

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Esecuzione IMMOBILIARE RGE 255/2017

creditore procedente: **CONDOMINIO DI VIA VIRGILIO N. 14
TREZZANO SUL NAVIGLIO**
creditore intervenuto: **UNICREDIT tramite DOBANK SPA**
debitore esecutato: **[REDACTED]**
Giudice Esecutore: **Dott.ssa Caterina Trentini**
custode: **Avv. Laura Chillè**

udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/07/2018 ore 11:45**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
APPARTAMENTO + 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

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 esperta, in data 19/04/2018 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 20/04/2018, 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 la documentazione in atti depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., l'esperto provvedeva ad informare dell'incarico ricevuto il creditore procedente a mezzo PEC (**all.3**) e il debitore esecutato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno n. 616938840060, oltre che lettera semplice. La raccomandata è tornata indietro alla mittente per compiuta giacenza (**all. 3**). Si prendevano inoltre contatti con il Custode Giudiziario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene:

in Comune di Trezzano Sul Naviglio, via Virgilio n. 14, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (quarto fuori terra) della scala "A", composto da due locali oltre servizi (bagno, cucina) e vano cantina di pertinenza (raggiungibile dalla scala "B").

1.2. Tipologia e quota del diritto

[REDACTED]

NOTA 1: sul titolo di provenienza in capo all'esecutato (**all. 10**) si riporta che "la signora Cuppone Antonia vende e trasferisce al signor [REDACTED] [...] la piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Trezzano Sul naviglio, Via Virgilio n. 14".

NOTA 2: l'ispezione ipotecaria per nominativo sulla signora [REDACTED] (**all. 16**) ha dato come esito "non è stato reperito nessun soggetto a fronte dei dati della richiesta".

1.3. Identificazione al catasto come segue (**all. da-a 5-9**):

[REDACTED]

identificativi: foglio **21**, particella **66** *, subalterno **22**

classamento: cat. A/3; classe 6; consistenza 4 vani; sup. catastale tot. 67 mq; rendita € 299,55

dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 27/06/1979 protocollo n. MI0231570 in atti dal 16/05/2017 IST. N. 231061/17 (n. 26816.1/2017)

indirizzo: Comune di Trezzano Sul Naviglio, via Virgilio n. 14 piano 3-S2 scala 1 **;

riserve: 2 errati elementi catastali in atti

* **NOTA:** da un confronto tra le visure storiche catastali di cui agli allegati **all. 7** e **8** si rileva che il mappale **6** risulta in stadio di soppressione in luogo del mappale **66**;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/05/2017 protocollo n. MI0231771 in atti dal 16/05/2017 SOPPRESSIONE PER DUPLICAZIONE (n.72762.1/2017)

annotazioni: di stadio: soppressione u.i.u. per errati elementi catastali in atti - duplicato con



l'unità immobiliare distinta al fg. 21 part. 66 sub. 22, istanza prot. n. 231061 del 15/05/2017, con efficacia dalla sua costituzione.

**** NOTA:** a parere della scrivente trattasi di S1 scala B e non di S2 scala 1;

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

dell'appartamento: corridoio comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi, via Virgilio, altra unità immobiliare di proprietà di terzi e ancora corridoio comune;
della cantina: corridoio comune e cantina di proprietà di terzi, ancora proprietà di terzi, terrapieno.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo al bene, effettuato in data 7/05/2018 (**all. 4**), la scrivente, è stata ricevuta dalla

[REDACTED]

2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione registrati che abbiano ad oggetto il bene pignorato e l'esecutato quale dante causa, ottenendo risposta negativa (**all. 11**).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Da certificazione notarile agli atti, che fa stato fino al 14/03/2017 a cui si rimanda (**all. 12**), risulta quanto segue:

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 (**all. 17**) iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 2/12/2003 ai nn. 173820/37191 in forza di atto di mutuo a rogito del Notaio Antonio Cimmino di Desio in data 7/11/2003 rep. 59386/8002 per l'importo di € 230.000,00 a garanzia di un capitale di € 115.000,00 della durata di anni venticinque gravante sul bene in Comune di Trezzano Sul Naviglio con i seguenti identificativi catastali foglio **21**, particella **6 ***, subalterno **22**

a favore di:

"UNICREDIT BANCA S.P.A." con sede in Bologna, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Cordusio n. 3, c.f. 12931320159

contro:



[REDACTED]

* **NOTA:** si rileva che il mappale **6** risulta in stadio di soppressione (**all. 7**) in luogo del mappale **66**;

Ipotecche giudiziali

nessuna

▪ **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 6/03/2017 ai nn. 25280/16360 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 2/02/2017 rep. 667

a favore di:

CONDOMINIO DI VIA VIRGILIO n. 14 con sede in Trezzano Sul Naviglio (Mi) c.f. 95557110152

contro:

[REDACTED]

gravante sul bene in Comune di Trezzano Sul Naviglio con i seguenti identificativi catastali foglio **21**, particella **6 ***, subalterno **22**, per il diritto di proprietà per la quota di **1/1**

* **NOTA:** si rileva che il mappale **6** risulta in stadio di soppressione (**all. 7**) in luogo del mappale **66**;

▪ **Misure penali:**

nessuna.

▪ **Altre trascrizioni:**

nessuna.

▪ **Aggiornamento/implementazione della documentazione ipocatastale in atti:**

eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente alla data del 10 e 12/06/2018, mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**da-a all. 13-16**), risulta quanto segue:

all. 13 - ispezione ipotecaria per immobile sul bene in Comune di Trezzano Sul Naviglio con i seguenti identificativi catastali foglio **21**, particella **66**, subalterno **22**, esito "non e' stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta";

all. 14 - ispezione ipotecaria per immobile sul bene in Comune di Trezzano Sul Naviglio con i seguenti identificativi catastali foglio **21**, particella **6 ***, subalterno **22**, non si rileva nulla di diverso da quanto indicato nella certificazione notarile agli atti (**all. 12**);

all. 15 - ispezione ipotecaria per nominativo [REDACTED]
[REDACTED] si rileva che correttamente non è indicata l'ipoteca in quanto il soggetto non è datore di ipoteca;

all. 16 - ispezione ipotecaria per nominativo [REDACTED]
[REDACTED] "non e' stato reperito nessun soggetto a fronte dei dati della richiesta";

* **NOTA:** si rileva che il mappale **6** risulta in stadio di soppressione (**all. 7**) in luogo del mappale **66**;

3.3. Eventuali note/osservazioni:

si rileva che l'ipoteca gravante sul bene pignorato è a carico della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] (**all. 17**), dante causa dell'esecutato nella compravendita di cui all'allegato 10.



5.2. Precedenti proprietari

[REDACTED]

6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie

Documentazione visionata presso il competente ufficio del Comune di Trezzano Sul Naviglio **(all. 24)** riguardante il bene oggetto di procedura

- Licenza Edilizia n. 190 R.C. del giorno 31/07/1962 rilasciata in data 6/08/1962 all'Immobiliare DANIELE, via dei Garofani 8 Milano, per la costruzione di una casa di civile abitazione in via Virgilio n. 14 (richiedente successivamente modificato in Immobiliare GALATEA);
- Licenza Edilizia n. 242/190 R.C. rilasciata in data 31/12/1962 all'Immobiliare DANIELE srl;
- Licenza Edilizia n. 242/190 R.C. rilasciata in data 28/10/1963 all'Immobiliare GALATEA spa;
- Collaudo dei cementi armati atti Prefettura di Milano – Div. 4[^] n. 9212/1962 del 4/05/1964;
- Domanda di abitabilità del 28/12/1963
- Autorizzazione di abitabilità del 13/01/1964;

NOTA: si visiona anche il Condono Edilizio n. 26/94 rilasciato a Pipitone Leonardo per la chiusura del balcone (prot. 830 del giorno 11/01/1995, prot. Ed. Privata n. 86 del 13/01/1995), anche se non riguarda il bene oggetto di procedura ma per evidenziare come nella planimetria generale dell'edificio (riportata in **all. 24** ultima pagina) sia rappresentata la consistenza corretta del bene oggetto di procedura. Tale schema risulta allegato in un atto del 27/07/1997.

6.2. Conformità edilizia:

al sopralluogo il bene non risultava conforme ai titoli edilizi visionati. Sulla base dei dati a disposizione, esperite tutte le ricerche del caso, la scrivente non ha individuato altre pratiche edilizie che avessero ad oggetto il bene pignorato.

6.3. Conformità catastale:

al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 15/05/1964, fatta eccezione per una delle tre finestre del vano di destra, tamponata dall'interno **(all. 24)**.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Per la conformità edilizia sarà necessario presentare pratica a 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 (finestra tamponata) per totali € 4.000,00.

Per la conformità catastale sarà necessario presentare un aggiornamento catastale redatto da tecnico abilitato mediante DOCFA per un importo stimato di € 600,00.



7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1. Breve descrizione della zona

In Comune di Trezzano Sul Naviglio

fascia/zona: periferica

tipologia prevalente: abitazioni civili

destinazione: residenziale

zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

collegamenti alla rete autostradale: nelle immediate vicinanze della A50 Tangenziale Ovest Milano.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 23).

In Comune di Trezzano Sul Naviglio, edificio ad "H" con due corpi speculari e corpo centrale ad unione dei due. L'edificio prospiciente la via Virgilio (scala A), è composto da 5 piani fuori terra oltre piano sottotetto e seminterrato.

- struttura: pilastri e travi in cemento armato, solai in latero-cemento;
- facciate: ad intonaco tinteggiato rosso e zoccolo grigio;
- accesso: ingresso carraio e pedonale da via Virgilio;
- androne: pavimento in ceramica;
- scale: alzate e pedate rivestite in pietra tipo travertino, pianerottoli in palladiana;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non rilevato;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

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

Appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) della scala "A", composto da due locali oltre servizi (bagno, cucina) e vano cantina di pertinenza (scala "B").

- esposizione: mono-affaccio sud/sud-est;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta di accesso: a battente in legno;
- porte interne: di tipo a battente in legno e vetro;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa e in alluminio *;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia marca Junkers posta in balcone;
- servizio igienico: dotato di lavabo, vasca, vaso, bidèt;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 3,00m circa;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate;
- rivestimenti: bagno e cucina in ceramica fino ad h rispettivamente 2,00m e 1,60m circa;
- pavimenti: ceramica;
- balconi: uno;
- condizioni generali: sufficienti (si rilevano tracce di umidità a livello del plafone del bagno);

La cantina: non è stato possibile accedervi in quanto l'esecutato non disponeva delle chiavi.

* attualmente la fornitura è sospesa come da Ordinanza in allegato (all. 23).

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	59,00	100%	59,00
balcone	19,50	30%	5,85
cantina *	3,50	30%	1,05
	82,00		65,90
			arr. 66,00

* la superficie della cantina è stata ricavata dalla planimetria catastale opportunamente ridimensionata.

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 Trezzano Sul Naviglio

9.3. Parametri estimativi:

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

periodo: 2° semestre 2017

Comune: Trezzano Sul Naviglio

fascia/zona: periferica

tipologia prevalente: abitazioni civili

destinazione: residenziale

valori di mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

(€/mq): da 800,00 fino a 1.100,00

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: Trezzano Sul Naviglio

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

(€/mq): da 1.300,00 fino a 1.400,00.

9.4. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	66	1.100	€ 72.600,00



9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 72.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.600,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 4.600,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.590,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 60.210,00

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:

**TREZZANO SUL NAVIGLIO via Virgilio n. 14 - appartamento al piano 3° con cantina di pertinenza
foglio 21, particella 66, subalterno 22**

Prezzo di vendita del bene nello stato di "libero": € 60.000,00
Prezzo di vendita del bene nello stato di "occupato": € 50.000,00

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 accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto all'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 12.06.2018

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 2** giuramento dell'esperto
- all. 3** avviso di sopralluogo
- all. 4** verbale di sopralluogo
- all. 5** estratto mappa
- all. 6** planimetria catastale
- all. 7** visura catastale soppressa
- all. 8** visura storica catastale
- all. 9** precedente proprietà visura per soggetto
- all. 10** titolo di provenienza
- all. 11** resoconto agenzia entrate
- all. 12** certificazione notarile
- all. 13** ispezione ipotecaria per immobile fg. 21, map. **66**, fg. 22
- all. 14** ispezione ipotecaria per immobile fg. 21, map. **6**, fg. 22
- all. 15** ispezione ipotecaria per nominativo Dieng Goumba
- all. 16** ispezione ipotecaria per nominativo Ka Thioro
- all. 17** nota di iscrizione ipotecaria (mutuo)
- all. 18** resoconto Amministratore condominio: e-mail
- all. 19** resoconto Amministratore condominio: estratto conto DIENG-KA
- all. 20** resoconto Amministratore condominio: consuntivo 2016/17 + preventivo 2017/18
- all. 21** resoconto Ammin. condominio: dettaglio + riparto preventivo C.T. e contabilizzazione calore
- all. 22** resoconto Amministratore condominio: preventivo spese straordinarie varie
- all. 23** Ordinanza ex art. 700 ex cpc n. rg. 54485/2016 per distacco dei servizi condominiali
- all. 24** accesso atti (titoli edilizi)
- all. 25** rilievo fotografico

Attestazione invio perizia alle parti

