

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Banca Credito Cooperativo di Milano S.C.**  
contro

**XX XXXXX XXXXX**

N. Gen. Rep. **270/2022**

**Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo**  
**Custode Giudiziario: Avv. D. Alpegiani**



**ELABORATO PERITALE – Pioltello – Via G. D'Annunzio n° 62**

**Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti**

*Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080  
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154  
con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11  
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220  
e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it*

Giudice: Dott. ssa Flaviana Boniolo  
Custode: Avv. Donatella Alpegiani  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in : Pioltello – Via G. D'Annunzio n° 62  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 8, particella 277, subalterno 11

#### Corpo B

Beni in: =====  
Categoria: =====  
Dati Catastali: =====

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata  
Corpo B: ===

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **82.000,00**  
da occupato: € .....==.....

## LOTTO 001

(Appartamento + Cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) Via G. D'Annunzio n° 62, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali, cucina, servizio igienico, disimpegno oltre ad due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XX XXXXX XXXXX nata a Marocco il XX.XX.XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

- Eventuali comproprietari: Nessuno.

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (all. 1)

Intestati: XX XXXXX XXXXX nato a Marocco il XX.XX.XXX proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 8 – part. 277 - sub. 11**

dati classamento: Cat A/3; classe 3<sup>^</sup>, consistenza v. 4,0 ; sup. catastale Tot. 57 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 56 mq. - posto al piano 3-S1; rendita € 299,55.

Indirizzo: Via G. D'Annunzio n° 62

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16.03.1963, prot. n. 520

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord – cortile comune; Est – appartamento di terzi e vano scala comune; Sud – cortile comune ; Ovest – cortile comune;

della cantina: Nord – corridoio comune; Est – corridoio comune; Sud – corridoio comune; Ovest – cantina di terzi ;

*Salvo errori ed omissioni*

##### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di	Pioltello
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
Destinazione:	Residenziale
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (presente), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (assente), spazi verdi (presente)
Principali collegamenti pubblici:	di superficie linee Autobus Z402 (circa 100 mt) Cernusco M2 - Pioltello FS - S.Felice
Collegamento alla rete autostradale:	Tangenziale Est A51 (10 Km); Autostrada A1 (15 km); Autostrada A7 (30 km); Aeroporto Malpensa (km 70); Aeroporto Linate (Km. 8); Stazione Ferroviaria (1 Km).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio residenza è di cinque fuori terra oltre ad un piano interrato costruito agli inizi degli anni '60

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in mattoni paramano ;
- accesso: portone metallico in alluminio e vetri;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: Discrete

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Abitazione di tipo civile, posta al terzo piano, composta da due locali, cucina, servizio igienico, disimpegno oltre ad due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- Esposizione: Doppia esposizione
- *Infissi interni:* tipologia: ante in legno tamburato
- *Infissi esterni:* tipologia: in legno e vetri semplici  
Avvolgibili in pvc
- Porta d'accesso: blindata;
- *Portone ingresso:* tipologia: portone in alluminio e vetro
- *Plafoni:* intonaco + gesso/civile + tinteggiatura

- Pareti : intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Rivestimenti: Cucina e Bagno: ceramica
- Pavimenti : Cucina e bagno ed altri locali in ceramica; balconi grès ceramico;
- Imp. Elettrico: tipologia: sottotraccia
- Imp. citofonico: presente
- Imp. idrico : sottotraccia. Bagno completo di quattro apparecchi (vasca / doccia)
  
- Imp. Termico: tipologia: autonomo a radiatori
- Imp. condizionamento Unità esterna e 1 split interno
- Acqua calda sanitaria : prodotta da caldaia murale a gas installata in cucina
- Ascensore Presente: No
- Altezza dei locali: H 3.00
- Condizioni generali appartamento Buone condizioni
- Cantina:
- Porta d'accesso: Legno
- Pavimento: Battuto cemento
- Pareti e plafone: in laterizio intonacati
- Infissi esterni =====

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona è caratterizzata da immobili prettamente residenziali.

La zona è servita da limitate attività commerciali e da una linea di mezzi pubblici di superficie.

L'ubicazione consente agevoli collegamenti con tutte le principali direttrici della viabilità stradale, extra urbana ed autostradale.

#### 2.5. Certificazioni energetiche (all. 4):

L'appartamento dispone di certificazione energetica n° 1517500038819, valida sino al 25.07.2029

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. //):

L'immobile non dispone di certificati di conformità degli impianti:

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28.06.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a Custode Giudiziale, si è rinvenuto la debitore esecutato che ha dichiarato di occuparlo con la moglie e la figlia. Dal certificato di residenza il debitore esecutato risulta residente nel predetto immobile con i familiari indicati nel certificato di stato di famiglia **(all. 2)**. Il debitore esecutato non ha consentito l'effettuazione di fotografie all'interno delle unità immobiliare e dell'accessorio, come risulta dal verbale di accesso del Custode Giudiziario.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il beni in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come risulta dalla comunicazione del 27.04.2023, dell'Agenzia delle Entrate D.P. 4. **(all. 2)**:

## 4 PROVENIENZA (all.2.)

### 4.1. Attuali proprietari

**XX XXXXX XXXXX** nato a Marocco il XX.XX.XXX proprietà 1/1

In forza di compravendita, a firma del Dott. G. O. Mennella (Notaio in Milano) in data 01.08.2019 - Rep. n. 5383/4543, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 2^ in data 07.08.2019 al n. 21206 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 08.08.2019 ai nn 109048/71416

### 4.2. Precedenti proprietari

a) Al ventennio i beni erano di proprietà di

- Ferdinando Visconti e Manuela Fiume, acquistato da Lucia Amoruso, con Atto di Compravendita, a firma del Dott. A. De Cicco (Notaio) in data 11.09.2009 - Rep. n. 19696/10831, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Gorgonzola, in data 11.11.2009 al n. 3593 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 14.11.2009 ai nn 76316/120444.
- Lucia Amoruso acquistato da Mario Picariello e Saveria Sanseverino, con Atto di Scrittura Privata, a firma del Dott. V. Chianese (Notaio in Pioltello) in data 22.10.1993 - Rep. n. 54429, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 29.10.1993 ai nn 78788/53439.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dal certificato ipotecario n° MI269416/2022, richiesto da Marco Damilani, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per nominativo **(all. 2)** alla data del 06.07.2023 si evince:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

a) **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....Nessuna.....

b) **Misure Penali**

.....Nessuna.....

c) **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....Nessuna.....

d) **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....Nessuna.....

Eventuali note: Nella certificazione Notarile viene indicato che il bene è catastalmente intestato ai precedenti proprietari, in quanto la voltura catastale dell'atto di acquisto del 2000 è stata inserita in banca dati solo il 28.02.2022.

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

a) **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** : =====

**Ipoteca volontaria** : =====

b) **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 04.02.2022 rep. 2384, Ufficiale Giudiziario, trascritto il 28.04.2022 ai nn. 58713/39693, contro XX XXXXX XXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 100.390,22 oltre spese legali ed occorrente tutte.

Grava sui beni Fg 8 - Mapp. 277 - sub. 11

c) **Altre trascrizioni**

..... Nessuna.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Zoppetti con sede in Via L. da Vinci 21 - Pioltello (Mi) - che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 4)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: *generali mill.mi 23,68*

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre e che le somme

sono state arrotondate.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile : 1.200,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: 708,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: 1.135,00 €

Spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 1.843,00 €

Spese straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 300,00 €

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

..... nessuna .....

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata agli inizi degli anni '60

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pioltello (Delibera n° 24 – 01.04.2014) in "Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

..... nessuna .....

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare è stato realizzato anteriormente al 1.09.1967

a) Licenza Opere Edilizie Prat. n° 98/62 del 13.03.1962

b) Autorizzazione Abitabilità Prat. n° 98/62 del 27.04.1963

N.B. acquisiti i soli provvedimenti edilizi per i punti a) – b)

## 7.2. Conformità edilizia:

Si ritiene che l'unità immobiliare sia conforme alla pratica edilizia di cui al punto 7.1.

Costi stimati: professionista € =====

- Oblazione : € =====
- Costo lavori ripristino : =====

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 16.03.1963.

Le difformità consistono =====

sono regolarizzabili mediante: =====

*N.B. con nota dell'Agenzia delle Entrate del 26.06.2020 per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si è reso noto che si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti.*

Costi stimati: professionista =====

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed integrato da verifiche effettuate sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	54,00	100%	54,00
Balconi	mq.	6,00	25%	1.50
Cantina	mq.	6,00	25%	1.50
<b>Totale</b>				<b>57,00</b>

*N.B. superfici arrotondate*

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienicosanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

- Operatori commerciali di settore presenti in zona
  - Visconti Immobiliare - Bilocale via Firenze, 2 - mq. 70 - € 158.000,00
  - ProfessioneCasa - Bilocale Via G. D'Annunzio 58 – mq. 70 - € 118.000,00
  - Novis Immobiliare – Monolocale Via G. D'Annunzio 62 – mq. 40 - € 53.000,00
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
  - Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2022
  - Comune: Pioltello
  - Tipologia prevalente: Abitazioni civili
  - Fascia/Zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
  - Abitazioni tipo Economico : Normale stato conservativo
  - Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)
  - Valore di locazione prezzo min. 4,5/ prezzo max. 5,8 (Euro/mq x mese)
- Borsinoimmobiliare.it
  - Tipologia : Abitazioni in stabili di seconda fascia
  - Valore mercato prezzo : min. 1.496,00 / med. 2.105,00 / max. 2.370,00 (Euro/mq)
  - Valore di locazione prezzo min. 5,06 / med. 5,69 / max. 6,33 (Euro/mq)

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento e Cantina	A/3 *	57,00	1.550,00	88.000,00

\* **Abitazioni di tipo economico**

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>VALORE LOTTO 1</b>	€	88.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	- 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative:	- €	===

### Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € **82.000,00**

### Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova. (arrotondato) – Non ricorre il caso -€ ==

*N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 07.09.2023

L'Esperto Nominato  
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti