
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **002 - Banca Popolare Commercio e Industria Spa**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **2323/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2016 ore 12:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Emanuela Di Tocco
Codice fiscale: DTCMNL57A54F205C
Partita IVA: 09923350152
Studio in: Via Vivaldi 4/32 - Garbagnate Milanese
Telefono: 0299027512
Fax: 0299027512
Email: archditocco@alice.it
Pec: ditocco6212@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cimarosa 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 306, subalterno 31

2. Stato di possesso

Bene: Via Cimarosa 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cimarosa 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cimarosa 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: 002 - Banca Popolare Commercio e Industria Spa, Condominio Plutone di Via Cimarosa 3

5. Comproprietari

Beni: Via Cimarosa 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotti: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cimarosa 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cimarosa 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Cimarosa 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 93.000,00

Prezzo da occupato:

Beni in **Pioltello (Milano)**

Località/Frazione

Via Cimarosa 3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Cimarosa 3

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
foglio 2, particella 306, subalterno 31, indirizzo Via Wolfgang Amedeus Mozart 6-16, scala N, piano Primo, Comune Pioltello, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,89

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/2002 - Trascrizione n. 76289.1/2002 in atti dal 11/11/2002 - Repertorio n. 9729 - Rogante: Zona Lucia di Milano per atto di Compravendita

Confini:

da nord in senso orario: proprietà di terzi ed enti comuni, corte comune, proprietà di terzi, Via Mozart e proprietà di terzi

Note: Si segnala che nella visura catastale risulta che l'unità immobiliare è dislocata nella Via Wolfgang Amedeus Mozart 6-16, mentre l'accesso avviene sulla Via Cimarosa 3

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pioltello è situato a circa sei chilometri ad est di Milano, compreso tra la strada Statale 11 e la Provinciale Rivoltana.

La Via Cimarosa si trova nel quartiere Satellite di Pioltello. Nel supercondominio, composto da diverse stecche, convivono centinaia di famiglie di diverse etnie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Linea di superficie numero 965 a 100 metri di distanza

Linea di superficie Z401 in collegamento con la fermata Villa Fiorita (M2) a Cernusco sul Naviglio a circa 100 metri

Servizi offerti dalla zona:

Farmacia a circa 50 metri di distanza

Negozi di prima necessità a 50 metri di distanza

Giardini pubblici a 200 metri di distanza

Scuola elementare a 450 metri di distanza

Comune di Pioltello a 1,3 chilometri di distanza

Centro Commerciale Unes a circa 3 chilometri di distanza

Polo sanitario a circa 2 chilometri di distanza

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 Banca Popolare Commercio e Industria Spa contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Luca Zona in data 14/10/2002 al repertorio n. 9730, Iscritta a Milano presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22/10/2002 ai nn. 131047/30034
 Importo ipoteca: € 111.150,00
 Importo capitale: € 85.500,00

- **Ipoteca legale annotata** in data 08/10/2012 a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.a. contro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Condominio Plutone di Via Cimarosa 3 contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento, registrato al Tribunale di Milano in data 26/11/2008 ai n. 16828 e trascritto a Milano presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10/03/2009 ai nn. 27105/16170;

- **Pignoramento** a favore di Condominio Plutone di Via Cimarosa 3 contro [REDACTED] registrato al Tribunale di Milano in data 26/11/2008 al n. 16828 e trascritto a Milano presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10/03/2009 ai nn. 27106/16171.

Note:

Si attesta che, diversamente da quanto dichiarato nella relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, il presente pignoramento non si riferisce al bene oggetto di pignoramento. Infatti dalla verifica effettuata dalla sottoscritta non risulta esserci congruenza nei dati tra la nota e il titolo di trascrizione.

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare Commercio e Industria Spa contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento registrato al Tribunale di Milano in data 09/07/2014 al n. 14872 e trascritto a Milano presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 04/08/2014 ai nn. 74437/51874;

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: 1.100,00 Euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.580,00 Euro

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In relazione al Decreto n. 224 del 18/01/2016, si ritiene di non dover redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, come affermato al punto 1.1 : " E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali".

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario nel ventennio:

██ - quota 1/2

██ - quota 1/2.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Lainati in data 27/08/1970 al repertorio n. 357562, trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 3 in data 30/09/1970 ai nn. 59726/45147.

dal 04/08/1994 al 22/10/2002

Attuale Proprietario:

██ - quota 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luca Zona in data 14/10/2002 al rep. n. 9729, trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 22/10/2002 ai nn. 131046/76289.

Dal 14/10/2002 ad oggi

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Autorizzazione edilizia n. 56**

Intestazione: Immobiliare Milano s.a.s. di Galbiati & C.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato civile abitazione con negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/03/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1963 al n. di prot.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Demolizione del tavolato di divisione tra locale soggiorno e corridoio ed eliminazione dell'anti-bagno.

Non sono garantite le prescrizioni del Regolamento edilizio, in quanto non sono soddisfatti i rapporti areoilluminanti tra locale soggiorno e porta finestra dello stesso ed è mancante l'antibagno.

Regolarizzabili mediante:

Ripristino dello stato dei luoghi assentito con Autorizzazione edilizia nel 1962

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Piena proprietà per 100/100 di appartamento sito in Comune di Pioltello (Mi) in Via Cimarosa 3, inserito in un contesto residenziale.

L'appartamento sito al piano primo, con doppia esposizione sul giardino condominiale è composto di soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e da un balcone.

Il complesso immobiliare è fornito di servizio di portineria alla mattina ed è presente l'ascensore.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa **mq. 92,00**.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza interna di circa: 2,90 metri

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, oggetto di stima, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e necessita però di ristrutturazione e adeguamento degli impianti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale
tipologia: **a rampe parallele**
materiale: **travertino**
ubicazione: **interna**
servoscala: **assente**
condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali
materiale: **c.a.**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **ferro**
apertura: **manuale**
condizioni: **scarse**

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **alluminio**
protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica**
condizioni: **sufficienti**



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non verificabile rivestimento: parte in intonaco e parte in klinker condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: gesso condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non è stato prodotto nessun certificato



Fognatura	recapito: collettore o rete comunale conformità: non verificabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: non è stato prodotto nessun certificato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: non è stato prodotto nessun certificato
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa

- Note: Il condominio non ha funzionante l'impianto di riscaldamento centralizzato dal febbraio del 2012 in quanto lo stesso è stato piombato per elevata morosità e la caldaia come il locale caldaia sono pignorati dai vari fornitori.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale dell'appartamento al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari.

La superficie lorda del balcone è stata considerata al 35% della superficie reale lorda in quanto coperto su tre lati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Balcone	superf. esterna lorda	10,00	0,35	3,50
		98,00		91,50



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione nel 1962 , per quanto riguarda l'adeguamento non si può indicare una data certa

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: La proprietà non ha prodotto nessuna dichiarazione di conformità dell'impianto.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori

Note ascensori: L'amministratore del condominio non ha prodotto nessuna dichiarazione di conformità dell'impianto.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi disponibili. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Gorgonzola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;



Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del I° semestre 2015

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia (Osmi) del I° semestre 2015.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	88,00	€ 1.200,00	€ 105.600,00
Balcone	3,50	€ 1.200,00	€ 4.200,00
Valore corpo			€ 109.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	91,50	€ 109.800,00	€ 109.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 16.470,00

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:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 93.330,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 93.000,00



Data:
04-02-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela Di Tocco

Allegati

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Visura, planimetria catastale e estratto mappa
- ALLEGATO 3: Pianta appartamento in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atto di provenienza
- ALLEGATO 5: Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Estratto conto spese condominiali
- ALLEGATO 7: Licenza edilizia e certificato di abitabilità
- ALLEGATO 8: Copia risposta agenzia delle entrate
- ALLEGATO 9: Certificato storico di residenza
- ALLEGATO 10: Copia attestazione invio relazione di stima al Creditore procedente,

