

**TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**dott.sa Boroni - R.G.E. n.2239/08**

**PREMESSA**

Il giorno 25.01.2010 in udienza , la S.V.I. dott. sa Boroni nominava me sottoscritta arch. Camilla Sapiro, con studio in via Costanza 3 a Milano, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6457 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n. 9469, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio Soc. Coop. A r.l. , c. fisc. 0025140167 , contro  .

Esaminati i registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore al 17/11/2008 , data del pignoramento, e relativi agli immobili pignorati siti a Pioltello in via Monza

( numero civico non inserito nel pignoramento, in realtà si tratta del civico 26)

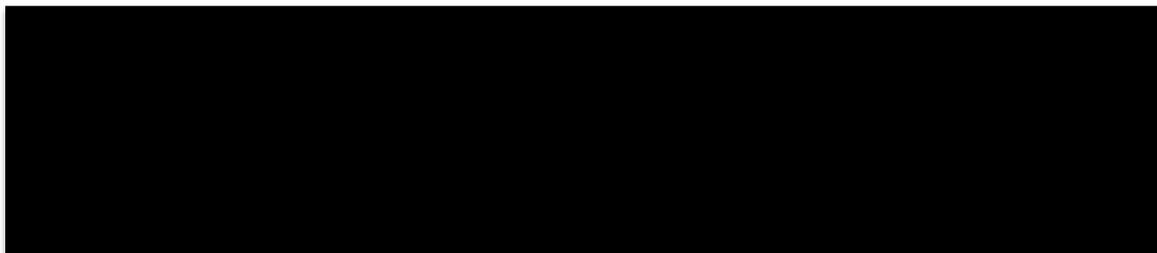
identificato catastalmente al foglio 9 , mapp. 252 , sub 1 e sub 2 per metà di villetta bifamiliare con box;

in via Monza (numero civico non inserito nel pignoramento, in realtà si tratta del civico 15) foglio 9, mappale 652, sub. 76 per il box ;

in p.za Garibaldi 22 , foglio 9, mappale 197, sub. 502 per l'appartamento al piano primo;  
attesto quanto segue:

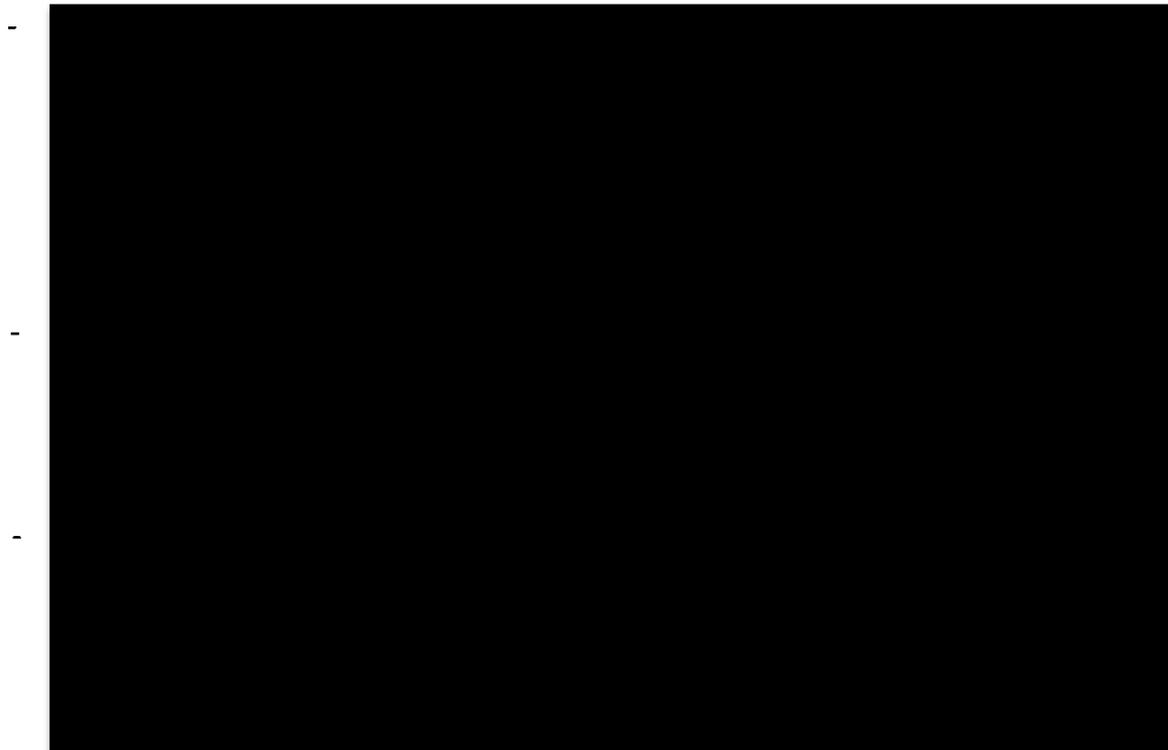
**QUADRO SINOTTICO DAL 17/11/1988 AL 17/11/2008**

A) immobile via Monza 26 – Pioltello

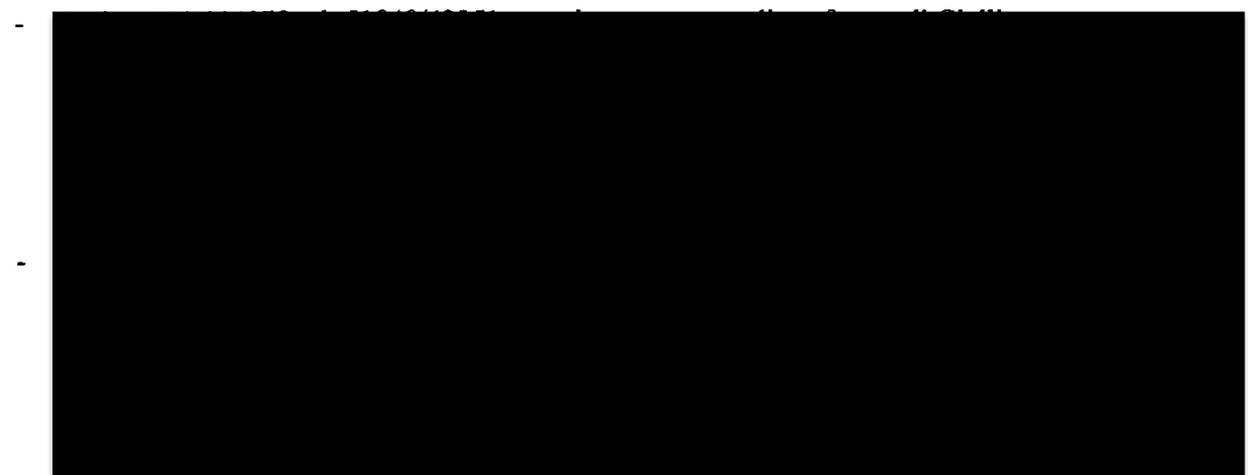




B) immobile sito in via Monza 15 – Pioltello



C) immobile sito in p.za Garibaldi 22 – Pioltello

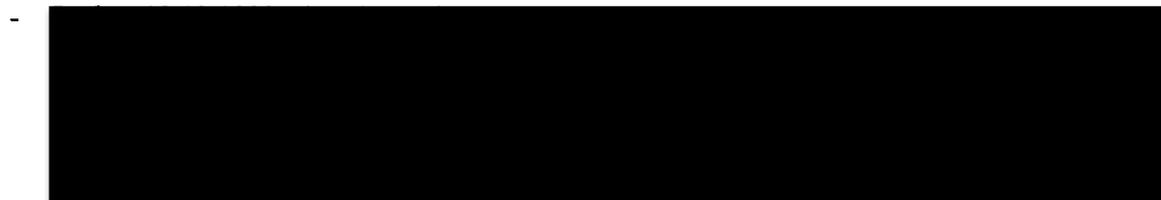




- Non sono stati trovati certificati energetici per gli immobili in oggetto, ai sensi della normativa vigente;
- Non sono state trovate le certificazioni di conformità per gli impianti installati, ai sensi della normativa vigente;
- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello , sono stati verificati i disegni e la modulistica relativi alla licenza edilizia, al certificato di abitabilità e al condono edilizio degli immobili oggetto di perizia (ALLEGATI 27,28,29,30,31 ) ;
- Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Milano sono state reperite le visure catastali degli immobili. (ALLEGATO 1)
- Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Milano sono state reperite le piantine catastali degli immobili. (ALLEGATO 2)
- Presso l'anagrafe del comune di Pioltello è stato reperito il certificato di morte del sig. Stella Salvatore , che risulta deceduto in data 4/02/2006 ( ALLEGATO 26)

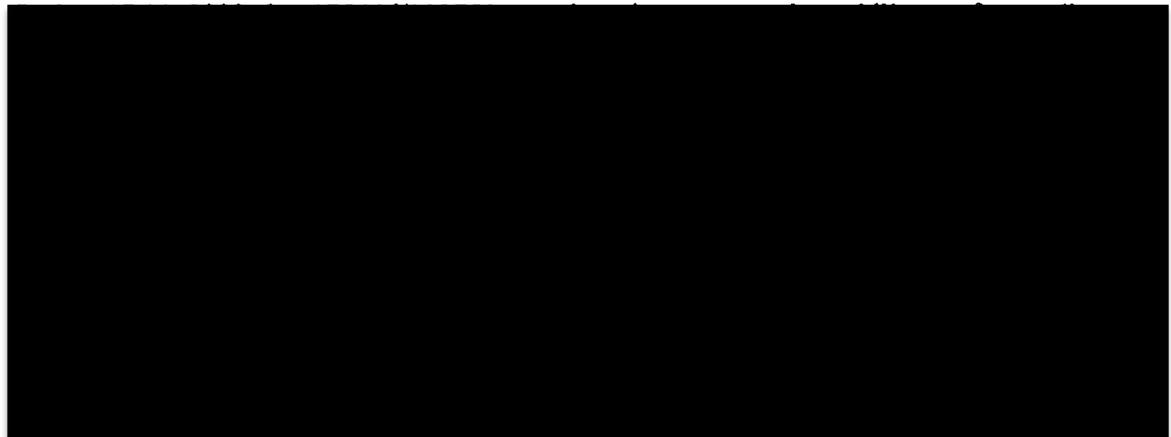
**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

A) immobile via Monza 26 – Pioltello

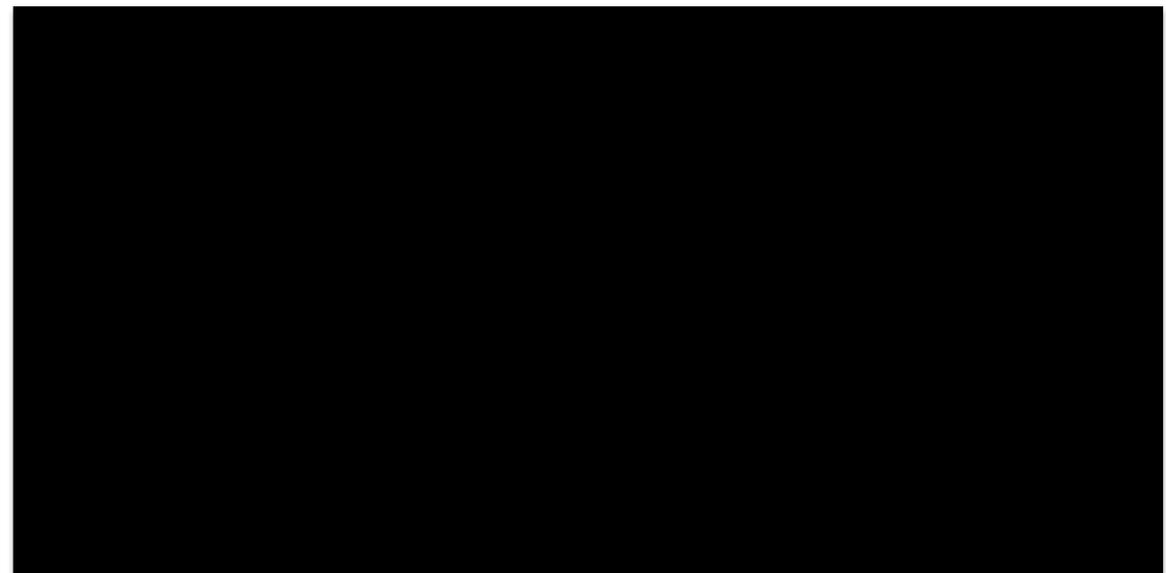




B) immobile sito in via Monza 15 – Pioltello



C) immobile sito in p.za Garibaldi 22 – Pioltello





## **UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DELLA LOCALITA'**

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati in una zona periferica nella parte sud del Comune di Pioltello, nelle immediate vicinanze della stazione di Limoto della ferrovia Milano – Treviglio, sulla linea che porta a Bergamo, Brescia e Venezia.

La via Monza risulta perpendicolare alla ferrovia e da essa interrotta, mentre P.za Garibaldi si affaccia sulla via Monza stessa.

Il comune di Pioltello confina con Cernusco sul Naviglio, Rodano, Peschiera Borromeo, Segrate e Vimodrone ; dista circa 6,5 km dal confine est di Milano ed è collegato al capoluogo lombardo da tre grandi arterie viarie : la Statale 11 Padana Superiore, la Provinciale 103 Cassanese e la provinciale 14 Rivoltana, che collega Pioltello con l'Idroscalo e l'aeroporto di Linate .

I collegamenti viari sono integrati dalla linea ferroviaria, già citata, che si connette alla Stazione di Milano Lambrate con la linea metropolitana n. 2 ; inoltre un treno navetta collega Pioltello con Greco e con l'Università di Milano Bicocca e un servizio di autobus mette in comunicazione il comune con la fermata di Cernusco della metropolitana n. 2.

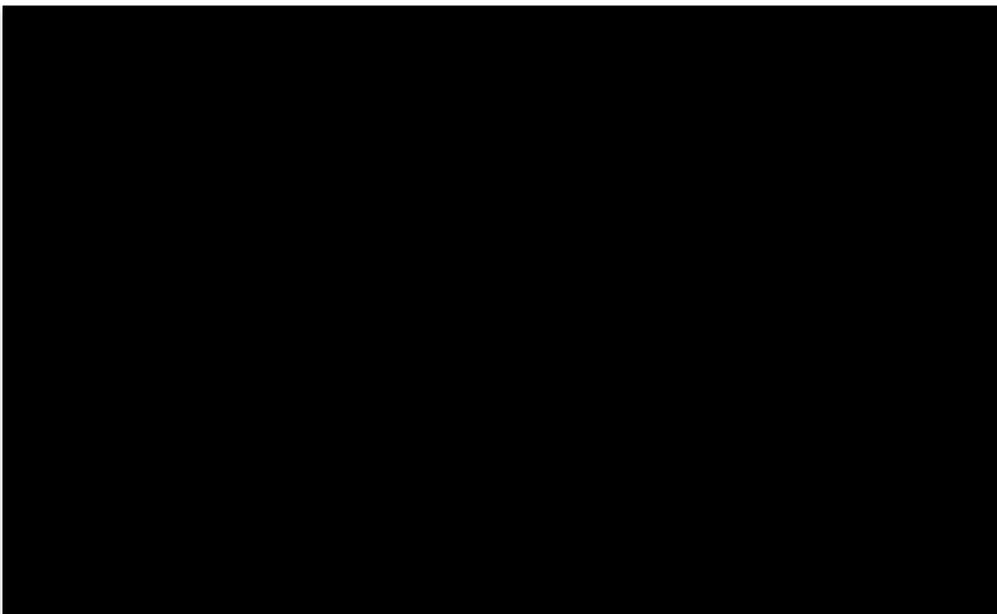
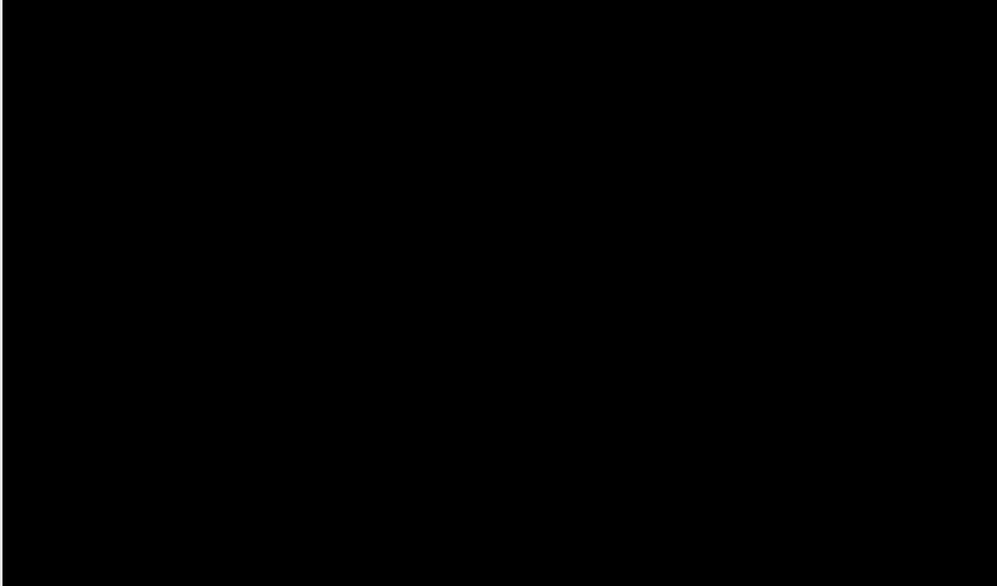
Pioltello conta oggi circa 31.000 abitanti e deve il suo sviluppo agli anni 60 in cui fu sede dell'immigrazione proveniente dal sud d'Italia , che ha contribuito a trasformare il territorio da prevalentemente agricolo a densamente urbanizzato.

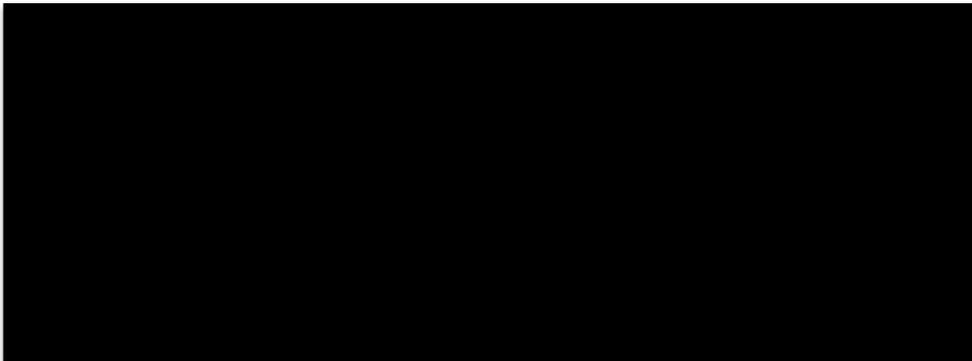
Dal punto di vista edilizio la zona, sede dei fabbricati da periziare, è costruita con

edilizia a destinazione prevalentemente residenziale , variamente databile dagli anni 60 all'oggi; la via Monza è una via tranquilla dotata di alcuni negozi e di spazi verdi , la piazza Garibaldi è una piazza interna ad un complesso di condomini di edilizia economica e popolare.

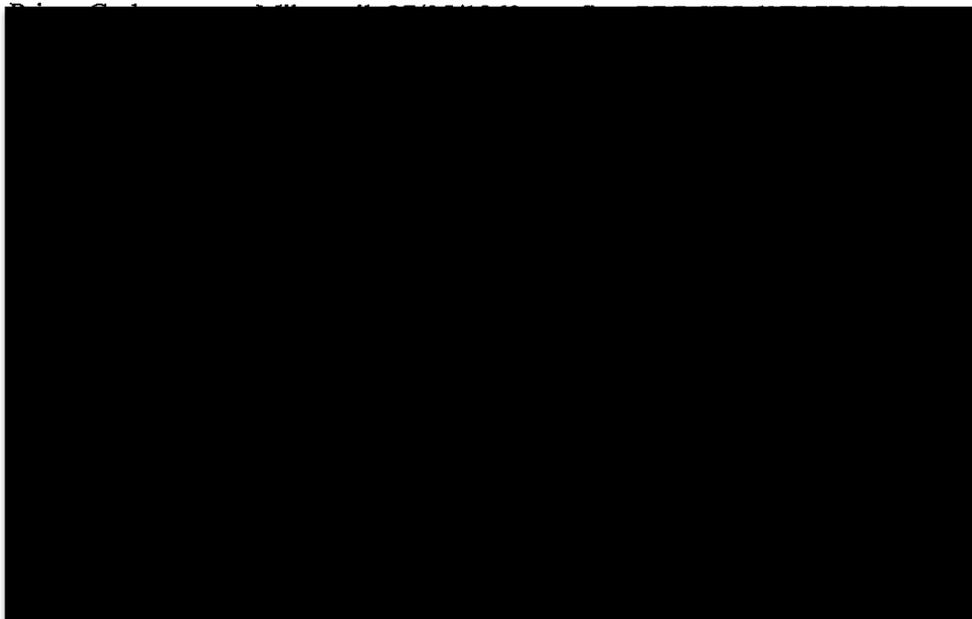
### **DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto di valutazione risultano censiti al NCEU del Comune censuario di Pioltello (ALLEGATO 1) :

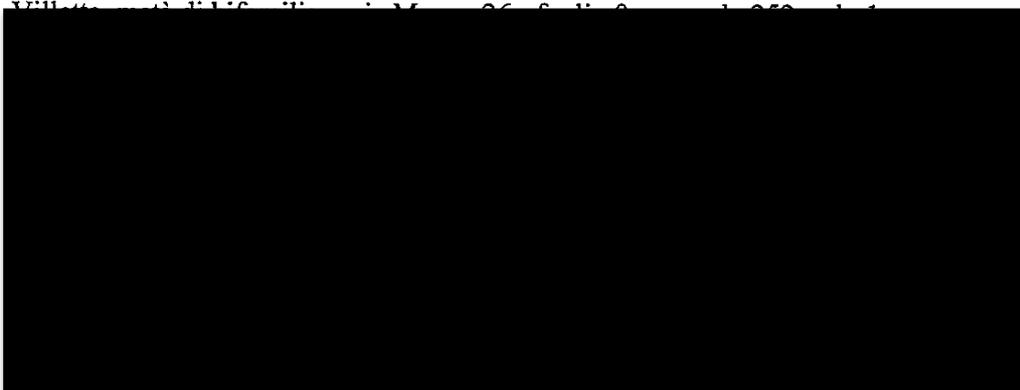
- 
- 
- 

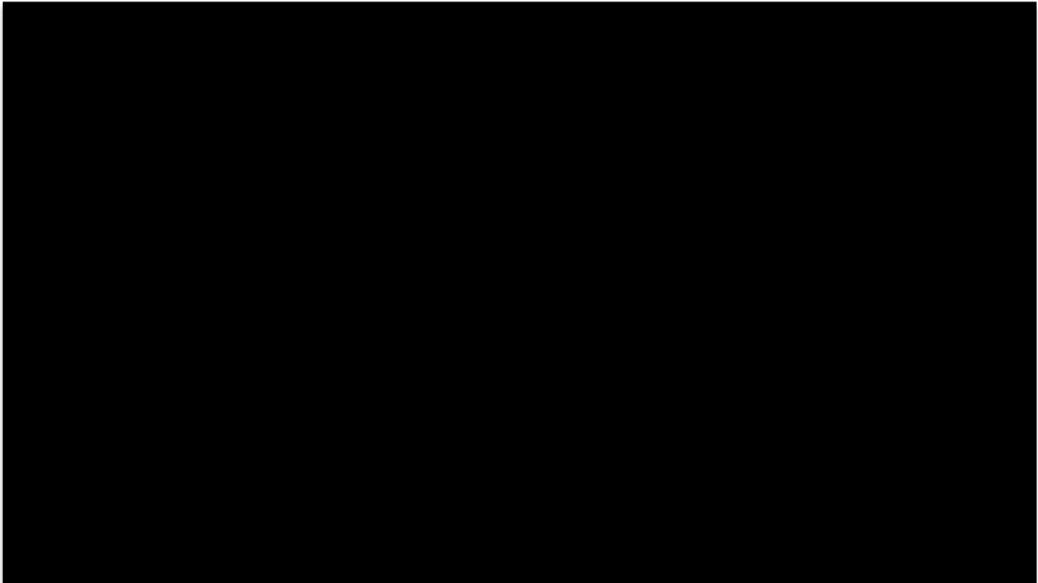


- APPARTAMENTO : foglio 9, mappale 197, sub. 502, P.za Garibaldi 21 (numero civico errato : in realtà è il n. 22), piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 €, intestato a :



**COERENZE IMMOBILI**





Appartamento p.za Garibaldi 22 : foglio 9 , mappale 197, sub. 502 :

- a nord : vano scale comune ;
- a est: appartamento altra proprietà;
- A ovest : P.za Garibaldi ;
- a sud : appartamento altra proprietà;

Solaio foglio 9, mappale 197, sub 502 :

- a nord : solaio altra proprietà ;
- a est: corridoio comune;
- A ovest : P.za Garibaldi ;
- a sud : solaio altra proprietà;

### **DATI URBANISTICI**

Gli immobili oggetto di stima, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, sono compresi in zona B2 (zone di completamento residenziale) per quel che riguarda via Monza 26 e via Monza 15 e limitatamente a p.za Garibaldi 22 in zona B1 (zone consolidate, cioè completamente edificate). Si allega estratto Norme Tecniche di P.R.G. (ALLEGATO 19)

Non sussistono vincoli monumentali o ambientali.

### **SERVITU' – CONVENZIONI- ONERI REALI**

Risulta sussistere un'unica servitù a carico dei beni pignorati e precisamente a carico del fabbricato ad uso box di via Monza 15; la servitù riguarda l'asservimento perpetuo ad uso verde pubblico dei giardini posti in copertura dei box stessi, la manutenzione del verde sarà a carico del Comune, fatti salvi i primi 5 anni dalla fine lavori (già trascorsi). Inoltre i box potranno essere venduti solo come pertinenza di abitazioni , di proprietà o solo in uso, poste alla distanza di 500 mt massimo dai box stessi e i futuri acquirenti dovranno essere proprietari al massimo di un solo altro box ; i box potranno essere anche venduti separatamente dalle abitazioni di cui sono pertinenza purché vengano resi pertinenza di altre abitazioni con le stesse caratteristiche. Il tutto come da Convenzione rep. N. 56907 raccolta n. 9559 del notaio V: Chianese , stipulata in data 6/07/1994 tra comune di Pioltello e Immobiliare Edil Lillo srl, registrata al n. 66294/40826 del 22/7/1994 e successiva modifica rep. N. 24221 raccolta n. 6067 del 4/3/1998 del notaio A. Brienza.

Si precisa che ,sebbene richiesta copia dei regolamenti di condominio degli stabili di p.za Garibaldi 22 e di via Monza 15, gli amministratori non ne hanno fornito copia.

Lo stabile di via Monza 15 è amministrato dallo studio F.I.M.A. srl, tel. 02.92161231 e fax 02.92169845, che non ha fornito rendiconto delle spese condominiali eventualmente a carico del box pignorato.

Le spese condominiali arretrate a carico dell'appartamento di P.za Garibaldi 22 risultano essere di 8.896,81 € come consuntivo 2008 (non completamente approvato dall'assemblea ) e preventivo per la gestione 2009 di 1.029,84 € da sottoporre ad approvazione dell'assemblea ,come da documentazione fornita dall'Amministratore

Dott. Roberto Manco , via Boccaccio 7 a Cologno Monzese Tel 02.25410968 e fax  
02.25490114 . (Allegato n. 20 )

### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio oggetto di valutazione è costituito da quattro diversi immobili :



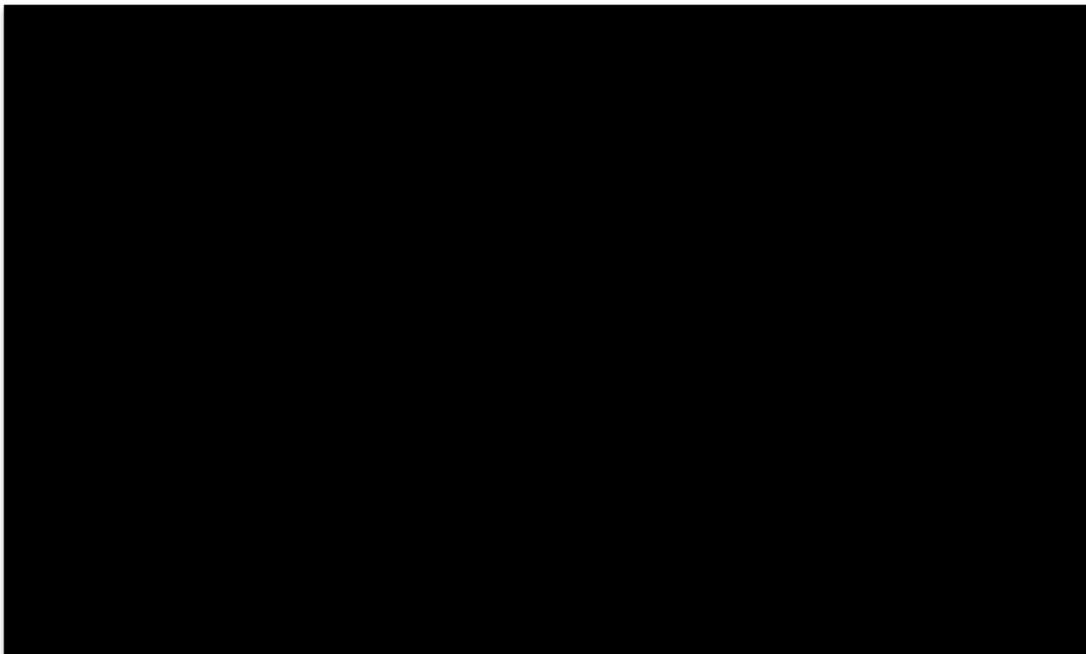
D) appartamento posto al primo piano del fabbricato denominato "Viola" di p.za  
Garibaldi 22, di due locali più servizi e solaio;

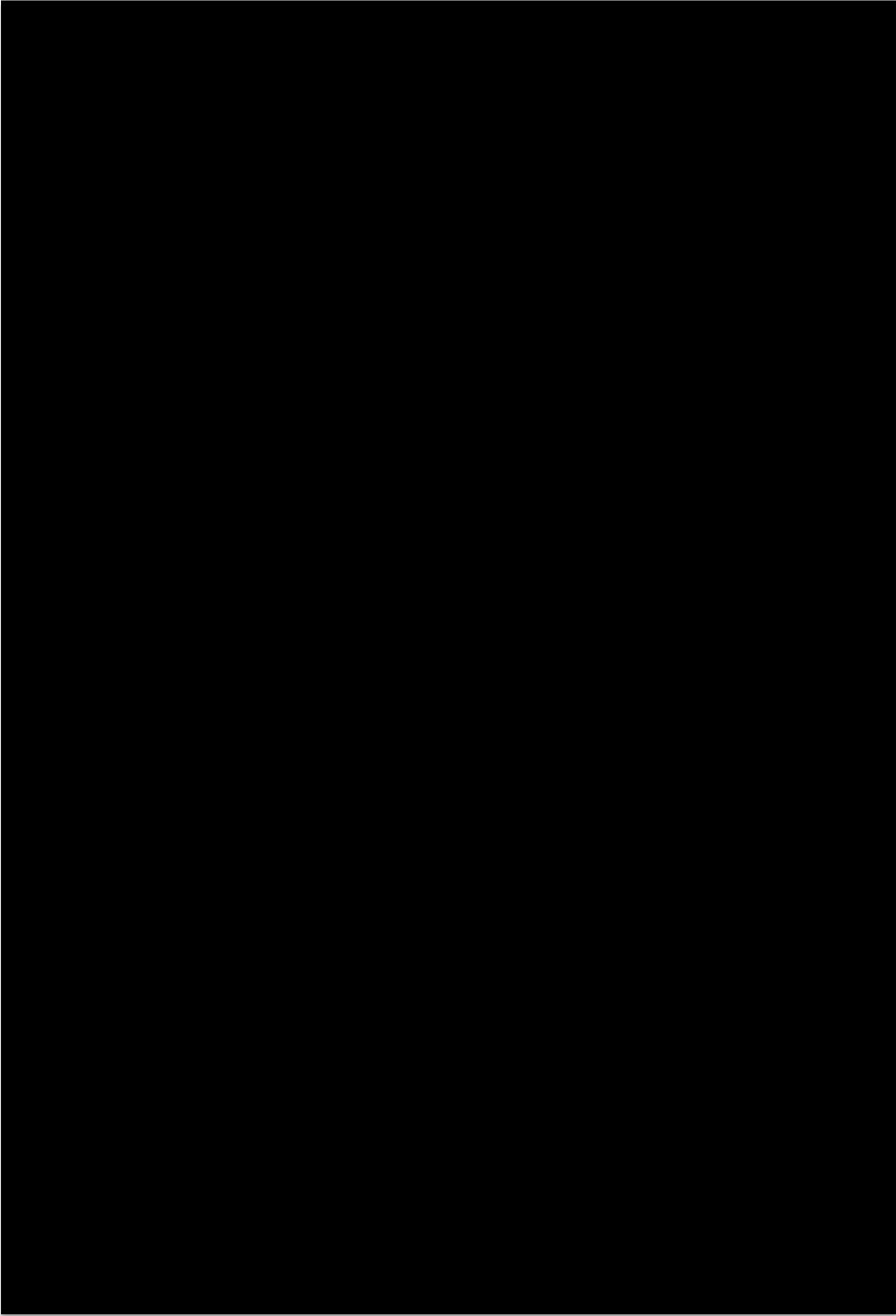
Si precisa che, nonostante il sopralluogo a sorpresa effettuato in data 17/03/2010 e  
nonostante la precedente raccomandata spedita in data 25/02/2010 (ALLEGATO 21) ,  
**non è stato possibile visionare internamente i beni di cui al punto A e B.**

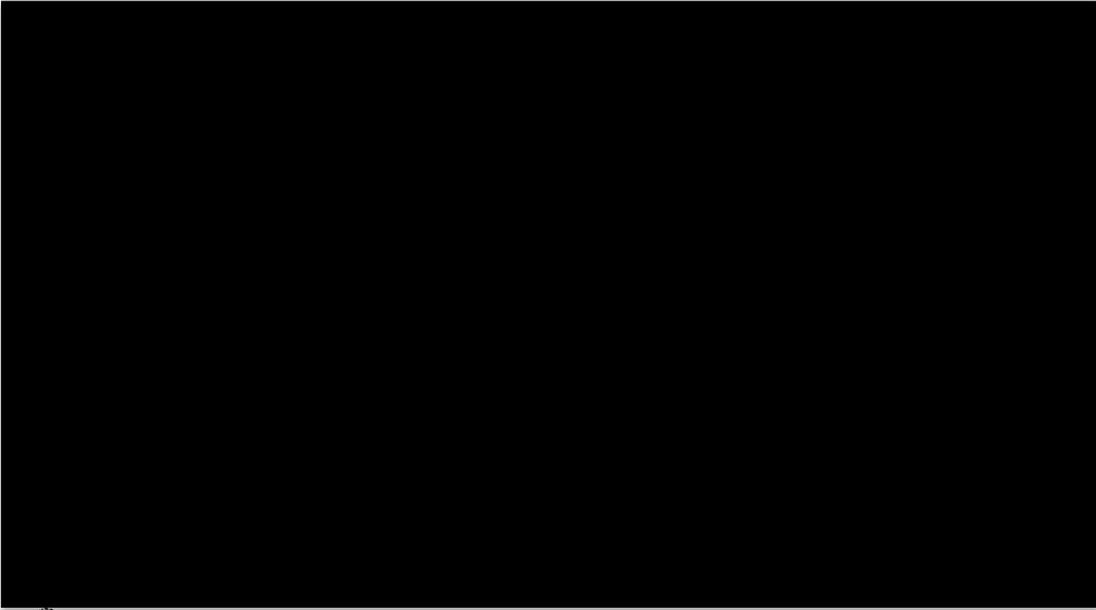
Del fatto si è informato il creditore procedente con mail del 18/03/2010.

(ALLEGATO 22).

Pertanto la descrizione dei suddetti beni si basa sulla visione esterna e sulle piantine  
catastali.







C) Appartamento piano primo condominio Viola, p.za Garibaldi 22, si tratta di un fabbricato di edilizia economico-popolare , composto da 5 piani fuori terra con accesso dalla P.za Garibaldi ed affaccio anche verso via Monza.

Lo stabile è privo di portineria e di ascensore , è dotato di citofono ed ogni unità immobiliare ha il riscaldamento autonomo.

La struttura è in calcestruzzo armato, la facciata verso via Monza è rivestita in mattoni faccia a vista con fascia marcapiano in calcestruzzo, sottofinestra intonacati e dipinti, pluviali esterni, gronda in calcestruzzo, tapparelle e serramenti in legno, balconi in calcestruzzo armato e balaustre in ferro, il tetto è a falde rivestite in tegole laterizie. La facciata verso la piazza è semplicemente intonacata e dipinta beige.

L'ingresso al palazzo avviene tramite un angusto portone in ferro e vetro posto nell'angolo della piazza Garibaldi, le scale sono rivestite in marmo con balaustra in ferro, dal pianerottolo del primo piano si accede a quattro appartamenti.

Complessivamente lo stabile è di tipo popolare e lo stato di manutenzione è pessimo

La distribuzione interna all'appartamento , riscontrata durante il sopralluogo, è così

riassumibile :

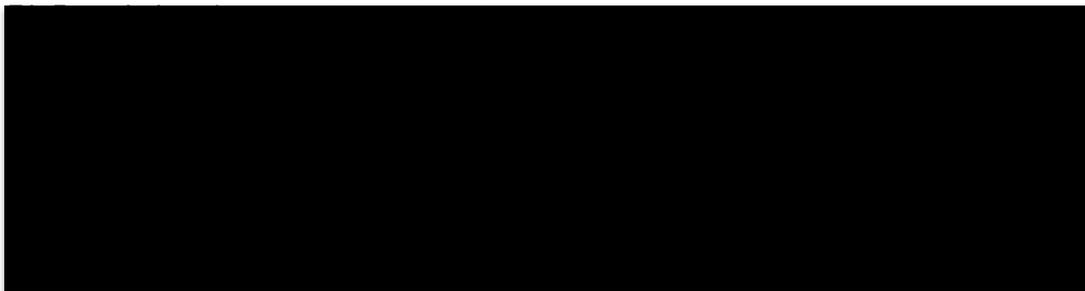
1. ingresso- soggiorno con finestra verso il balcone che si affaccia sulla p.za Garibaldi, si nota la demolizione del tavolato interno di divisione verso il cucinotto e verso il corridoio, i pavimenti non sono stati uniformati e risultano quindi di due tipi diversi;
2. angolo cottura , con finestra , aperto sul soggiorno, pareti piastrelate e caldaietta murale a gas per produzione acqua calda e riscaldamento autonomo;
3. ripostiglio privo di finestre ;
4. bagno con doccia , wc, bidet, lavabo e lavatrice, in buono stato di manutenzione, dotato di finestra verso la piazza;
5. camera da letto con accesso diretto dal soggiorno e dotata di finestra verso la piazza;
6. balconcino verso la piazza.
7. solaio non comunicante direttamente con l'abitazione in quanto posto nel sottotetto.

Quanto sopra descritto è visibile nella documentazione fotografica allegata

(ALLEGATO 24.) .

Si precisa che la dotazione impiantistica andrebbe controllata per verificarne la messa a norma, sia per quel che riguarda l'impianto elettrico che per quel che riguarda l'impianto di riscaldamento e del gas.

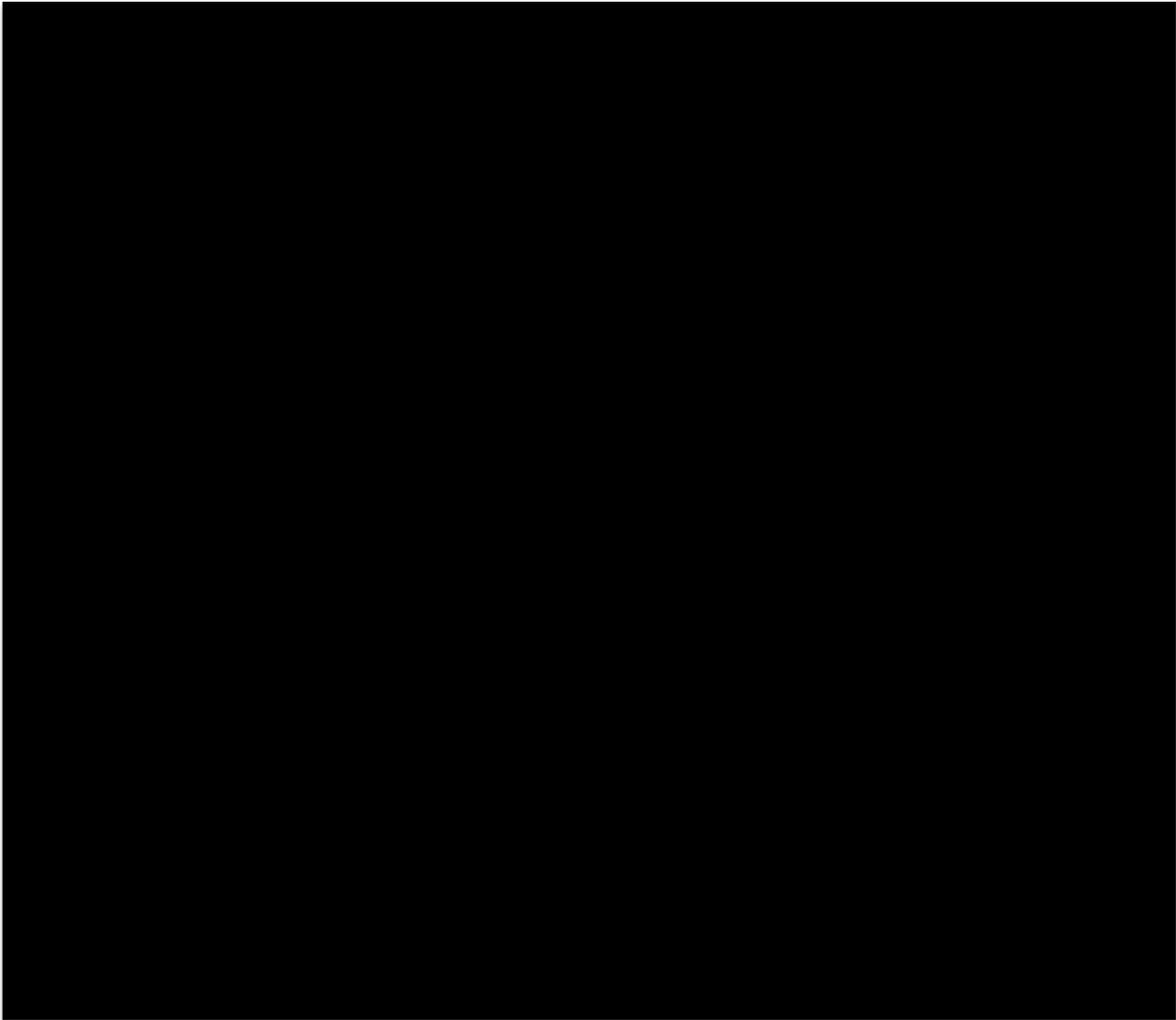
Si precisa , inoltre, che la piantina catastale riporta una distribuzione interna difforme da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, infatti non è segnato il ripostiglio, il cucinotto risulta separato dal soggiorno e l'ingresso è formato da un corridoio che funge anche da disimpegno per tutti i locali.





**CONSISTENZA**

Sulla base delle planimetrie catastali si sono computate le superfici commerciali (al lordo dei muri esterni ed interni e del 50 % dei muri di confine con altre proprietà) dei beni che risultano le seguenti :





D) appartamento piano primo condominio Viola, p.za Garibaldi 22 :

- appartamento : mq (5,60 x 9,40) = mq 52,64
- balcone : mq (2,60 x 1,20) = mq 3,12
- solaio : mq (2,00 x 4,00 ) = mq 8,00
- superficie ragguagliata :  $52,64 + (3,12 \times 0,30) + (8,00 \times 0,25) = \underline{\text{mq } 55,57}$ .

### UTILIZZAZIONE

L'appartamento di p.za Garibaldi 22 risulta occupato dai signori .

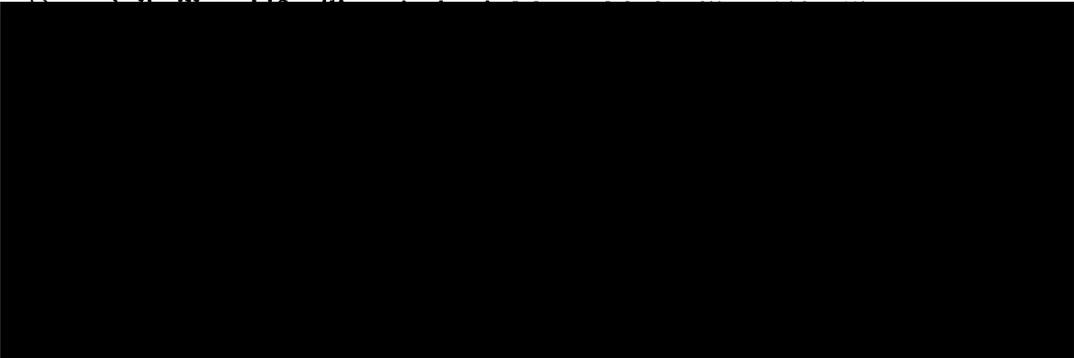
, come attestano i certificati di residenza allegati

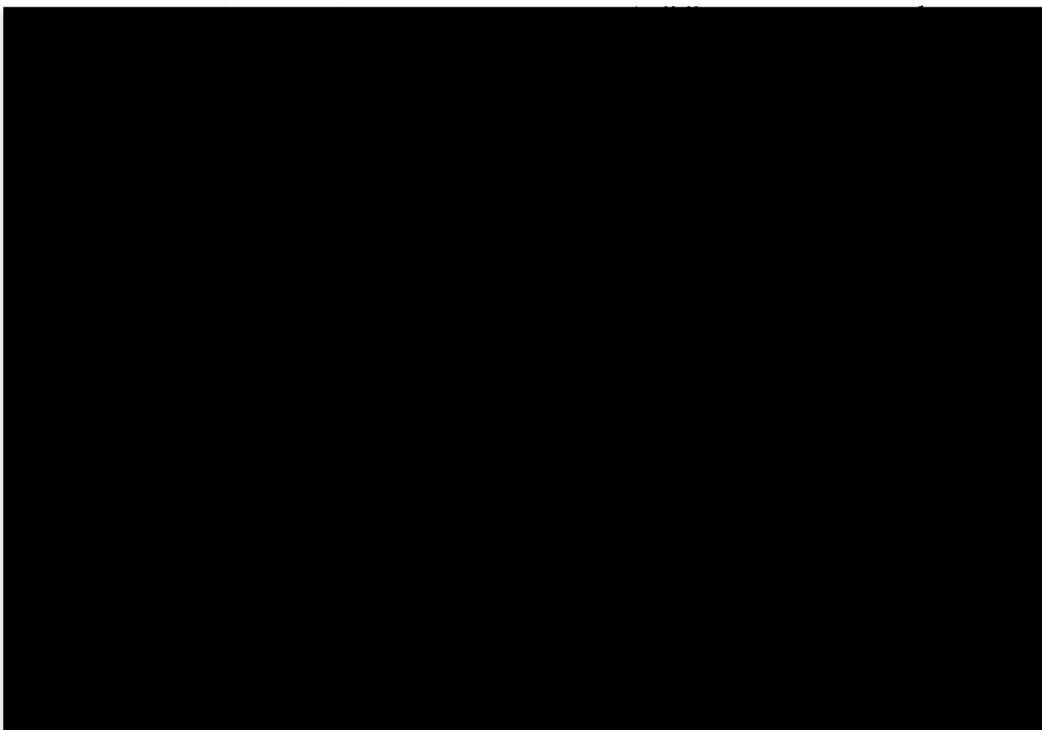
(ALLEGATO 25) .



### CONCESSIONE EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello sono state verificate le concessioni edilizie con cui sono stati costruiti i tre immobili pignorati .





C) appartamento piano primo condominio Viola, p.za Garibaldi 22 : il condominio risulta costruito con licenza edilizia n. 129/1961 rilasciata in data 2/03/1962 a nome Quartiere residenziale Limito Casa Viola; è stata inoltre rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 129/61 del 19/11/1962 a nome Soc. Quareli. (ALLEGATO N. 29 )  
Rispetto alle planimetrie approvate si riscontra una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti : ora il primo locale è il bagno seguito dal cucinotto , dal soggiorno e dalla camera, mentre in concessione il bagno e il cucinotto erano al centro dell'appartamento, essendo però queste difformità anteriori al 1967 risultano automaticamente sanate. E' stato trovata anche la pratica edilizia n. 018272 del 30 giugno 1986 (ALLEGATO N. 30 ) a nome Ciciliano Giuseppe per l'appartamento sito al piano primo che risultava costituito da due unità immobiliari fuse a formare un unico appartamento 4 locali più servizi. In data 20/05/1993 è stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 67/I.L./93 (ALLEGATO N. 31) ai sig.ri Ciciliano Giuseppe e Caccavelli Teresa per frazionamento dell'appartamento sito in p.za Garibaldi 22 al piano primo , censito al foglio 9/A, mappale 197, sub non specificato, in due unità immobiliari identificate con le lettere A e B, quest'ultimo è l'appartamento oggetto di perizia. Detto appartamento ha subito ulteriori opere interne per ricavare un locale ad uso ripostiglio , per la demolizione del tavolato tra soggiorno e cucinotto e tra soggiorno e disimpegno. Per tali opere non sono state trovate le pratiche edilizie e pertanto si ritengono abusive. Per sanare questa situazione occorre presentare una domanda di concessione edilizia in sanatoria, pagare la sanzione che minimo è 516 € e fare il conseguente aggiornamento catastale; in totale si preventiva un costo minimo di 3500 €.

### **CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA**

Per la valutazione del compendio si ritiene di poter applicare in primo luogo il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla zona, per immobili simili.

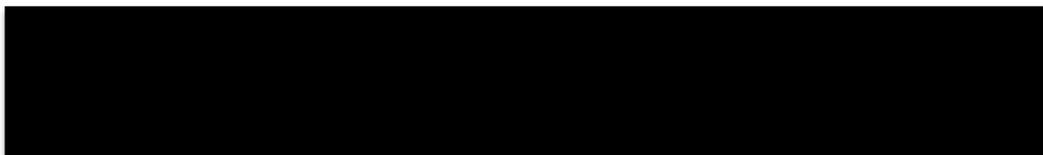
Il valore del cespite verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza vendibile sopra computata per i prezzi unitari di mercato.

Poiché è sempre opportuna l'istituzione di un secondo metodo di valutazione, si eseguirà, a titolo di riscontro, la stima in base alla capitalizzazione del reddito lordo, ottenibile dall'immobile.

### **STIMA SINTETICO-COMPARATIVA**

Riferimenti : listino della borsa immobiliare di Milano n. 35 pubblicato nel settembre 2009 relativo al primo semestre 2009 che, per il Comune di Pioltello zona periferica, riporta per gli appartamenti recenti entro i 35 anni 1500/1850 €/mq; per i box 12.500-15.500 €, pari al costo medio di 14.000 €.

Per gli immobili liberi i prezzi risultano perciò i seguenti, tenuto conto del loro stato di conservazione e del contesto in cui sono inseriti:



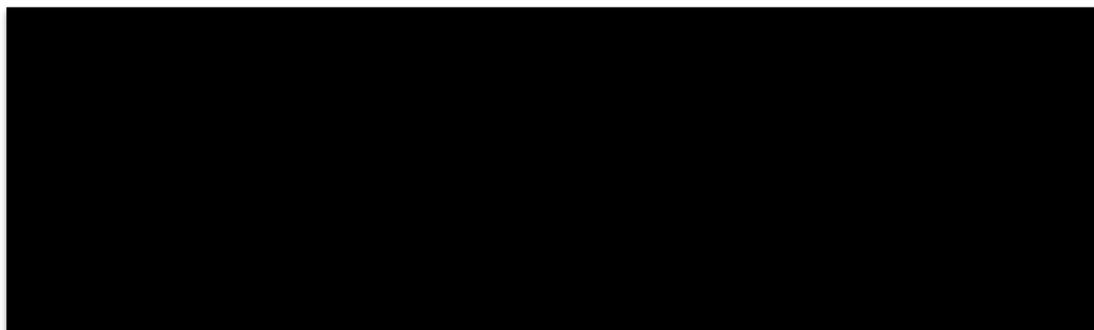
C) Appartamento p.za Garibaldi 22 : mq 55,57 x 1.500 €/mq = 83.355,00 €;

### **STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Il canone di locazione più probabile del compendio in argomento risulta compreso tra 60 e 100 €/mq/anno per le abitazioni, pari ad un canone annuo di 17.210,40 €/anno per la villetta di via Monza 26 e 3334,20 €/anno per l'appartamento dimp.za Garibaldi 22 e di 600 € a corpo all'anno per il box, canone che trova riscontro nei prezzi indicati dalle

riviste di settore e dal listino della Borsa Immobiliare .

Il canone verrebbe corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate, per cui posticipando a fine anno l'ammontare delle rate si ha ( $r = 0,06$ ):



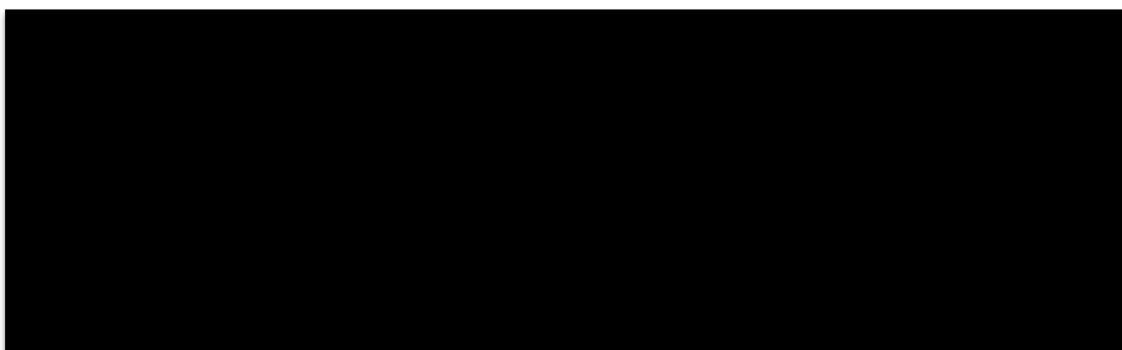
- Appartamento p.za Garibaldi 22 :

$$€ 3334,20 : 4 \times (4 + 3 + 2 + 1) \times 0,06 : 4 = 125,03 €$$

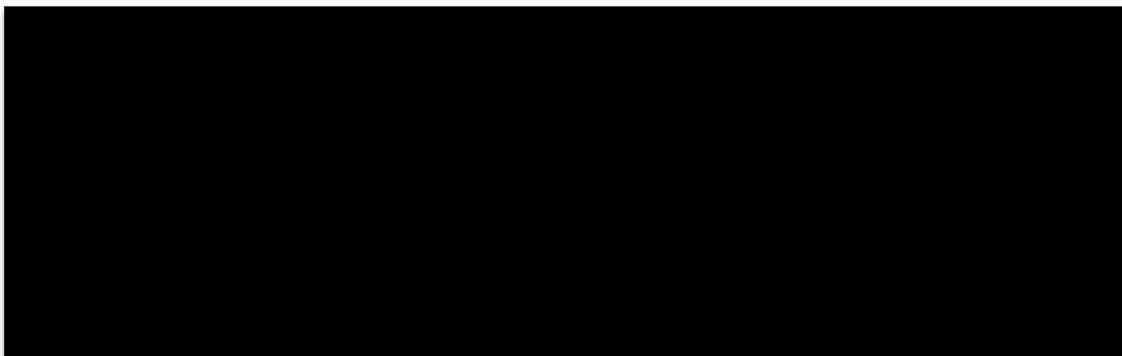
$$\text{Reddito annuo lordo } 3334,20 € + 125,03 € = 3459,23 €$$

Si ritiene di capitalizzare tale reddito annuo lordo al saggio del 4% , per cui si ha :

$$€ 3459,23 : 0,04 = € 86.480,75 ;$$



#### MEDIA DEI VALORI



- Appartamento p.za Garibaldi 22:

Stima sintetico comparativa	€ 83.355,00
Stima in base alla capitalizzazione del reddito lordo	€ 86.480,75
Media dei valori	€ 84.917,87
E in c.t.	€ 85.000



Che si assumono come valori probabili di mercato per gli immobili in oggetto considerati liberi, mentre per l'immobile occupato detto prezzo deve ridursi del 20 % per cui :



- Appartamento p.za Garibaldi 22 : € 85.000 x 0,80 = € 68.000



#### CALCOLO DEL VALORE DELL' USUFRUTTO

L'usufrutto (art. 978 e segg. Codice civile) è il diritto reale di godimento gravante su cosa altrui (bene immobile o mobile). La proprietà del bene, disgiunta dall'usufrutto, viene denominata "nuda proprietà".

L'usufrutto ha quale connotato essenziale la durata : l'usufrutto , cioè, deve essere sempre costituito per un tempo determinato : se il titolo costitutivo non dispone al riguardo, l'usufrutto si intende costituito per la durata della vita dell'usufruttuario.

Ai fini fiscali l'usufrutto è determinato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente indicato nella seguente tabella ( G.U. n. 303 del 31 dicembre 2009 – Decreto 23 dicembre

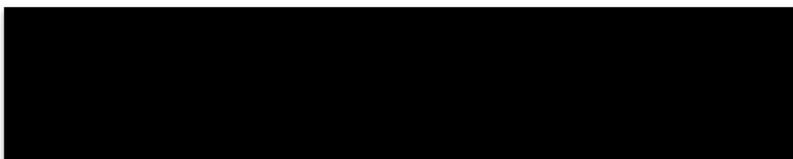
2009) :

ETA' DEL BENEFICIARIO	COEFFICIENTE
Da 0 a 20 anni	95
Da 21 a 30 anni	90
Da 31 a 40 anni	85
Da 41 a 45 anni	80
Da 46 a 50 anni	75
Da 51 a 53 anni	70
Da 54 a 56 anni	65
Da 57 a 60 anni	60
Da 61 a 63 anni	55
Da 64 a 66 anni	50
Da 67 a 69 anni <i>(Tuccio Giuseppina è nata nel 1941, quindi ha 69 anni)</i>	45
Da 70 a 72 anni <i>(Di Padova Giovanna è nata nel 1940, quindi ha 70 anni)</i>	40
Da 73 a 75 anni	35
Da 76 a 78 anni	30
Da 79 a 82 anni	25
Da 83 a 86 anni	20
Da 87 a 92 anni	15
Da 93 a 99 anni	10

La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'interesse legale del 1 %.



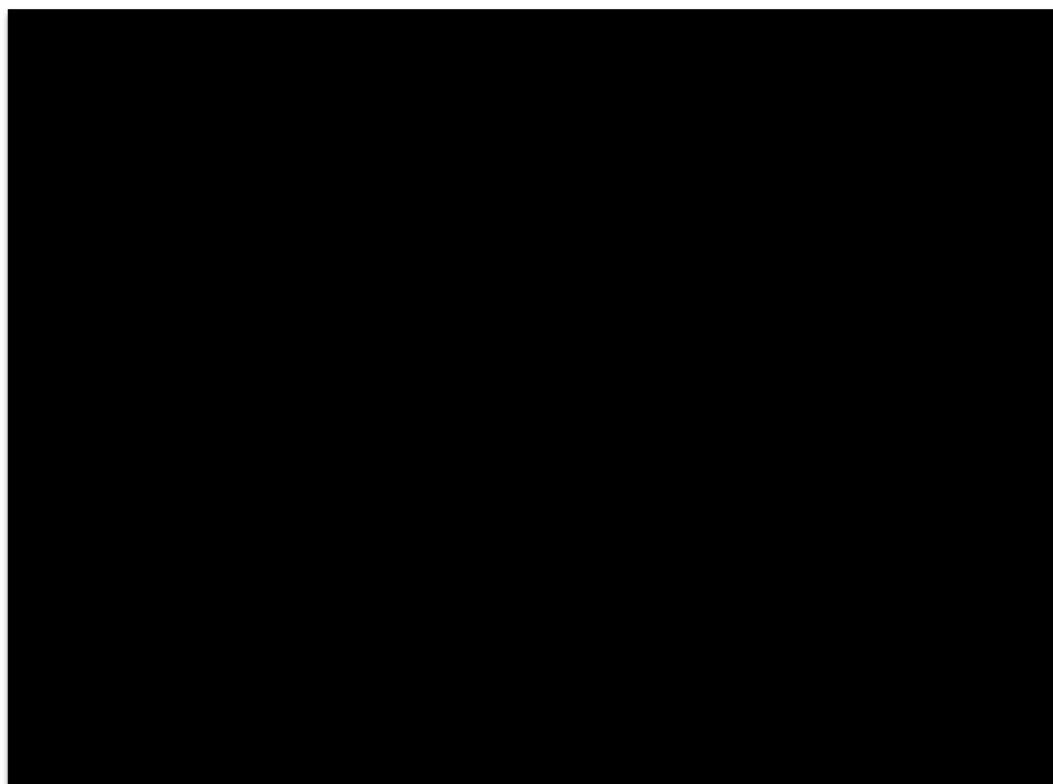
- Appartamento p.za Garibaldi 22  
valore usufrutto: € 85.000 x 40 x 1 % = € 34.000;  
Valore Nuda proprietà : € 85.000 – 34.000 = € 51.000;  
parte pignorata 1/8 piena proprietà e 1/4 nuda proprietà : (1/8 x 85.000) + (1/4 x 51.000) = 10.625 + 12.750 = € 23.375



### CONCLUSIONI PERITALI

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, dei conteggi istituiti, si determina il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Pioltello , meglio descritti sopra, in:

			APPARTAMENTO P.ZA GARIBALDI 22	
VALORE LIBERO			85.000 €	
VALORE OCCUPATO			68.000 €	
VALORE USUFRUTTO			34.000 €	
VALORE NUDA PROPRIETA'			51.000 €	
QUOTA PIGNORATA			1/8 piena proprietà + 1/4 nuda proprietà: 23.375 €	
COSTO SANATORIA EDILIZIA			3500 € da dedurre	





Milano, 31 marzo 2010

In fede.  
Il C.T.U. Dott. arch. Camilla Sapiro