

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

**All'ILL.mo Sig. Giudice
Dott.ssa Scirpo Simonetta**

Relazione Peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento R.G.E. n. 487/2012

Tecnico incaricato: Arch. Donatella Borgoglio Motta
con studio in Milano via Leopardi, 1 – Cap. 20123.

telefono: 02 72023709 - cellulare: 393 9615986 - fax: 02 89098619

email: do.mo@libero.it – e-mail PEC: borgoglio.2367@oamilano.it

iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2367

iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10922

C.F. BRGDTL48B46A182F - P.IVA 03258110158

Causa Civile promossa da

**BANCA POPOLARE di MILANO SCARL CF: 00715120150, parte creditrice,
rappresentata e difesa da** [REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].



Premesso che

il Giudice Esecutore Dott.ssa Scirpo Simonetta

- in data 7 giugno 2012 , nell'udienza di conferimento incarico, ha:
 - nominato la sottoscritta arch. Donatella Borgoglio Motta in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati;
 - disposto che l'esperto provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza al deposito della relazione di stima;
 - fissato l'udienza per la comparizione delle parti in data 6.11.2012 ore 11,00
- I beni oggetto della esecuzione sono siti in Pioltello (MI), e sono costituiti da:

un'unità immobiliare al quarto piano di tre locali più cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balconi in via Puccini, 2 scala C Pioltello 20096 Milano

- La scrivente ha fissato l'inizio delle attività peritali in data:

18 giugno 2012 ore 10,00

Prima di tale data ha fatto:

- Il 8 giugno 2012 presso "L'agenzia Del Territorio":
 - Ispezione Ipotecaria
 - Visura storica
 - Richiesta di planimetria
 - L' 11 giugno 2012 presso lo stabile di via Puccini, 2 Pioltello (Mi) :
 - verifica dell'esatta ubicazione dell'unità immobiliare , perlustrazioni della zona e consegna a mano, oltre che per raccomandata, dell'avviso dell'inizio delle operazioni peritali.
-
- Il 18 giugno 2012 - inizio attività peritale:
 - rilievo dell'unità immobiliare per stesura in studio della planimetria e calcolo dei mq.
 - Il 18 giugno 2012 presso il Comune di Pioltello :
 - richiesta di visura pratica edilizia di tutto il complesso in cui è inserita l'unità immobiliare
 - Il 19 giugno 2012 a Pioltello :
 - Ispezione di tutti i cartelli di vendita di tutto il complesso e del circondario
 - Indagine su tutte le agenzie immobiliari presenti nella zona
 - Il 28 giugno 2012
 - Visura in Comune di tutti i fascicoli depositati per il rilascio della licenza edilizia e successive approvazioni.

La sottoscritta esaminati gli atti attesta quanto segue:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE

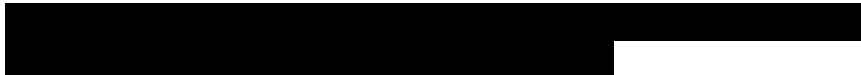

relativa a:

APPARTAMENTO IN PIOLTELLO (MI), via Puccini, 2 scala C

1 Identificazione dell'immobile

un'unità immobiliare al quarto piano di tre locali più cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio balconi , in via Puccini, 2 scala C Pioltello 20096 MI

1.1 Dati Catastali

- Sito in : **via Puccini, 2 scala C Pioltello (MI)**
- Censito al : 
-
- Composizione : **3 locali al piano 4° più cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balconi.**
- Intestato a 

1.2 Proprietari

- Attuali proprietari : 



[REDACTED]

A seguito di:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/2004

Nota presentata con Modello Unico n. 79216.1/2004

in atti dal 21/10/2004 Repertorio 21043

Rogante SALVO FILIPPO

Sede BUCCINASCO **COMPRAVENDITA**

- Precedenti proprietari: [REDACTED]

Derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 9/10/1995

Voltura n. 374267.1/1996 in atti dal 27/10/2001 (Protocollo n.

9631789) Repertorio N. 59827 Rogante NOT. CHIANESE

Sede PIOLTELLO COMPRAVENDITA.

- Precedenti proprietari: [REDACTED]

Derivante da

SCRITTURA PRIVATA del 06/10/1979

Voltura n. 67673.1/1979 in atti dal 26/02/1994

Repertorio N. 170236 Rogante MARSICO Sede MONZA

Registrazione Sede MONZA Volume 33 n. 11076 del

19/10/1979 VENDITA.



- Precedenti proprietari:

Derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 3/07/1972

Voltura n. 39623.1/1972 in atti dal 26/02/1994

Repertorio N. 10846 Rogante ACQUARONE

Sede MELEGNANO Registrazione Sede LODI

n. 2509 del 15/07/1972 COMPRAVENDITA.

- Precedenti proprietari:

Derivante da

SCRITTURA PRIVATA del 23/12/1970

Voltura n. 3777.1/1971 in atti dal 26/02/1994

Repertorio N. 264364 Rogante ZAMA LYDIA

Sede MILANO Registrazione Sede MILANO

n. 1237 del 11/01/1971

- Precedenti proprietari: **SOC. ACCOM SEMPLICE IMMOBILIARE MILANO DI ANDRE' FARHI con sede in MILANO**
Proprietà per la quota di 1000/1000 fino al 23/12/1970.
Derivante da Impianto Meccanografico del 30/06/1987

1.3 Coerenze

- Confini dell'appartamento da nord in senso orario:
vano scale, vano ascensore e pianerottolo comune, appartamento sub. 17,
via Mozart, appartamento sub. 40, cortile comune.



1.4 Estremi Atto di Pignoramento

PIGNORAMENTO

Relativo all'appartamento sito in **via Puccini, 2 scala C Pioltello (MI)**, censito al

[REDACTED]

TRASCritto

presso l'agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare CircoScrizione di Milano 2: in data 28/02/2012.

Registro Particolare 13941 Registro generale n. 20807

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 1124 del 25/01/2012.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di:

BANCA POPOLARE di MILANO SCARL CF: 00715120150, parte creditrice, rappresentata e difesa da av. Francesca Della Cagnoletta via Manara n. 13 20122 Milano c/o Agenzia Trotta Tel 0331 639198 fax 0331 633369 pec: francesca.dellacagnoletta@busto.pecavvocati.it

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n.1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

tutti e tre parte debitrice e tutti e tre residenti in via Puccini, 2 scala C in Pioltello 20096 Milano

Pignoramento a seguito atto di precetto che intimava il pagamento di **euro 147.121,26** oltre interessi e accessori.



1.5 Estremi Atto di Provenienza

- 1) A tutto **giugno 2012** l'immobile oggetto della presente procedura **risulta di proprietà** di:

[REDACTED]

A seguito di:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/2004
Nota presentata con Modello Unico n. 79216.1/2004
in atti dal 21/10/2004 Repertorio 21043
Rogante SALVO FILIPPO
Sede BUCCINASCO **COMPRAVENDITA**

- 2) L'immobile è **pervenuto in data 01/10/1985** a

[REDACTED]

Derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 9/10/1995
Voltura n. 374267.1/1996 in atti dal 27/10/2001 (Protocollo n. 9631789) Repertorio N. 59827 Rogante NOT. CHIANESE Sede PIOLTELLO **COMPRAVENDITA.**

- 3) L'immobile è **pervenuto in data 06/10/1979** a

[REDACTED]

Derivante da

SCRITTURA PRIVATA del 06/10/1979
Voltura n. 67673.1/1979 in atti dal 26/02/1994
Repertorio N. 170236 Rogante MARSICO Sede MONZA
Registrazione Sede MONZA Volume 33 n. 11076 del 19/10/1979 **VENDITA.**



4) **L'immobile è pervenuto in data 03/07/1972 a**

Derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 3/07/1972

Voltura n. 39623.1/1972 in atti dal 26/02/1994

Repertorio N. 10846 Rogante ACQUARONE Sede MELEGNANO

Registrazione Sede LODI n. 2509 del 15/07/1972 COMPRAVENDITA.

5) **L'immobile è pervenuto in data 23/12/1970 a**

Derivante da

SCRITTURA PRIVATA del 23/12/1970

Voltura n. 3777.1/1971 in atti dal 26/02/1994

Repertorio N. 264364 Rogante ZAMA LYDIA Sede MILANO

Registrazione Sede MILANO n. 1237 del 11/01/1971

6) **L'immobile fino al 23/12/1970 era intestato a**

**SOC. ACCOM SEMPLICE IMMOBILIARE MILANO DI ANDRE' FARHI
con sede in MILANO**

Proprietà per la quota di 1000/1000 fino al 23/12/1970.

Derivante da Impianto Meccanografico del 30/06/1987

1.6 **Servitù, convenzioni e oneri reali**

L'appartamento ha diritto sulle parti comuni e non risultano sussistere altri oneri reali, servitù e/o convenzioni, se non quelli risultanti dal codice civile e dal regolamento di condominio.



2 Descrizione sommaria del bene

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un grande complesso composto da cinque fabbricati fra loro simili ai quali si accede, entrando da via Puccini, attraverso una cancellata con lateralmente la portineria, tramite stradine interne adornate da aiuole con fiori.

Frontalmente su tutta la via Puccini si estende un grande piazzale adibito a parcheggio e lateralmente, sul lato sinistro, un grande giardino piantumato con panchine e area giochi.

Edificato nel 1962 è compreso tra via Mozart, via Bellini e via Cilea.

Nella via Cilea si ripetono altri tre complessi con le stesse caratteristiche.

Tutta l'area è definita "centro nuovo" rispetto al centro vecchio di Pioltello; è dotata di un buon servizio di autobus di collegamento con Milano e con la metropolitana di Cernusco sul Naviglio (che è possibile raggiungere anche a piedi) e di ampie aree di parcheggio. Inoltre Pioltello, che dista circa 15 km da Milano, è raggiungibile tramite due strade provinciali: la SS Padana superiore e la SS Cassanese.

La struttura di tale complesso è in cemento armato e le facciate sono rivestite di bindelli orizzontali, in marmo di Carrara tagliati a "spacco" intercalati da fasce marcapiano in mosaico.

I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato di colore nero con quadrotti azzurri come motivo decorativo

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione le facciate non presentano ammaloramenti, ma risultano segnate dal tempo.

L'appartamento da periziare, situato nel fabbricato 3, corpo scala C, di nove piani con ascensore più piano seminterrato, è posizionato al quarto piano.

L'appartamento internamente è così articolato: un ingresso, un soggiorno e una cucina; dall'ingresso, tramite apertura ad arco, si accede ad un corridoio sul lato destro del quale vi è il bagno e in fondo due camere letto poste ai lati opposti di un ripostiglio.

Entrambe le camere letto sono dotate di balcone: uno su via Mozart e l'altro rivolto all'interno.

I serramenti sono parte in legno verniciato con cassonetto e parte rifatti in alluminio anodizzato laccato colore bianco con vetro camera (cucina, bagno, camera letto) e le tapparelle sono in PVC colore grigio.

Le porte interne sono in tamburato "impiallacciate" in noce "tanganica" a riquadri con vetro a disegni colorati e la porta d'ingresso è blindata.

Le pareti sono intonacate e trattate in idropittura.

L'appartamento presenta una pavimentazione in seminato di marmo con stuccature in cemento colorato. La cucina e il bagno hanno una pavimentazione in piastrelle di monocottura 20x20.

I rivestimenti delle pareti della cucina sono in ceramica effetto "crackle" 20x20 cm per un'altezza di 200 cm. e i rivestimenti delle pareti del bagno sono in ceramica lucida goffrata 20x20 cm per un'altezza di 208 cm, color cuoio.

Il bagno è dotato di lavabo, vasca a sedere e doccia con box in alluminio, wc e bidet.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia a gas Vaillant Geyser Mag Turbo.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, ad eccezione di un rigonfiamento sulla parete del soggiorno confinante con la doccia dovuto ad infiltrazioni d'acqua per mancanza di sigillante sulle piastrelle.

È privo di cantina in quanto tutte le cantine fungono da magazzini annessi ai negozi lato via Mozart.

Il bene in oggetto presenta una superficie commerciale di mq. 87.60 per il solo appartamento, alla quale si deve aggiungere quella dei balconi di mq 3.59 (mq. 10 + mq. 4.35 con incidenza del 25%) per un totale di mq 91.19.

La superficie commerciale è pertanto di mq. 91



3 Stato di Possesso

Il bene è abitato dalla sig. Blanca Flor Munzon con contratto di Comodato d'uso stipulato il 18 novembre 2011 in Pioltello Milano e registrato al n. 9408 serie 3 ufficio territorio Milano 3.

4-5 Formalità, vincoli ed oneri giuridici anche di natura condominiali gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli).

a) Vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiali, che resteranno a carico dell'acquirente

Spese Condominiali scadute alla data della perizia:

spese ordinarie annue di gestione scadute e non pagate	euro	3.590,76
Spese straordinarie per la gestione già scadute e non pagate	euro	557,00
TOTALE	euro	4.147,76

b) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

- 1) **TRASCRIZIONE** del 20/10/2004 –
Registro Particolare 79216 Registro Generale n. 150343
Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO
Repertorio 21043/8045 del 19/10/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **ISCRIZIONE** del 20/10/2004.
Registro particolare 34796 Registro Generale 150344
Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO
Repertorio 21044 del 19/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- 3) **TRASCRIZIONE** in data 28/02/2012.
Registro Particolare 13941 Registro generale n. 20807
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 1124 del 25/01/2012.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6 Regolarità edilizia e urbanistica del bene

6.1 Estremi Concessione e/o Licenza Edilizia

L'immobile è stato edificato in forza di concessione edilizia richiesta in data 9 febbraio 1962 e rilasciata dal Comune di Pioltello in data 2 marzo 1962, pratica n. 32/62.
La proprietà era costituita da IMMOBILIARE SAS di Galbiati & C., via Palmanova 24, Milano.



6.2 Dichiarazione di agibilità:

Domanda di abitabilità richiesta in data 27 febbraio 1964 e autorizzazione rilasciata dal Comune di Pioltello in data 29 aprile 1964.

6.3 Difformità urbanistiche, edilizie, catastali

Nessuna.

6.4 Sanabilità

Non necessita perché l'unità immobiliare è regolare secondo le normative vigenti.

7 Certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.08.2005 e L. Regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37

a) Certificazione energetica:

Vedi certificazione allegata eseguita su richiesta del Giudice.

b) Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti

Nessuna



8 Valore dell'immobile sia Libero che Occupato

Fonti di informazione per la determinazione del valore dell'unità immobiliare

Agenzia del Territorio Quotazioni Immobiliari (OMI); Borsa immobiliare di Milano (OSMI); Operatori del settore edilizio; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

Per l'individuazione del valore di stima si sono utilizzati:

- il “Metodo dell’Agenzia delle Entrate” o del Valore Massimo, in base ai dati forniti dall’OMI (osservatorio dell’Agenzia delle Entrate).
- il “Metodo della ”Borsa Immobiliare o del Valore Medio, in base ai dati forniti dall’OSMI (osservatorio Borsa Immobiliare)
- il “Metodo comparativo” che si avvale dei dati raccolti presso le agenzie di zona per definire il prezzo di mercato.

8.1.1 Calcolo Valore di Stima Immobile con Metodo dell’Agenzia delle Entrate - OMI

a) Superficie Commerciale

La superficie commerciale dell'unità abitativa misura mq. 91

b) Valore Unitario

Le tabelle OMI stabiliscono i seguenti valori unitari minimi e massimi

VALORE UNITARIO APPARTAMENTI in ZONA		
AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI		VALORE UNITARIO ADOTTATO
Valore appartamento economico con stato conservativo normale (€/MQ)		Valore appartamento economico con stato conservativo normale (€/MQ)
MINIMO	MASSIMO	€/MQ
1400	1700	1700

c) Coefficienti Correttivi

	DESCRIZIONE	NOTE		
1.	Taglio	medio	+1	
2.	Stato conservativo	Da ristrutturare	-5	
3.	Qualità delle finiture	mediocri	-4	
4.	Dotazione impiantistica	minima	-5	
5.	Dotazione delle pertinenze accessorie:	- parcheggio esclusivo	No posto auto no cantina	-5
		- balconata	Si ma standard di zona	+0
6.	Locazione caratteristiche posizionali e qualitative:	- livello di piano	4° piano	+2
		- Affaccio	Doppia esposizione	+2
		-luminosità	est ovest	+2
7.	Qualità distributive e funzionalità degli ambienti	Standard di zona	+0	
8.	Trasporti	buoni	+3	
9.	Traffico	Normale per la zona	+0	
10	Zona	centrale	+2	
TOTALE			-7	

VALORE DELL'IMMOBILE CON METODO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI				
Valore appartamento economico con stato conservativo normale (€/MQ)	Coefficiente correttivo %	Valore unitario €/mq	mq	Valore immobile (€)
1700	- 7	1581	91	143.871,00

- **Valore Immobile libero con Metodo dell’Agenzia delle Entrate: euro 143.000,00**



8.1.2 Calcolo Valore di Stima Immobile con Metodo Borsa Immobiliare Milano o del Valore Medio - OSMI

VALORE UNITARIO UNITA' IMMOBILIARE in base a OSMI		
Valore appartamento economico con stato conservativo esistente €/MQ		Valore medio appartamento economico con stato conservativo esistente €/MQ
MINIMO	MASSIMO	€/MQ
1500	1600	1550

Non si attribuiscono valori ai coefficienti correttivi perché si ritiene che i valori sopra indicati siano già quelli di mercato per questa unità abitativa.

VALORE DELL'IMMOBILE CON METODO BORSA IMMOBILIARE (OSMI)				
Valore appartamento con stato conservativo esistente €/MQ	Coefficiente correttivo %	Valore unitario €/mq	mq	Valore immobile (€)
1550	0	1550	91	141.050,00

- **Valore Immobile libero con il Metodo OSMI Borsa Immobiliare: euro 141.000,00**

8.1.3 Calcolo Valore di Stima Immobile con Metodo Comparativo

Per definire il valore di stima con il metodo comparativo si sono interpellate le **agenzie di zona** per conoscere il valore di mercato di una unità immobiliare simile a quella di cui trattasi.

VALORE UNITARIO UNITA' IMMOBILIARI in ZONA		
Valore appartamento con stato conservativo esistente €/MQ		Valore medio appartamento con stato conservativo esistente €/MQ
MINIMO	MASSIMO	€/MQ
1400	1500	1450

Non si attribuiscono valori ai coefficienti correttivi perché si ritiene che i valori sopra indicati siano già quelli di mercato per questa unità abitativa.

VALORE DELL'IMMOBILE				
Valore appartamento con stato conservativo esistente €/MQ	Coefficiente di merito	Valore unitario €/mq	mq	Valore immobile (€)
1450	0	1450	91	131.950,00

- **Valore Immobile libero con il Metodo Comparativo: euro 132.000,00**



8.2 Valore di Stima Finale

Valore di Stima Immobile libero

Tenuto presente quanto sopra e considerato che:

- i valori definiti con i metodi OMI, OSMI risultano alti, rispetto al valore attuale, in quanto si riferiscono all'ultimo semestre 2011.
- i prezzi di vendita forniti dalle agenzie immobiliari, in base alla verifica effettuata presso la zona, risultano inferiori ai dati OMI e OSMI perché più attinenti ai valori della situazione attuale del mercato immobiliare.
- Visto quanto sopra, tenuto presente che il **mercato attuale è depresso**, si ritiene opportuno effettuare **un'ulteriore riduzione di circa il 20% rispetto agli importi sopra indicati**, pertanto **ritengo consono il valore di stima sotto riportato**.

- **Stima Valore dell'immobile libero a corpo: euro 115.000,00**
(Euro Centoquindicimila)

Valore di Stima immobile occupato

Nonostante l'appartamento si possa considerare libero perché abitato da persona di fiducia del proprietario con contratto di comodato, si evidenzia, come richiesto, anche il valore che l'appartamento avrebbe avuto nel caso fosse stato occupato.

Un appartamento destinato a civile abitazione, se occupato perde il 30% del proprio valore di compra/vendita.

- **Stima Valore dell'immobile occupato a corpo: euro 80.500,00**
(Euro Ottantamilacinquecento)

Ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. ILL. ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano 29 giugno 2012

Il CTU
Arch. D. Borgoglio Motta



ALLEGATI:

- a) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- b) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c) Fotografie interne ed esterne del bene, nonché la relativa planimetria;
- d) Attestato di Certificazione Energetica
- e) Avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- f) Una copia semplice della relazione e una copia su supporto informatic

