identificato nella zona Ambito residenziale consolidato intensivo (ex zone B1), si rimanda ad art. 24 Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]**

Sito nel Comune di Pioltello in Via Francesco Cilea n.6, nella parte nord-est del territorio comunale, in prossimità della Strada Provinciale Cassanese.

L'immobile è posto in zona a destinazione prevalente residenziale, con numerosi complessi risalenti agli anni '60, frutto di un periodo di forte espansione dell'edilizia popolare.

La zona, di livello medio-basso e a bassa manutenzione edilizia, è posta in prossimità della Via Torino che collega la Strada Provinciale Cassanese con la strada Statale n. 11 Padana Superiore, sul confine con il territorio comunale di Cernusco sul Naviglio. Buono è il collegamento con il nucleo storico di Pioltello posto poco distante. La zona si presenta ben servita e dotata di attività commerciali di vendita al dettaglio.

Il fabbricato condominiale ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato negli anni 1962/64 e fa parte di un complesso di edifici circoscritti dalle vie Cilea, Mozart, Cimarosa e Bellini. In particolare il fabbricato si allinea con un fronte longitudinale sulla via Mozart, presentando al piano terreno diverse attività commerciali a cui sono collegate le cantine sottostanti.

Posta al piano secondo è composta da soggiorno con cucina a vista, disimpegno zona notte, due camere, bagno e ripostiglio.

Nell'insieme l'immobile si presenta in modeste condizioni.

Si rimanda alle foto allegate alla presente relazione.

1. quota di 50/100 di proprietà di [REDACTED]

nato in [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Pioltello (MI) - Via Cilea n.6



Impianto a norma: non verificabile
 Non esiste la dichiarazione di conformità
 Conformità dell'impianto da richiedere all'Amministratore di Condominio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi sia della planimetria catastale allegata in scala 1:200, sia del rilievo svolto dal sottoscritto, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e PARZIALMENTE corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La **superficie "lorda commerciale"** dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **88.10 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone 1/3). La **Superficie reale (non commerciale)** complessiva è pari a **mq 94.40**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Balcone	sup lorda di pavimento	9,40	0,33	3,10

94,40 mq

88,10 mq

Accessori: non sono presenti accessori pertinenziali all'immobile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia ", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- ✓ che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **MODESTA appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita**, in **DISCRETO** stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- ✓ che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla valutazione dell'intera quota oggetto di pignoramento qui descritta, **considerata SENZA vincolo di affittanza in corso** e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- ✓ che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.



- ✓ che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- ✓ che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpo:

APPARTAMENTO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
Balcone	3,10	€ 800,00	€ 2.480,00

Valore corpo	€ 70.480,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.480,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	94,40 mq	€ 70.480,00	€ 70.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- ✓ Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (10%) **€ 7.048,00**
- ✓ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00



- ✓ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.000,00
- ✓ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.100,00
- ✓ Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 58.332,00

Per arrotondamento: € 58.300,00

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
ALLEGATO "C" - Atto di provenienza
ALLEGATO "D" - Documentazione catastale
ALLEGATO "E" - Verifica edilizia
ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria
ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 16/12/2015

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

