

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **1465/2017**

Giudice: Dott.sa Flavia Boniolo
Custode Giudiziario: Avvocato Laura Scarrone

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419

C.F. BRSCST63R60F2050 – P.IVA N. 11614980156

con studio in Milano –Viale Tibaldi.n.74

Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186

e-mail: studiobresciani@libero.it

Pec: 9700.bresciani@oamilano.it



**Bene immobile sito in Milano-
Via Ernesto Teodoro Moneta n. 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento**, sito in Via Ernesto Moneta 5 a Milano. Composto da un locale ingresso/pranzo/soggiorno con angolo di cottura, una camera da letto, bagno con antibagno ed un piccolo ripostiglio a soppalco. L'immobile è situato al secondo piano. L'unità immobiliare che ha un'altezza di 3 metri, sviluppa una superficie lorda di **mq 40,50 circa**.

Identificati in Catasto come segue:
intestazione:

- [REDACTED]

Descrizione appartamento:

Foglio n. 69; mappale 31, sub. 31. Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2,5; posto al piano 2; superficie catastale 40 mq, rendita € 232,41. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in contorno

Ballatoio comune, pianerottolo comune, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica a traffico non sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale /industriale

Servizi offerti dalla zona: Via Ernesto Teodoro Moneta trova a Milano L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale al secondo piano di un fabbricato vecchia corte in zona periferica (circonvallazione esterna vicinanze Viale Jenner) della città di Milano. La zona Comasina – Bicocca è da considerarsi semicentrale, situata nel quartiere Affori, la via è toccata da traffico diretto e intenso, molto vicino all'importante arteria di Via Pellegrino Rossi. A unico senso di marcia con scarse opportunità di parcheggio sulla via Moneta e anche con scarsa opportunità nelle zone limitrofe, siamo altresì alla presenza del cavalcavia a doppio senso di marcia. La zona è servita da attrezzature commerciali sia al grosso sia al piccolo dettaglio e da



alcuni bar, una tabaccheria, una panetteria e un ufficio delle Poste Italiane ed è ben servita dal trasporto pubblico con la vicina stazione Affori-Comasina della Metropolitana Milanese. Nei pressi si trovano alcune ditte tra le quali una di trasporti, una di traslochi, una ditta di luci internazionale e altre piccole fabbriche. La residenza in zona presenta diverse tipologie di fabbricati, dal modesto al bellissimo palazzo d'epoca: si può, infatti, notare che la zona si presenta frequentata da varie tipologie di persone, da quelle autoctone della vecchia Milano a quella multietnica e internazionale. La zona è anche in espansione urbanistica, infatti, sono presenti dei Piani di Intervento Integrato in collaborazione con il Comune. Da ricordare è Villa Litta con il suo grande parco verde, la biblioteca Comunale e le numerose manifestazioni.

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

Collegamenti pubblici (Km): 0,200

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente abitata dal debitore esecutato, dalla moglie e dalle due figlie minori.

Su richiesta della scrivente, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 5, ha comunicato che nessun contratto di locazione o comodato risulta registrato per l'immobile oggetto di stima.

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: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il debitore ipotecario signor [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per quota per 1/1 derivante da concessione a garanzia di mutuo ed a favore della BANCA POPOLARE DI VERONA- S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.P.A., Codice fiscale 03689960239, con sede in VERONA - P.ZZA NOGARA 2 Atto Pubblico a firma del Notaio



Dott.sa FERRARI MADDALENA, Codice fiscale FRR MDL 73T51 F205 A, con sede in Sesto San Giovanni, in data 09/03/2011, al Rep n. 344/277, registrato presso la Conservatoria dei RR in data 22/03/2011 Presentazione n. 16, ai numeri Registro generale n. 16413, Registro particolare n. 2999

Importo capitale: € 96.499,99 - Tasso interesse annuo 2,408% Importo totale € 144.750,00 in 30 anni

Riferito limitatamente a corpo unico.

Immobile

Foglio n. 69; mappale 31, sub. 31. Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2,5; posto al piano 2; superficie catastale 40 mq, rendita € 232,41.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: Atto esecutivo o cautelare del 20/05/2017, Pubblico ufficiale, Tribunale di Milano. Repertorio n. 19807. Trascrizione presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano 1 del 19/07/2017, registro generale 52908, particolare 36043 per conto di NCTM con studio in Milano, Via Agnello 12, a favore di BANCO BPM S.P.A., sede in Milano, Codice Fiscale 09722490969, e relativamente all'unità immobiliare per quota 1/1. Contro [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobile

Foglio n. 69; mappale 31, sub. 31. Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2,5; posto al piano 2; superficie catastale 40 mq, rendita € 232,41.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** appartamento non conforme

via Teodoro Ernesto Moneta al nr.5.

L'androne d'ingresso, carrabile, con la guardiola e le cassette postali, è dotato di un portone di legno di grosse dimensioni, con pavimenti in piastrelline rosse mentre il cortile è in sterrato ad uso di parcheggio condominiale.

Dall'ingresso comune si accede alle varie scale e porzioni di fabbricato: l'immobile oggetto di stima si trova sulla sinistra.

L'appartamento in oggetto è situato al secondo piano di una palazzina di due piani fuori terra ed è composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura ed un piccolo ripostiglio a soppalco, bagno ed una camera da letto.

Attualmente il bagno non risulta disimpegnato sulla zona soggiorno/cucina e la parete d'ingresso del bagno non è retta come nella planimetria catastale e disegni comunali allegati alla licenza per ampliamento che riportano le correzioni conformi alla planimetria catastale del 1956 dove è stato spostato l'ingresso di fronte al bagno



tagliando la parete a 45 gradi. (vedi rilievo, planimetria catastale e disegni comune per il soprizzo "AMPLIAMENTO").

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo in un fabbricato del tipo a corte della "Vecchia Milano "a ballatoio, con vari corpi di altezze variabili che vanno dal solo piano terreno sino a due piani fuori terra.

Il nr.5 di Via Ernesto Teodoro Moneta a Milano è inserita in una zona residenziale ma con forte vocazione commerciale che ha visto negli ultimi anni il rifiorire in zona di numerose ditte ed attività commerciali anche legate alla posizione strategica per i mezzi di trasporto su rotaia.

Il corpo di fabbrica principale, costruito nel 1953, oggetto poi di sopraelevazione, prospetta direttamente sulla via Moneta mentre i restanti quasi esclusivamente sul cortile comune.

L'intero complesso è stato poi costruito e terminato lungo uno spazio temporale di circa quattro anni, con varianti che si sono succedute tra il 1953 e il 1960, infatti, sono del 17/02/1955 e 18/05/1955 le ultime due varianti alla concessione originaria con le quali si è edificato una nuova residenza in una parte che era ad uso esclusivo prima di un porticato e poi di un magazzino ed una sopraelevazione al piano secondo dove si colloca il nostro appartamento. Gli accatastamenti sono del 1956.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta come un enorme rettangolo volumetrico, con prospetto principale e ingresso sulla via Teodoro Ernesto Moneta al nr.5.

L'androne d'ingresso, carrabile, con la guardiola e le cassette postali, è dotato di un portone di legno di grosse dimensioni, con pavimenti in piastrelline rosse mentre il cortile è in sterrato ad uso di parcheggio condominiale.

Dall'ingresso comune si accede alle varie scale e porzioni di fabbricato: l'immobile oggetto di stima si trova sulla sinistra.

Il portoncino d'ingresso di legno massello a due battenti, blindato, conduce direttamente all'ingresso/cucina: alla sua sinistra si trova il bagno che affaccia sul ballatoio per mezzo di una finestra con infissi di legno con vetro semplice con tapparella avvolgibile, originali dell'epoca.

Il locale bagno è dotato di doccia, wc e lavabo; dalle planimetrie rilasciate dal Comune di Milano, il bagno era dotato di antibagno che disimpegnava sulla cucina ed andrebbe ripristinato.

Alla destra dell'ingresso si trova il soggiorno/cucina e più avanti vi è la stanza da letto. Le due stanze ed il bagno sono dotate di finestre in legno a vetro semplice con tapparelle avvolgibile che affacciano sempre sul ballatoio comune. L'appartamento attualmente non è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi sono in cattive condizioni.

Dal rilievo effettuato sull'appartamento si può evincere la consistenza che è di 40,50 mq., non sono presenti pertinenze. Non sono state fatte ristrutturazioni e sono evidenti tracce di muffa ed umidità anche per la mancanza di riscaldamento.

Lo stato di conservazione sia dello stabile nelle parti comuni che dell'immobile oggetto di stima non sono molto buone.

I pavimenti interni all'immobile stimato sono di piastrelle di graniglia originali d'epoca sia in cucina che nella stanza da letto.

La porta interne presenti sono in cattive condizioni.

L'impianto elettrico non è a norma.

Le pareti dell'alloggio in idropittura, presentano su quasi tutta la



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

In forza di Atto Pubblico del notaio GIOVANNI AVEROLDI, notaio in Monza (Mb) in data 19/07/2000, repertorio n. 82295. Trascritto presso la Conservatoria dei RR di Monza 4081 del 28/07/2000 COMPRAVENDITA (n. 17111.1/2011).

E contro

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale immobile 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 (dal 13/02/1998 al 19/07/2000)

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale immobile 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Riferito limitatamente a corpo unico.

E contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In forza di SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1998 Voltura in atti dal 22/05/1998 Repertorio n.: 200321 Rogante: LEBANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 3802 del 27/02/1998 DIVISIONE (n. 312426.2/1998)

6.2.3 (dal 28/08/1996 al 13/02/1998)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del

Giudice: Dott.sa Flavia Boniolo



28/08/1996 Voltura in atti dal 01/06/1998 Registrazione: UR Sede:
MILANO n: 1921 del 26/02/1997 SUCCESSIONE (n.463793.1/1997)

E contro

RIVOLTA FELICE.DI CARLO

7. PRATICHE EDILIZIE:

VEDASI ALLEGATI

L'accesso agli atti di fabbrica presso il comune di Milano ha consentito di reperire i seguenti documenti rilasciati a [REDACTED]

- 1- Permesso di costruzione presentato per edificare il nucleo del fabbricato ed autorizzato con Licenza di abitabilità del 30 ottobre 1953 nr. 32571;
- 2- Varianti per ampliamento con licenza del 17 febbraio 1955 e 18 maggio 1955 per modifica del portico in residenza;
- 3- Domanda per sopralzo (nostro appartamento) licenza del 28 aprile 1955;
- 4- Abitabilità totale rilasciata in data 15 aprile 1957 nr. 135 a decorrere dal 20 luglio 1956;

Descrizione appartamento di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Via Ernesto Moneta 5 a Milano. Composto da un locale ingresso/pranzo/soggiorno con angolo di cottura ed un piccolo soppalco, una camera da letto, bagno. L'immobile è situato al secondo piano. L'unità immobiliare che ha un'altezza di 3 metri, sviluppa una superficie lorda di mq 40,50 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: - [REDACTED]

descrizione:

APPARTAMENTO: Foglio n. 69; mappale 31, sub. 31. Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2,5; posto al piano 2; superficie catastale 40 mq, rendita € 232,41. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in contorno

Ballatoio comune, pianerottolo comune, proprietà di terzi.



L'edificio è stato costruito nel periodo 1953-1956. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	40,50	1	40,50	Nord Est	Scadenti
Totale					
	40,50		40,50		



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: putrelle e tavelloni, Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: laterizi con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: conservata nelle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: tetto in legno a falda con tegole marsigliesi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte a battente in legno Condizioni: scadenti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno vetro singolo. Avvolgibili in plastica: Scadenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Lo stato dei plafoni è scadente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è scadente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: nessuno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Pavimenti:* ubicazione: in tutta la casa
(componente edilizia): materiale: marmette in graniglia. Condizioni scadenti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso* tipologia: porta in alluminio e vetri
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: Centralizzata
(componente edilizia): Condizione: non conosciute
Certificazione = non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: non presente.
condizioni:
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: fuori traccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non presente. Condizioni non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completo di tazza e doccia Normali condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: non presente.
condizioni: non conosciute.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna* tipologia: non presente
(componente edilizia): rivestimento: ===
Condizioni: ====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica:	Non presente. Non necessaria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Non presente. Condizione: ===== Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente. Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2020, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2020 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economica, in condizioni normali della zona, varia da un minimo di euro 1.350 a un massimo di euro 1.650 con una **media di euro 1.500,00**.

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, varia da un minimo di euro 1800,00 ad un massimo di euro 2.500 **valore medio di euro 2.150**. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene libero da vicoli nella media dei valori per immobili da ristrutturare **porta alla determinazione di euro 1825,00 al mq**. Al valore ottenuto saranno poi da sottrarre una percentuale del 30 % dovuto al valore in diminuzione per l'assenza di impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, serramenti non utilizzabili e sanificazione ambienti.

Valore al MQ. 1277,50 euro che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. **40,50**) conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 51.738,75**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del comune di Milano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020.



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento	40,50	€	€ 51.738,75

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 2.587,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero da occupanti: **EURO 47.151,75.**

L'Esperto Estimatore
Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

