

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione: Condominio "Bramante Prima" di via Bizet n.5/7, Pioltello

// XXXX

R.G.E. n. 1031/09

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE per cespite ubicato nel

Comune di Pioltello, Via Bizet n.5

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sig. Giudice dott.sa Boroni, Giudice Esecutore della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Milano, nell'udienza del 20 maggio 2011 ha conferito al sottoscritto dott. ing. Michele Imponente, con studio in Via Mario Bianco n.5, Milano, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Milano al n°21840, l'incarico di Esperto per la valutazione dell'immobile di proprietà del signor XXXX.



## **Capitolo 1 Premessa**

Il sottoscritto, per procedere alla valutazione ed al reperimento della documentazione, ha effettuato le seguenti operazioni:

- ha inviato comunicazione dell'incarico ricevuto in data 20 maggio 2011 con lettera raccomandata A/R al debitore signor XXXX, lettera raccomandata A/R al creditore Condominio Bramante Prima via Bizet n.5/7 a Pioltello presso lo Studio Legale , per avvertire dell'inizio delle operazioni peritali del giorno 22 giugno 2011 alle ore 17.00, per la visita dell'immobile (v. All.D);
- la lettera Raccomandata inviata all'indirizzo di residenza del signor XXXX è ritornata al mittente;
- sono stati effettuati sopralluoghi nelle zone limitrofe e reperimento informazioni presso istituti immobiliari e finanziari per stabilire il valore commerciale unitamente a ricerche di mercato comparative per stabilirne il giusto prezzo;
- presso gli uffici tecnici del Comune di Pioltello (MI) è stata richiesta la certificazione edilizia (v.All.E);
- visura presso la Conservatoria RR.II di Pioltello-Limito per la richiesta della piantina catastale dell'immobile;

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'appartamento all'interno dell'immobile di proprietà del signor XXX, per assenza dell'esecutato il giorno 22 giugno 2011 alle ore 17. E' stato inviato un fax il giorno 27 luglio 2011 ai creditori precedenti per informarli dell'impossibilità di accesso.



Il signor XXXX è stato contattato telefonicamente al cell.XXXX ma non ha concesso l'accesso all'appartamento dopo tre appuntamenti dove non si è presentato ed il signor XXXXX presente in casa due volte, non ha concesso la visita all'interno dell'appartamento.

## **Capitolo 2 Identificazione Catastale dell'immobile**

In base alle risultanze dei vigenti registri catastali, l'immobile sito in Via Bizet n.5 a Pioltello (Milano) di proprietà del signor XXXX è censito: N.C.E.U. del Comune di Pioltello (Milano), al foglio 2, part. 478, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, al piano quarto e cantina, rendita Euro 351,19 (All.A).

L'immobile risulta di proprietà intera del signor XXX in regime di separazione dei beni (v.All.A).

### **2.2 Coerenze dell'immobile**

L'appartamento al piano quarto di via Bizet n.5 a Pioltello (Milano), secondo la piantina catastale mostra le seguenti coerenze in linea di contorno ed in senso orario partendo dal lato nord: affaccio su cortile comune, altra proprietà, ente comune, affaccio su cortile comune (v. All.C).

La cantina ha la seguenti coerenze in linea di contorno ed in senso orario partendo da nord: corridoio comune, altra proprietà (v. All.C).



### **2.3 Estremi atto di pignoramento**

L'unità immobiliare, appartamento al piano quarto con cantina al piano interrato, è stato oggetto di pignoramento come da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Milano n. Rep. 2150 del 09/04/09, richiedente XXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 06/06/09 ai numeri Rg/Rp 68787/41145.

L'atto di pignoramento riguarda il valore di € XXX oltre gli interessi legali e spese, a favore di Condominio Bramante Prima di via Bizet n.5/7 a Pioltello, contro signor XXXX per il diritto di proprietà di quota intera (v. All.A)

#### **2.3.1 Estremi atto di provenienza**

L'unità immobiliare, appartamento al piano quarto con cantina al piano interrato, risulta al 09/06/2009 acquistato da signor XXX per il diritto di proprietà di quota 1/1 in regime di separazione dei beni, per Istrumento (Atto pubblico) del 05/06/2003, Trascrizione n.5445.1/2003 in atti dal 12/06/2003, Repertorio n.13052, per compravendita rogante dott. De Rosa Giuseppe, notaio a Milano (All.A).

### **Capitolo 3 Descrizione del Bene**

L'appartamento è situato al piano quarto di un complesso edilizio residenziale costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, di



10 piani fuori terra, con tipologia di tipo civile in buono stato, la cui costruzione risale al 1960 (v.All.C foto n.1-2).

Dal fronte stradale una cancellata in ferro accede ad un vialetto piantumato che conduce alla portineria e proseguendo al portoncino in ferro vetrato condominiale della scala C .

L'impianto di videocitofono è presente sia sulla cancellata di ingresso al condominio che sul portone della scala C.

Al corpo scala con ringhiera in ferro verniciato ed ascensore si accede da un ampio atrio corredato di caselle postali.

La facciata dell'edificio presenta ampi balconi a tutti i piani, è rivestito di piastrelle rettangolari di gres di colore chiaro con parapetti in ferro verniciati bianco, tapparelle in plastica bianca e pareti divisorie sui balconi in vetro opaco (v. All.C foto n.1-3).

L'appartamento al piano quarto ha il portoncino blindato (v. All.C foto n.4) ed affaccia sul cortile condominiale al lato nord del fabbricato, e presenta come nella planimetria catastale una pianta rettangolare, così ripartita internamente: dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno, su cui si affacciano partendo dal lato ovest (cortile) la cucina con finestra e porta finestra sul terrazzo; una camera con porta finestra che affaccia sullo stesso terrazzo; un bagno con finestra; sul lato est un ampio soggiorno con portafinestra che affaccia su un terrazzo con ripostiglio esterno chiuso da una porta di colore grigio chiaro.

Il pavimento dell'appartamento in ingresso è con piastrelle di ceramica 30x30 cm di colore chiaro, le pareti ed i plafoni sono tinteggiati di colore bianco; le porte sono in legno scuro ed i serramenti sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle in plastica.



L'appartamento ha un'altezza di 2,90 metri, mentre la cantina ha altezza 2,20 mt.

La superficie dell'appartamento dalla piantina catastale risulta di 56,4 mq; i balconi hanno una superficie complessiva di 14 mq; il ripostiglio sul balcone ha una superficie di 1,6 mq; la cantina a piano interrato ha una superficie di 5,76 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento con balconi, ripostiglio esterno e cantina risulta:  $56,4 \text{ mq} + 14 \text{ mq} \times 25\% + 1,6 \times 50\% + 5,76 \text{ mq} \times 50\% = 70,58 \text{ mq}$  arrotondabili a **71 mq.** (v. All.C).

Il riscaldamento dell'appartamento è centralizzato condominiale.

L'impianto elettrico dell'appartamento non è noto se in regola con la Dichiarazione di Conformità secondo il DM 37/08 (ex legge 46/90).

### **3.1 Descrizione Urbanistica**

L'immobile si trova in Via Bizet n.5 a Pioltello (Milano), in un edificio residenziale di tipo civile degli anni '60.

Il quartiere è attrezzato con scuole, aree per il tempo libero e servizi commerciali.

Via Bizet dista circa 5 km dalla stazione ferroviaria di Pioltello-Limito sulla linea ferroviaria suburbana che da Treviglio si collega a Milano; mentre dista circa 2,5 km dalla metropolitana linea 2 fermata Cernusco Sul Naviglio o fermata Villa Fiorita.

L'area è collegata a nord alla SS11 Padana Superiore ed a sud alla SP Cassanese e quindi alle tangenziali di Milano e dista 17 km dal centro di Milano.



## **Capitolo 4 Stato Occupativo**

L'unità immobiliare in oggetto in via Bizet n.5 a Pioltello al piano quarto è abitata dal proprietario XXXX.

## **Capitolo 5. Formalità, vincoli e oneri**

Alla data del 9 giugno 2009 le formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile del signor XXXX sono come di seguito.

### **5.1 Ipoteche**

Ipoteca volontaria iscritta a favore di Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino sede Bergamo domicilio ipotecario eletto in Milano via Manzoni n.7, contro XXXX e debitore non datore XXXX iscritta in data 11/06/2003 ai nn.88590/17323 in forza di atto del 5/06/2003 n.13053 di repertorio notaio De Rosa Giuseppe per la somma di capitale Euro XXX a garanzia di € XXX durata 20 anni, beni oggetto dell'esecuzione.

### **5.2 Pignoramento**

- Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Milano n. Rep. 2150 del 09/04/09, richiedente il Condominio Bramante Prima di via Bizet n.5/7 a Pioltello in persona del suo amministratore pro tempore, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 06/06/09 ai numeri Rg/Rp 68787/41145.



L'atto di pignoramento riguarda il valore di € XXX oltre gli interessi legali e spese, a favore di Condominio Bramante Prima di via Bizet n.5/7 a Pioltello, contro signor XXX per il diritto di proprietà di quota intera (v. All.A)

### **5.3 Ricorso per intervento nell'interesse di Banca Popolare Commercio ed Industria spa (Quale conferitaria del ramo di azienda Banca Popolare di Bergamo spa)**

La Banca Popolare Commercio ed Industria spa (Quale conferitaria del ramo di azienda Banca Popolare di Bergamo spa) è divenuta proprietaria del credito nei confronti di XXXX in via privilegiata ipotecaria, quale capitale residuo per rate insolute ed interessi al 31/12/2009, oltre interessi convenzionali dalle singole insolvenze al saldo effettivo, richiesta in data 24/05/2010.

## **Capitolo 6 Ventennale storico Trascrizioni e Iscrizioni**

### **6.1 Trascrizioni**

Dal controllo del ventennale storico della Conservatoria dei R.I. di Milano 2 al giorno 5 agosto 2009 si ha la seguente situazione dell'appartamento al piano quarto con cantina al piano interrato in atti:

Anteriormente al ventennio

a) Con atto a rogito dott. Giovanni Ricci notaio, in Milano in data 04/10/1972 al n.rep. 48636, trascritto alla Conservatoria dei Registri





Immobiliari di Milano 2 in data 31/10/1972 ai nn. 79070/59966 la signora XXXX acquistava l'appartamento con cantina sito in Bizet n.5 a Pioltello e distinto al N.C.E.U. del Comune di Pioltello (Milano), al foglio 2, part. 478, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, P4-S1.

Al ventennio:

b) Con atto a rogito dott. Federico Merzzanotte notaio in Milano, in data 15/04/1993 n.rep. 100314, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 12/05/1993 ai nn.36095/25190 la signora XXXX vendeva la quota di 1/1 a XXX l'appartamento con cantina sito in Bizet n.5 a Pioltello e distinto al N.C.E.U. del Comune di Pioltello (Milano), al foglio 2, part. 478, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, P4-S1.

c) Con atto a rogito dott.sa Angela Antonietta Miano notaio in Pioltello, in data 26/10/1994 n.rep. 177/21, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 09/11/1994 ai nn.90773/56517, XXX vendeva la quota di 1/1 al al signor XXX l'appartamento con cantina sito in Bizet n.5 a Pioltello e distinto al N.C.E.U. del Comune di Pioltello (Milano), al foglio 2, part. 478, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, P4-S1.

d) Con atto a rogito dott. Chianese Valerio notaio in Pioltello, in data 13/12/2000 n. rep. 71721/17049, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20/12/2000 ai nn.120073/82059, XXX vendeva a l'appartamento con cantina sito in Bizet n.5 a Pioltello e



distinto al N.C.E.U. del Comune di Pioltello (Milano), al foglio 2, part. 478, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, P4-S1.

e) Con atto a rogito dott. De Rosa Giuseppe notaio in Milano, in data 05/06/2003 n. rep. 13052, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/06/2003 ai i nn.88589/54415 i signori XXX quota di proprietà 1/2 e XXX quota di proprietà 1/2 in regime di comunione di beni vendevano al signor XXX per il diritto di proprietà di quota intera l'appartamento con cantina sito in Bizet n.5 a Pioltello e distinto al N.C.E.U. del Comune di Pioltello (Milano), al foglio 2, part. 478, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, P4-S1.

## **Capitolo 7 Regolarità edilizia ed urbanistica**

I documenti relativi all'immobile oggetto di causa di sono (v. All.E):

- Licenza Edilizia n.53 del 16/03/1963
- Certificazione di Abitabilità del 10/11/1969

### **7.1 Normativa Urbanistica PRG**

Dai documenti del PRG di Pioltello, l'edificio di via Bizet n.5 contraddistinto al foglio 2 mappale 478 è in zona omogenea B1 con destinazione Residenziale, Zone Consolidate, secondo l'Art. 30 del DPR 380/2001.

## **Capitolo 8 Certificazioni**



Per l'immobile di non c'è la Certificazione Energetica secondo la Legge 10/91.

Il Condominio non è stato in grado di fornire informazioni sul possesso della dichiarazione di conformità relativa all'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale Decreto alla legge 46/90 (v.All.E).

## **Capitolo 9 Superficie immobile**

La superficie dell'appartamento dalla piantina catastale risulta di 56,4 mq; i due balconi hanno una superficie complessiva di 14 mq; il ripostiglio sul balcone ha una superficie di 1,6 mq; la cantina a piano interrato ha una superficie di 5,76 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento con balconi, ripostiglio esterno e cantina risulta:  $56,4 \text{ mq} + 14 \text{ mq} \times 25\% + 1,6 \times 50\% + 5,76 \text{ mq} \times 50\% = 70,58 \text{ mq}$  arrotondabili a **71 mq.** (v. All.C).

### **9.1 Valutazione immobile con il metodo sintetico comparativo**

Una valutazione del bene oggettiva si ottiene tenendo presente tutti i fattori che concorrono alla definizione commerciale, senza trascurare i valori reali correnti e di mercato, basati su criteri comparativi con immobili aventi le stesse caratteristiche commerciali, tipologie analoghe ed ubicati nella stessa area urbana.

I valori sono stati assunti da effettive transazioni commerciali definite nell'ultimo periodo.

Infine non si possono trascurare, i problemi di carattere giudiziario, la probabile mancanza della certificazione di conformità degli impianti



elettrici dell'appartamento al Decreto 22/1/08 n. 37 (nuova legge 46/90) e la certificazione energetica.

Il valore di mercato di un appartamento nella zona secondo le tabelle dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il II semestre 2010 per il Comune di Pioltello, fascia/zona Periferica/Padana Superiore, Cascina Croce, Cascina Vismara, Cimitero, codice di zona D3, Microzona catastale n.2, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico con tipologia prevalente Normale è di 1.100,00-1.300,00€/mq.

Secondo le quotazioni di altre agenzie immobiliari, il costo di appartamenti residenziali in buono stato abitabili risulta di circa 1.400,00-1.500,00 €/mq

I fattori correttivi del valore a favore dell'appartamento al piano quarto di via Bizet n.5 a Pioltello sono l'affaccio su un cortile tranquillo (+5%), la luminosità (+5%), la facilità di parcheggio nella strada (+5%), la richiesta di appartamenti bilocali (+5%), somma 20% di incremento.

Pertanto il valore dell'appartamento supponendo uno stato di manutenzione buono risulta: 1.200,00 €/mq + 20% = 1.440,00 €/mq ottenendo un valore di:

$71 \text{ mq} \times 1.440,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 102.240,00}$

## **9.2 Ipotesi di Immobile occupato**

Il valore, nel caso di immobile locato, si riduce con una oscillazione tra il 30% ed il 20% a seconda della regolarità del contratto di affitto.

Si suppone una riduzione del valore del 20%, ottenendo per l'appartamento con cantina il valore di:



$71 \text{ mq} \times 1.440,00 \text{ €/mq} \times (100\% - 20\%) = \text{€ } 81.792,00$

## **Capitolo 10 Conclusioni**

L'unità immobiliare ad uso abitazione al piano IV consiste in un bilocale composto da ingresso, soggiorno con balcone da cui si accede ad un vano ripostiglio esterno, bagno, camera da letto matrimoniale e cucina, questi ultimi due vani hanno accesso allo stesso balcone, oltre un vano cantina posto al piano interrato.

L'appartamento al piano quarto con cantina al piano interrato ha una superficie commerciale di 71 mq.

L'immobile è stato oggetto di atto di pignoramento in data 21/05/10 da parte dell'Amministratore del Condominio "Bamante I" di via Bizet n.5/7 per l'importo di € XXXX oltre agli interessi legali ed alle spese necessarie.

La Banca Popolare Commercio ed Industria spa (Quale conferitaria del ramo di azienda Banca Popolare di Bergamo spa) vanta un credito al di €XXXX in via privilegiata ipotecaria sull'unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento con cantina al piano seminterrato di Via Bizet n.5 a Pioltello (Milano), nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione supposte buone, libero da persone e cose, risulta pari ad **Euro 102.240,00**.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento al piano quarto con cantina al piano seminterrato di Via Bizet n.5 a Pioltello (Milano), nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, occupato, risulta pari ad **Euro 81.792,00** .



Ritenendo di aver completato il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice Esecutivo dott.sa Boroni, il sottoscritto rassegna la presente relazione costituita da n. 14 pagine ed Allegati, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Milano, 29 luglio 2011

**Il Perito Estimatore**

**dott. ing. Michele Imponente**



**Allegati**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <b>A</b> Elenco trascrizioni (foglio separato)   | pagg.4              |
| <b>B</b> Descrizione del bene con identificazione catastale (foglio separato)              | pagg.3              |
| <b>C</b> Fotografie esterne dell'appartamento, planimetria catastale ed estratto di mappa  | pagg.2 +<br>2 fogli |
| <b>D</b> Avvisi di ricevimento delle Raccomandate per inizio Operazioni Peritali e lettere | pagg.5              |
| <b>E</b> Licenza Edilizia, Certificato Abitabilità   | pagg.2              |

Attestazione invio copia della relazione in formato elettronico al creditore procedente presso lo Studio legale XXX ed al debitore signor XXX per posta normale.

