

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Esecuzione IMMOBILIARE RGE 2297/2017

creditore procedente: **CONDOMINIO V. IMBONATI 10 MILANO**
creditore intervenuto: ---
debitore esecutato:

Giudice Esecutore: **Dott. Giuseppe Fiengo**
custode: **SIVAG SPA**

udienza ex art. 569 c.p.c.: **4/12/2018 ore 12:00**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
APPARTAMENTO
LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Cortesi

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

Iscritta all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13194

C.F. CRTFNC75R54A859W – P.IVA 04550710968 – mobile: 347.2609672

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



PREMESSA

La sottoscritta, in qualità di esperto, in data 3/03/2018 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 6/03/2018, 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 al bene pignorato. Il sopralluogo con accesso al bene è avvenuto in data 17/07/2018, unitamente al custode giudiziario ed al fabbro.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

in Comune di Milano, via Carlo Imbonati n. 10, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da un locale oltre servizio.

1.2. Tipologia e quota del diritto

Proprietà per 1/1
nato

1.3. Identificazione al catasto come segue (doc. catastali all. da 3 a 5)

intestato: proprietà per 1/1

identificativi: foglio **136**, particella **124**, subalterno **34**

classamento: cat. A/3; classe 3; consistenza 1,5 vani; sup. catastale tot. 23 mq, tot. escluse aree scoperte 23 mq; rendita € 174,30

indirizzo: Comune di Milano, via Carlo Imbonati n. 10 piano 2;

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

altra proprietà stesso mappale, mappale 138, altra proprietà stesso mappale, cortile comune;

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo al bene è stato effettuato in data 17/07/2018 **(all. 6)**, unitamente al custode giudiziario e al fabbro; l'immobile è risultato disabitato.

2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate (UT Milano 2), chiedendo in merito all'esistenza di un contratto di locazione avente l'esecutato quale dante causa e il bene pignorato ad oggetto, ottenendo risposta negativa **(all. 7)**.



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 Mauro Grandi che fa stato fino al 13/10/2017 a cui si rimanda (**all. 8**), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente (mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate), risulta quanto segue (**all. 9-10**):

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'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 8/01/2008 ai nn. 1103/260

a favore di:

contro:

nato

per la somma di € in forza di atto del 13/12/2007 n. 32894/9764 di repertorio a rogito Notaio POMARICI Evelina di Monza.

Ipotecche giudiziali

Nessuna

§ **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 13/10/2017 ai nn. 49083/72318 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 14/09/2017 rep. 36350

a favore di:

con sede in MILANO, c.f.

contro:

nato

sulla quota di **1/1** del diritto di proprietà del bene oggetto della presente procedura.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 19/06/2018 ai nn. 48913/34165 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 21/05/2018 rep. 8715, per la somma complessiva di € 87.991,07



a favore di:

con sede in

contro:

nato

sulla quota di **1/1** del diritto di proprietà del bene oggetto della presente procedura.

§ **Misure penali**

nessuna.

§ **Altre trascrizioni**

nessuna.

§ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativo con restrizione all'immobile (**da all. 9 a all. 11**) alla data del 30/10/2018 e del 3/11/2018 e rispetto alla certificazione notarile, che fa stato fino al 13/10/2017 (**all. 8**), risulta come ulteriore formalità il pignoramento di cui sopra (trascrizione Milano 1 nn. 49083/72318);

3.3. 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 dell'esecutato rispetto al bene pignorato, ricevendo il seguente resoconto, cui si rimanda per maggiori dettagli (**all. 12**):

- spese medie ordinarie annue di gestione immobile stimate in circa: € 600,00
- spese ordinarie che maturano in due gestioni stimate in: € 1.200,00
- non sono state deliberate spese straordinarie
- millesimi di proprietà 12,1130
- debito a carico dell'esecutato al 5/10/2018 pari ad € 3.614,00
- orari portineria da lunedì a venerdì ore 7.00 - 13.00 e ore 15.00 - 17.30, sabato ore 7.00- 10.00

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

Non rilevati.

4.3. Attestazione APE

il bene oggetto della presente procedura non risulta censito al catasto energetico.

4.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Mauro Grandi che fa stato fino al 13/10/2017 a cui si rimanda (**all. 8**), eseguite



ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente (mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate), risulta quanto segue **(all. 9-10)**:

5.1. Attuale proprietà

diritto di proprietà in ragione di 1/1

per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio POMARICI Evelina **(all. 14)** del 13/12/2007 rep. 328983/9763 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 8/01/2008 ai nn. 1102/687 dal sig. BASSI Marco Attilio Gerardo nato a Milano il 4/05/1963, c.f. BSSMCT63E04F205V.

5.2. Precedenti proprietari

In forza di titolo ultraventennale proprietà del sig. BASSI Marco Attilio nato a Milano il 4/05/1963, c.f. BSSMCT63E04F205V, con atto di compravendita del giorno 2/07/1991 ai nn. 116534/5332 di rep. a rogito del Notaio MANTELLI di Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 5/07/1991 ai nn. 25726/17526.

6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie (all. 15)

Istanza n. 1

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti edilizi in data 21/08/2018 PG. 364068/2018 n. progressivo 28915/2018 per la visura degli atti di fabbrica e delle modifiche nel decennio 1987-1996 a nome del dante causa dell'esecutato. Precisamente si è richiesta la Denuncia di Inizio Attività del 3/02/1988 n. 30399 di protocollo (fonte di informazione: titolo di provenienza, all. 14).

In merito alla prima istanza, in data 27/08/2018 il competente Ufficio del Comune di Milano comunicava alla scrivente **(all. 15)** che gli atti di fabbrica risultano irreperibili e che si consiglia, per quanto riguarda la D.I.A. di cui alla richiesta, di presentare istanza di visura presso il Municipio 9.

Istanza n. 2

Sempre in data 21/08/2018 la scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti edilizi al PG. 364083/2018 n. progressivo 28917/2018 per le eventuali modifiche nel decennio 1997/2007 a nome del dante causa dell'esecutato.

In merito alla seconda istanza, in data 22/08/2018 il competente Ufficio del Comune di Milano comunicava alla scrivente **(all. 15)** che nulla figura essere stato presentato presso l'Area sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1997/2007.

Istanza n. 3

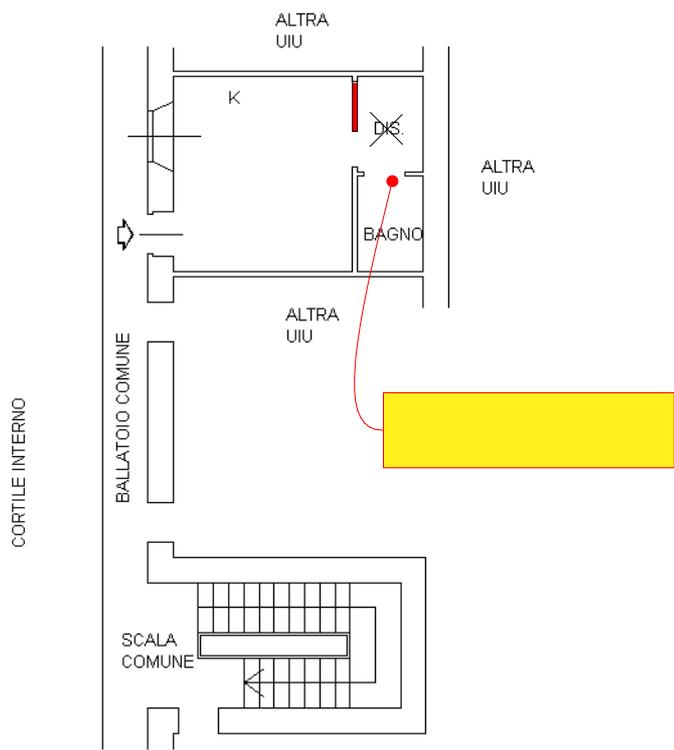
La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti edilizi in data 17/09/2018 presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Municipio di zona 9 per la visura della Denuncia di Inizio Attività del 3/02/1988 n. 30399 di protocollo.

In merito alla terza istanza, in data 20/09/2018 il competente Ufficio del Comune di Milano, Municipio di zona 9, comunicava alla scrivente **(all. 15)** che non è stata trovata nessuna pratica in archivio.



PIANTA PIANO SECONDO H=340

accogliere lo scorrevole di una porta a scomparsa, non presente **(all. 16 – foto 13)**.



6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

VIA
IMBONA

Poiché tutti i titoli edilizi richiesti riguardanti il bene risultano irreperibili, per la conformità edilizia sarà necessario presentare una pratica a sanatoria redatta da tecnico abilitato, oltre a corrispondere l'importo relativo alla sanzione per opere eseguite in difformità dal titolo edilizio ed eseguire le opere edili necessarie a disimpegnare il bagno.

Si stima un costo per l'onorario del tecnico che redigerà la sanatoria, un costo per la sanzione e per i lavori edili (sinteticamente corrispondenti alla fornitura e posa di pannello porta scorrevole a scomparsa, alla creazione tramezzo a disimpegnare il bagno, alla fornitura e posa di porta da aprirsi verso l'antibagno - a causa della presenza dei sanitari già allacciati - o a libro, previa verifica dello spazio), per totali € 4.500,00 escluso oneri di legge.

Per la conformità catastale sarà necessario presentare un aggiornamento catastale redatto da tecnico abilitato mediante DOCFCA per un importo pari ad € 500,00 escluso oneri di legge.

NOTA 1: il Regolamento Edilizio del Comune di Milano, all'art. 98.2 riporta che "l'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq", si segnala che la superficie lorda dell'immobile oggetto della presente relazione è pari a circa 23mq.



NOTA 2: il Regolamento Edilizio del Comune di Milano, all'art. 100.2, impone che l'ambiente contenente il vaso igienico sia delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio o ingresso). Nell'immobile oggetto di esecuzione, il locale contenente il vaso igienico, non è disimpegnato dal locale dove sono realizzati gli attacchi per la cucina.

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1. Breve descrizione della zona

in Comune di Milano
 fascia/zona: periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
 tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
 destinazione: residenziale
 zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 mezzi pubblici: tram linea 4 Niguarda Parco Nord - Cairoli M1, fermata Maciachini M3, bus linea 70 Cimitero Bruzzano-Maciachini M3, fermata Imbonati-M.Te S. Genesio, nelle vicinanze della metropolitana linea gialla fermata Maciachini.
 Collegamenti alla rete autostradale: nelle vicinanze della A4 Torino-Trieste.

7.2. Caratteristiche dell'edificio

In Comune di Milano, via Carlo Imbonati n. 10, edificio di ringhiera costituito da 4 piani fuori terra.

- struttura: non rilevata;
- facciate: esterna in cemento, interne ad intonaco;
- accesso: pedonale e carraio da androne prospiciente via Imbonati, indi cortile comune;
- androne: pavimento in lastre di pietra;
- scale: alzate ad intonaco, pedate rivestite in pietra;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente da lunedì a sabato, per gli orari si veda il precedente punto 4;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

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

appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) con accesso da ballatoio comune, composto da un locale oltre servizio.

- esposizione: mono affaccio sud-ovest;
- infissi esterni: in alluminio con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: ante a battente in legno del tipo "a gelosia";
- porta di accesso: a battente a doppia anta in legno, non blindata;
- porte interne: non sono presenti porte interne, presente un telaio per porta scorrevole a scomparsa, non è presente il pannello porta;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo, non sono presenti radiatori, è presente termopompa presumibilmente del tipo aria-aria;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler ad alimentazione elettrica posto in bagno;
- servizio igienico: dotato di lavello, doccia, vaso igienico e bidet;
- impianto di condizionamento: presente termopompa presumibilmente del tipo aria-aria;
- altezza dei locali: 3,55 m circa - 2,30 m;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate;
- rivestimenti: cucina e bagno in ceramica;
- pavimenti: in laminato tipo parquet;
- balconi: non presenti;
- condizioni generali: sufficienti;



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.

Da il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
appartamento	23,00	100%	23,00
			arr. 23,00

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:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agencia del Territorio)

periodo: 2° semestre 2017

Comune: Milano

fascia/zona: periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

destinazione: residenziale

valori di mercato per abitazioni economico stato conservativo normale

(€/mq): da 1.600,00 fino a 1.950,00

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

Periodo: 1° semestre 2017

Comune: Milano

fascia/zona: Bovisa-Dergano

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

(€/mq): da 1.800,00 fino a 2.500,00.



9.4. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	23	1.600	€ 36.800,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 37.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.850,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 4.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 1.200,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 29.450,00

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 Carlo Imbonati n. 10 - appartamento al piano 2°
 foglio 136, particella 124, subalterno 34

Prezzo di vendita del bene nello stato di "libero": € 30.000,00
 Prezzo di vendita del bene nello stato di "occupato": € 25.000,00

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

Il bene non è locato.

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 l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
 Milano 4.11.2018

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1** nomine e quesito
- all. 2** giuramento dell'esperto
- all. 3** estratto mappa
- all. 4** planimetria catastale
- all. 5** visura storica catastale
- all. 6** verbale di sopralluogo
- all. 7** resoconto Agenzia delle Entrate
- all. 8** certificazione notarile
- all. 9** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 10** ispezione ipotecaria per nominativo con restrizione all'immobile
- all. 11** aggiornamento documentazione ipocatastale in atti (nota trascrizione pignoramento 2018)
- all. 12** resoconto stato debitorio
- all. 13** regolamento condominiale
- all. 14** titolo di provenienza
- all. 15** accesso atti edilizi
- all. 16** rilievo fotografico

Attestazione invio perizia alle parti

