

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Esecuzione IMMOBILIARE RGE 77/2016

creditore procedente: **DOBANK SPA PER UNICREDIT SPA**
creditore intervenuto: **---**
debitrice eseguita: **[REDACTED]**

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**
custode: **Avv. Giovanni Piazza**

udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/01/2019**



RELAZIONE DI STIMA
APPARTAMENTO con CANTINA
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

Esperto Valutatore Immobiliare in conformità alla norma UNI 11558:2014 e in accordo alla UNI PdR 19:2016

attestato di certificazione n. 1133 rilasciato da E.N.I.C. (Ente Italiano di Certificazione s.r.l.)

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 16/03/2018 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 18/09/2018, 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. Si segnala che il giuramento avveniva tardivamente a causa mancata notifica alla scrivente dell'incarico ricevuto.

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 da parte della scrivente in data 9/11/2018, disgiuntamente dal custode giudiziario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

in Comune di Pieve Emanuele (Mi), via dei Pini n. 4, scala M, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali oltre cucina, bagno, disimpegno e terrazza, con annessa cantina di pertinenza al piano interrato contraddistinta al n. 176.

1.2. Tipologia e quota del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

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

intestato: [REDACTED] proprietà per 1/1

identificativi: foglio 8, particella 120, subalterno 179

classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 4,5 vani; sup. catastale tot. 78 mq, tot. escluse aree scoperte 71 mq; rendita € 360,23

indirizzo: Comune di Pieve Emanuele, via dei Pini n. 4 piano 1-S1; scala M;

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

dell'appartamento: vano scala-ascensori comune, appartamento di terzi, giardino e parti comuni per due tratte;

della cantina: cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo al bene, effettuato in data 9/11/2018 (**all. 6**), la scrivente è stata ricevuta dal sig. [REDACTED] identificato mediante documento d'identità n. [REDACTED] che si è dimostrato collaborativo. Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di occupare il bene da solo in qualità di ospite in assenza della proprietaria, momentaneamente all'estero.

2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate, in merito all'esistenza di un contratto di locazione avente l'esecutata 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 Rosario Franco che fa stato fino al 16/3/2016 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. da 9 a 12**):

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 2 in data 16/01/2006 ai nn. 5628/1249 per l'importo di € 160.000,00, capitale € 80.000,00, in forza di atto del 28/12/2005 n. 6937/4653 di repertorio a rogito Notaio SAPUPPO Stefano di Binasco, gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura

a favore di:

BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA
con sede in Novara (NO), c.f. 01848410039
domicilio ipotecario eletto in Milano, via Santa Margherita n. 3

contro:

[REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21/06/2006 ai nn. 97074/22878 per l'importo di € 320.000,00, capitale € 160.000,00 della durata di anni trenta, in forza di atto del 14/06/2006 n. 2619/2020 di repertorio a rogito Notaio SCORDO Letterio di Cuggiono, gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura

a favore di:

BANCA DI ROMA SPA
con sede in Roma (RM), c.f. 06978161005
domicilio ipotecario eletto in Roma viale Umberto Tupini n. 180

contro:

[REDACTED]

Ipotecche giudiziali

Nessuna.



▪ **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/02/2016 ai nn. 15161/9696 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 7/01/2016 rep. 57271

a favore di:

UNICREDIT SPA

con sede in Roma (RM), c.f. 00348170101

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 le opportune ispezioni ipotecarie (**all. 9-12**) nel dicembre 2018 e rispetto alla certificazione notarile, che fa stato fino al 16/03/2016 (**all. 8**), non risultano ulteriori formalità;

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'esecutata rispetto al bene pignorato, ricevendo il seguente resoconto, cui si rimanda per maggiori dettagli (**all. 13**):

- spese medie ordinarie annue di gestione immobile stimate in circa: € 1.700,00
- spese ordinarie ultime due gestioni (precedente e in corso): € 3.400,79
- nessuna spesa straordinaria deliberata al giorno 11/12/2018
- millesimi di proprietà 2,662
- orari servizio di portineria, dal lunedì al venerdì 8:00/13:00, sabato 9:00/11:00

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 fornite.



5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Rosario Franco che fa stato fino al 16/3/2016 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. da 9 a 12**):

5.1. Attuale proprietaria

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

di [REDACTED]

per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio SCORDO Letterio (**all. 16**) del 4/02/2010 rep. 8408/6943 trascritto il giorno 22/02/2010 ai nn. 21554/13145 con il quale la debitrice esecutata sopra generalizzata acquista diritto di proprietà in ragione di 1/2

per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio SCORDO Letterio (**all. 15**) del 14/06/2006 rep. 2618/2019 trascritto il giorno 21/06/2006 ai nn. 97073/50231 con il quale la debitrice esecutata sopra generalizzata, acquista diritto di proprietà in ragione di 1/2

5.2. Precedenti proprietari

Per titoli anteriori al ventennio l'immobile risultava di proprietà dell'ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI, con sede in Roma c.f. 80015110582;

con atto di compravendita autenticato dal Notaio SAPUPPO Stefano di Binasco in data 28/12/2005 n. 6920/4636 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/01/2006 ai nn. 5598/2969, il predetto Ente ha venduto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura a [REDACTED]

con il suddetto atto di compravendita (trascrizione del 21/06/2006 ai nn. 97073/50231), SALOMONE Deborah ha venduto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura (per la quota di 1/2 ciascuno) a [REDACTED]

con il suddetto atto di compravendita (trascrizione del 22/02/2010 ai nn. 21554/13145), [REDACTED] debitrice esecutata;

6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie

Si premette che molti dei fascicoli riguardanti il complesso edilizio di via dei Pini nel Comune di Pieve Emanuele, sono attualmente da catalogare (quindi non consultabili) da parte dell'Ufficio tecnico poiché erano stati sequestrati dalla Procura della Repubblica.

In data 18/10/2018 la scrivente inoltrava a mezzo P.E.C. istanza di accesso agli atti, chiedendo la visura delle pratiche edilizie riportate sui titoli di provenienza in capo all'esecutata.

Al momento della visura degli atti, la sottoscritta ha visionato un cospicuo numero di fascicoli edilizi, tra cui anche titoli che non riguardavano il complesso specifico ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, ovvero il complesso "D".

Si rappresenta che sui rogiti sono riportate le seguenti pratiche edilizie: C.E. n. 74/77, C.E. n. 81/79 e n. 6/80, mentre sul certificato di abitabilità (**all. 17**) riferito all'immobile ove è sito il bene pignorato, viene riportata la C.E. n. 73/77 e successive varianti; i numeri di queste ultime si possono evincere dalla comunicazione di fine lavori, ove si legge C.E. 80/79 e C.E. 7/80.



Sempre sui rogiti si evince che il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stato realizzato in esecuzione della Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Pieve Emanuele in data 11/07/1977 con atto a rogito del Notaio Grossi n. 5755/455 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 5/08/1977 ai nn. 36075/30250 (**all. 18, 19**).

Dai documenti visionati si desume quanto segue:

- **Licenza Edilizia n. 73/77** del giorno 14/07/1977, presentata in data 16/06/1977, istante Soc. Millesimo Aureliana SPA c.f. 01437050586; opere: nuova costruzione in attuazione del Piano di Lottizzazione approvato "Complesso D", pratica visionata e riportata nell'**all. 17**;
- **Variante n. 80/79** del 5/11/1979, pratica non disponibile al momento della visita;
- **Variante n. 7/80** del 28/04/1980, pratica non disponibile al momento della visita;
- Certificato di **collaudo dei cementi armati** 23.748/1979 Genio Civile di Milano, con riferimento alla Concessione Edilizia n. 73/77;
- Comunicazione di **fine lavori** del 6/02/1981 a firma della società [REDACTED] con [REDACTED] intestataria della concessione n. 73/77 del 14/07/1977 e successive varianti n. 80/79 del 5/11/1979 e n. 7/80 del 28/04/1980 per la realizzazione di edificio ad uso residenziale (complesso "D");
- **Autorizzazione di abitabilità** del 29/07/1981;

Non essendo stato possibile visionare i fascicoli relativi agli ultimi due titoli edilizi, non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia dello stato dei luoghi.

6.2. Difformità edilizie/catastali riscontrate

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla scheda catastale presentata in data 30/06/1981. La terrazza risultava in parte chiusa da serramenti in alluminio e vetro. Qual'ora non sia stata oggetto di pratica di condono edilizio, dovrà essere ripristinata la situazione originaria.

Costo previsto per: pratica edilizia, eventuale sanzione (accertata la difformità), onorario del professionista abilitato a presentare detta pratica, lavori di smantellamento delle opere e smaltimento dei materiali alle PP.DD. € 5.000,00.

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1. Breve descrizione della zona

in Comune di Pieve Emanuele

fascia/zona: centrale

tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

destinazione: residenziale

zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

collegamenti alla rete autostradale: nelle vicinanze della A7 Milano-Genova e della A50 Tangenziale Ovest Milano.

7.2. Caratteristiche dell'edificio

In Comune di Pieve Emanuele, edificio costituito da 9 piani fuori terra oltre piano cantinato.

- struttura: pilastri e travi in c.a. tamponamenti a cassa vuota;
- facciate: ad intonaco plastico graffiato color sabbia;
- accesso: portico comune prospiciente via degli Olmi, indi portoncino di accesso all'androne della scala M in alluminio e vetro;
- androne: pavimento in lastre di marmo;
- scale: alzate e pedate rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente (doppio);
- servizio di portineria: presente la mattina;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.



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

via dei Pini n. 4, scala "M", appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali oltre cucina, bagno, disimpegno e terrazza, con annessa cantina di pertinenza al piano interrato contraddistinta al n. 176

- esposizione: doppio affaccio nord/nord-ovest e sud/sud-est;
- infissi esterni: in alluminio con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: di tipo a battente in legno tamburato;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato, con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia marca Régent posta in cucina (ad alimentazione elettrica);
- servizio igienico (con luce naturale): dotato di lavello, vasca, vaso igienico, bidet e lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente del tipo monosplit;
- altezza dei locali: 2,80 m circa;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate;
- rivestimenti: cucina e bagno in ceramica fino ad h 2,00m circa;
- pavimenti: in ceramica colore chiaro;
- balcone: 1 di ampie dimensioni, orientato a S/S-O (in parte verandato);
- condizioni generali: buone;

La cantina: al piano cantinato individuata al numero 176, porta in alluminio, pavimento in ceramica, punto luce comune.

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	69,0	100%	69,0
balconi (n. 1)	24,0	30%	7,2
cantina	6,0	25%	1,5
	99,0		77,7
			arr. 78,00

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 2
- Ufficio tecnico del Comune di Pieve Emanuele

9.3. Parametri estimativi:

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

periodo: 2° semestre 2017

Comune: Pieve Emanuele

fascia/zona: centrale

tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

destinazione: residenziale

valori di mercato per abitazioni economico stato conservativo normale

(€/mq): da 1.150,00 fino a 1.300,00

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: Pieve Emanuele

fascia/zona: centro

Valori di mercato per appartamenti recenti (entro 40 anni) ristrutturati, d'epoca e di pregio

(€/mq): da 1.400,00 fino a 1.600,00

Valori di mercato per appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare

(€/mq): da 1.200,00 fino a 1.400,00.

9.4. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	78	1.100	€ 85.800,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 86.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.300,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 5.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.400,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 73.300,00

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:



**PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4 - appartamento al piano 1° con cantina di pertinenza
foglio 8, particella 120 subalterno 179**

Prezzo di vendita del bene nello stato di "libero": € 73.000,00
Prezzo di vendita del bene nello stato di "occupato": € 62.000,00

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

Con ossequio,
Milano 28.12.2018

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1** nomina in sostituzione
- 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 (c. [REDACTED])
- all. 11** ispezione ipotecaria per nominativo (c.f. [REDACTED])
- all. 12** ispezione ipotecaria nota tras 22.02.2010 nn. 21554-13145
- all. 13** resoconto stato debitorio
- all. 14** regolamento di condominio
- all. 15** titolo di provenienza anno 2006 (quota di 1/2)
- all. 16** titolo di provenienza anno 2010 (quota di 1/2)
- all. 17** titolo edilizio
- all. 18** convenzione
- all. 19** allegato alla convenzione
- all. 20** rilievo fotografico

Attestazione invio perizia alle parti

