

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Esecuzione IMMOBILIARE RGE 1203/2017

creditore procedente:

creditore intervenuto:
debitori esecutati:

Giudice Esecutore:
custode:

udienza ex art. 569 c.p.c.:



Dott.ssa Idamaria Chieffo
Avv. Felicità Fenaroli

14/06/2018 ore 12:10



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
APPARTAMENTO + CANTINA
LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Cortesi

iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano n. In. 14024

iscritta all'Albo del Tribunale di Milano n. In. 13194

C.F. CRTFNC75R54A839VV - P.N.A. 04530770968

Milano, Piazza Gobettin, 10 mobile: 3472609672

e-mail ordinaria: architetto.cortesi@gmail.com e-mail PEC: cortesi.14024@camilano.it

PREMESSA

La sottoscritta, in qualità di esperta, in data 8/12/2017 veniva nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente riceveva il quesito peritale agli atti e allegato alla presente relazione (all. 1).

Dopo aver prestato giuramento di rito in data 23/12/2017, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico affidatole dal Giudice (all. 2), la scrivente avviava le operazioni peritali al fine di acquisire quanto utile per rispondere ai quesiti formulati.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Dopo aver esaminato l' idoneità della documentazione in atti depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., l'esperto prendeva contatti con il custode giudiziario ed insieme si concordava la data per il sopralluogo ai beni pignorati. Il primo accesso, avvenuto in data 13 marzo u.s. non ha dato esito. Al secondo accesso programmato, non si è reso necessario l'ausilio della forza pubblica, preventivamente avvisata e presente, così come l'ausilio del fabbro.

Il sopralluogo con accesso ai beni è avvenuto in data 26/03/2018, unitamente al custode giudiziario e a suo collaboratore (all. 3).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene:

in Comune di Milano, via San Faustino n. 6, corpo di fabbrica interna, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da due locali oltre servizi (bagno) e cantina di pertinenza.

1.2. Tipologia e quota del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto come segue (all. da 5-7):

intestato 1: [REDACTED] proprietà per 1/2

intestato 2: [REDACTED] proprietà per 1/2

identificativi: foglio 360, particella 198, subalterno 2

classamento: cat. A/4, classe 5, consistenza 3 vani; sup. catastale tot. 47mq; rendita € 387,34

indirizzo: Comune di Milano, via San Faustino n. 6 INT piano T-B;

1.4. Coerenze da nord in senso orario (salvo errori e come meglio in fatto):

dell'appartamento: area di proprietà di terzi, cortile condominiale, altra unità abitativa di proprietà di terzi, vano scala comune e ancora altra unità di proprietà di terzi, cortile comune (verso v. San Faustino);

della cantina: altra cantina di proprietà di terzi, cortile condominiale, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo al bene, effettuato in data 26/03/2018, la scrivente, insieme al custode giudiziario e suo collaboratore, è stata ricevuta dal sig. [REDACTED] esecutato, identificato tramite C.I. n. [REDACTED] con scadenza il [REDACTED] che si è dimostrato collaborativo. Il sig. [REDACTED] ha dichiarato di occupare il bene da solo.

2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente ha presentato istanza all'Agenda delle Entrate in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione registrati che abbiano ad oggetto il bene pignorato e gli esecutati o uno di essi quod danti causa, ottenendo risposta negativa (all. 8).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Gabriella Passaro che fa stato fino al 24/07/2017 a cui si rimanda (all. 9), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente (mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate), risulta quanto segue (da-a all. 10-13):

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
nessuna
- convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale
nessuna
- atti di asservimento urbanistico
nessuno
- altre limitazioni d'uso
nessuna

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

- Iscrizioni

Ipotecche volontarie

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24/12/2007 ai nn. 97447/ 22239

a favore di:

"CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A." con sede in Chieti, via Colonna n. 24, c.f. 00098470693,

contro:

[REDACTED]

per la complessiva somma di € 320.000,00 a garanzia di un mutuo di originari € 160.000,00 della durata di anni trentacinque, in forza di atto del 28/11/2007 n. 216743/34710, di repertorio a rogito Notaio Luciano QUAGLIA di Milano, registrato presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio di Milano 4 in data 21/12/2007 al numero 26726, serie 1T.

Ipotecche giudiziali

nessuna

- Pignoramenti

Pignoramento trascritto presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21/07/2017 ai nn. 53799/36611 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 15/075/2017 rep. 18381

a favore di:

[REDACTED]

contro:

gravante sul bene oggetto di pignoramento per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Misure penali:
nessuna.
- Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi (da-a *all.* 10-13) alla data del 13/05/2018 e rispetto alla certificazione notarile, datata 24/07/2017 (*all.* 9), non risultano altre formalità.

4.1. Eventuali note/osservazioni:
Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

su richiesta della sottoscritta lo studio di amministrazione ha fornito la situazione contabile degli esecutati rispetto al bene pignorato, ricevendo il seguente resoconto, cui si rimanda per maggiori dettagli (*all.* 14):

- spese medie ordinarie annue di gestione immobile stimate in circa:	€ 2.650,00
- spese ordinarie ultime due gestioni:	€ 4.285,00
- ulteriore debito pregresso (escluso le ultime due gestioni):	€ 20.333,55
- millesimi di proprietà pari a 15/1.000	
- si allega il regolamento di condominio (<i>all.</i> 15)	

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali:

Si segnala che le varie porzioni di cortile interno utilizzate in via esclusiva dalle unità immobiliari del corpo interno al piano terra, risulterebbero di proprietà condominiale (si veda nota di successivo punto 7.3).

4.3. Attestazione APE:

Il bene con i seguenti identificativi catastali, Comune di Milano, fg. 360, part. 198, sub. 2, non risulta censito al catasto energetico.

4.4. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non fornite.

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Gabriella Passaro che fa stato fino al 24/07/2017 a cui si rimanda (*all.* 9), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente (mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate), risulta quanto segue (da-a *all.* 10-13):

5.1. Attuali proprietari

In piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno di [REDACTED] per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio Luciano QUAGGIA (all. 7) del 28/11/2007 rep. 216742/34709 trascritto il giorno 24/12/2007 ai nn. 97446/56824 dalla signora [REDACTED]

5.2. Precedenti proprietari

Al ventennio i beni oggetto di pignoramento risultavano di proprietà delle signore [REDACTED] per acquisto fattone, insieme ad altra consistenza, in forza di atto di assegnazione in data 24/12/1985, n. 174720 di rep. in autentica Notaio Luigi BELUNO di Milano, registrato a Milano - Atti privati in data 13/01/1986 al n. 5527, serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 23/01/1986 ai nn. 7512/6386 dalla [REDACTED] con sede in Milano, via San Faustino 6, c.f. [REDACTED]

Successivamente, con atto di data 2/07/2003 (all. 7) n. 94205/10217 di rep. a rogito Notaio Ulderico Brambilla di Milano, registrato a Milano - Atti pubblici in data 14/07/2003 al n. 3468, serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1 con nota in data 30/09/2003 ai nn. 78670/52427, le signore [REDACTED] sono addivenute alla divisione del compendio immobiliare ed esse pervenute in forza dell'atto di assegnazione sopra citato e comprendente l'immobile oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura. In forza di tale divisione l'immobile di cui trattasi è stato assegnato in proprietà esclusiva alla signora [REDACTED]

6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie visionate presso il competente ufficio del Comune di Milano (all. 16)

- Licenza Edilizia n. 1077 del 20/05/1954 Atti 229451/52393/53 istante Soc. r.l. I.S.E.O. per la costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione e negozi e seminterato ad uso laboratori;
- Licenza di occupazione n. 276 del 21/06/1966 con decorrenza dal giorno 13/09/1956;

6.2. Conformità edilizia:

al sopralluogo il bene risultava conforme al titolo edilizio fatta eccezione per un piccolo vano in più realizzato tra la camera da letto e la cucina, delimitato da pareti a tutta altezza in legno compensato e per la tettoia a copertura della porzione di cortile condominiale ad uso esclusivo della proprietà.

6.3. Conformità catastale:

al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 14/05/1970, fatta eccezione per un piccolo vano in più realizzato tra la camera da letto e la cucina, delimitato da pareti a tutta altezza in legno compensato e per la tettoia a copertura della porzione di cortile condominiale ad uso esclusivo della proprietà.

6.4. Regolarizzazioni e dilizie /catalstali:

Per la conformità edilizia sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato presentando pratica di sanatoria redatta da tecnico abilitato, oltre a corrispondere al Comune l'importo relativo alla sanzione per opere eseguite in difformità dal titolo edilizio.

Si stima un costo indicativo presunto per l'onorario del tecnico che redigerà la sanatoria, un costo per la sanzione e per i lavori edili di ripristino dello stato autorizzato per totali € 4.500,00.

Per la conformità catastale sarà necessario presentare un aggiornamento catastale redatto da tecnico abilitato mediante D OCFa per un importo pari ad € 500,00.

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1. Breve descrizione della zona

In Comune di Milano
 fascia/zona: periferica / PIOLA, ARGONNE, CORSICA
 tipologia prevalente: abitazioni civili
 destinazione: residenziale
 zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 collegamenti: nelle immediate vicinanze della A51 Tangenziale Est Milano e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Milano Lambrate.

7.2. Caratteristiche dell'edificio.

In Comune di Milano, via San Faustino n. 6, complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica di cui l'esterno prospiciente sulla via, l'interno prospiciente sul cortile comune (all. 17). Entrambe i corpi di fabbrica sono costituiti da 6 piani fuori terra oltre al piano cantinato. Il corpo su strada presenta ammetramenti agli ultimi due piani. L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato è il corpo di fabbrica interno.

- struttura: pilastri e travi in cemento armato, solai in latero-cemento;
- facciate: ad intonaco tinteggiato giallo con zoccolo grigio;
- accesso: ingresso pedonale e carroia da via San Faustino, ind. parti comuni;
- androne: pavimento in marmette di graniglia;
- scale: alzate e pedate rivestite in graniglia;
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: mezza giornata (la mattina);
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

7.3. Componenti edili specifici: finiture e impianti dell'appartamento.

L'appartamento è posto al piano rialzato del corpo di fabbrica interno, ed è composto da due vani oltre servizi (un bagno) con cantina di pertinenza

- esposizione: doppia est-ovest;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo in carente stato di manutenzione;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta di accesso: a battente (non blindata);
- porte interne: di tipo a battente tamburato finitura legno e vetro;
- impianto citafonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: in parte sottotraccia, in parte a vista;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con radiatore in ghisa in camera e in alluminio in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia marca Vaillant;
- servizio igienico: dotato di lavabo, doccia, vaso, lavatrice;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 3,08m circa;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate;
- rivestimenti: in bagno in ceramica fino ad h 2,00m circa (in cucina non vi è rivestimento);
- pavimenti: ceramica (presumibilmente posata sopra alla graniglia originale);
- balconi: no;
- condizioni generali: molto scarse oltre a carente stato manutentivo;

NOTA: dalla cucina, mediante scala in muratura si arriva ad una porzione di cortile la cui proprietà risulterebbe condominiale. Per tale motivo, oltre che per la modesta consistenza, non si è provveduto a calcolarla nella superficie commerciale. Attualmente la porzione di spazio esterno è coperto da una tettoia (con struttura in legno) presumibilmente abusiva.

Le varie fonti riportano la seguente situazione:

- o (art. 16 – terz'ultima pagina) atto del 1958 di costituzione dei cortili delle varie proprietà = la porzione risulta, in maggior consistenza, di "proprietà comune";
- o (art. 9 scheda catastale = la porzione risulta "cortile condominiale";
- o (art. 15 art. 13 e 14) Regolamento di Condominio l'art. 13 elenca le parti comuni tra cui i cortili, salvo poi indicare (art. 14) che le proprietà dei singoli sono specificate negli atti notarili di compravendita;
- o (art. 7 prima pagina) titolo di provenienza, nelle coerenze del bene è indicato un "giardinetto ad uso esclusivo".

La cantina: vi si accede scendendo le scale di piano seminterato, corridoio a sinistra, ultima porta in legno sulla destra identificata con il n 2, vano di dimensioni 1,45x3,40m ed h 2,20m con finestra.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata confrontando la pianta catastale ed il rilievo metrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
appartamento	45,00	100%	45,00
cantina	6,00	30%	1,80
	51,00		46,80
			arr. 47,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti.

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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

9.3. Parametri estimativi:

O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2017

Comune: Milano

fascia/zona: periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

tipologia prevalente: abitazioni civili

destinazione: residenziale

valori di mercato per abitazioni civili stato conservativo normale

(€/mq): da 1.900,00 fino a 2.150,00

Rilevazione prezzi degli immobili per Milano e Provincia - TeMa - Teritori, Mercati e Ambienti
S.c.p.a. azienda della Camera di Commercio di Milano

Periodo: 1° semestre 2017

Comune: Milano

fascia/zona: Forlanini-Mecenate

Valori di mercato per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

(€/mq): da 1.450,00 fino a 1.700,00.

9.4. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Abitazione di tipo popolare	A/4	48	1.700	€ 81.600,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

▪ Valore	€ 81.600,00
▪ Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.080,00
▪ Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 5.000,00
▪ Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 4.285,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 68.235,00

9.6. Prezzo base d'asta

Ciò premesso la scrivente assegna alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale intera consistenza incluse le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al sopralluogo, tenendo conto dell'assenza di garanzie per vizi (esprimendo riserva relativamente all'esistenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un mero sopralluogo visivo) e tenendo conto della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene:

MILANO via San Faustino n. 6 - appartamento al piano terra con cantina di pertinenza
foglio 360, particella 198, subaltemo 2

Prezzo di vendita del bene nello stato di "libero": € 68.000,00
Prezzo di vendita del bene nello stato di "occupato": € 58.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene;
valutazione a corpo e non a misura

10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto all'incarico conferitale e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 15.05.2018

l'esperto nominato



- di. 1 quesito conferito all'esperto
- di. 2 giuramento dell'esperto
- di. 3 verbale di sopralluogo
- di. 4 estratto mappa
- di. 5 planimetria catastale
- di. 6 visura storica e catastale
- di. 7 titolo di provenienza
- di. 8 resoconto agenzia entrate
- di. 9 certificazione notarile
- di. 10 ispezione ipotecaria per immobile
- di. 11 ispezione ipotecaria nota divisione
- di. 12 ispezione ipotecaria nominativo [REDACTED]
- di. 13 ispezione ipotecaria nominativo([REDACTED])
- di. 14 resoconto Amministratore di condominio
- di. 15 regolamento di condominio
- di. 16 accesso atti (titoli edilizi)
- di. 17 rilievo fotografico

Attestazione e invio perizia alle parti