

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Esecuzione IMMOBILIARE RGE 1577/2018

creditore procedente: **BPI. S.C.P.A. MANDATARIA DI BNL SPA**
creditore intervenuto: **//**
parte debitrice: **[omissis]**
custode giudiziario: **AVV. CHIARA TAGLIABUE**

Giudice Esecutore: **DOTT. SSA CATERINA TRENTINI**
udienza ex art. 569 c.p.c.: **03/10/2019 ore 10:30**



RELAZIONE DI STIMA
APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

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 04/01/2019 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 15/01/2019, 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 sopralluogo con accesso ai beni è avvenuto in data 16/05/2019, unitamente al custode giudiziario.

BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA						
LOTTO	INDIRIZZO	PIANO	CAT.	FG.	PART.	SUB.
unico	via Brianza n. 7 Comune di Settala	2	A/3	4	167	710
	via Brianza n. 7 Comune di Settala	T	C/6	4	167	714

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Settala, frazione Premenugo, via Brianza 7, consistente in appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da tre locali e servizi (CORPO A), oltre a vano ad uso autorimessa al piano terra (CORPO B).

1.2. Tipologia e quota del diritto

CORPO A e CORPO B
 Proprietà per 1/1 di [omissis]
 nato a [omissis]il [omissis]c.f. [omissis]

1.3. Identificazione al catasto come segue (doc. catastali all. 3-9 da-a)

CORPO A
 Intestato: [omissis], proprietà per 1/1
 identificativi: foglio **4**, particella **167**, subalterno **710**
 classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; sup. catastale 83 mq escluse aree scoperte 74 mq; rendita € 216,91.
 indirizzo: Comune di Settala, via Brianza n. 7 piano 2;

CORPO B
 Intestato: [omissis], proprietà per 1/1
 identificativi: foglio **4**, particella **167**, subalterno **714**
 classamento: cat. **C/6**; classe 2; consistenza 36 mq; sup. catastale 41 mq; rendita € 100,40.
 indirizzo: Comune di Settala, via Brianza n. 7 piano T;

NOTA: il subb. 710 e 714 derivano dagli immobili fg. 4 part. 167 subb. 2, 3, 4 e 701 - variazione del 9/11/2005 Prot. MI 0746840 in atti dal 09/11/2005 – ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, variazione di toponomastica (n. 124874.1/2005).

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

Dell'appartamento: cortile, enti comuni, appartamento di proprietà di terzi (sub. 709), via Brianza, cortile;

dell'autorimessa: cortile, altra unità di proprietà di terzi (sub. 715), via Brianza, altre unità di proprietà di terzi (subb. 713, 712, 711);

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo al bene avveniva in data 16/05/2019 (**all. 10**). La scrivente, unitamente al custode giudiziario, veniva ricevuta dal sig. [omissis], esecutato, identificato mediante documento d'identità n. [omissis] valido fino al [omissis], che si è dimostrato collaborativo. Il beni apparivano in disuso come confermato dallo stesso sig. [omissis].

2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente inoltrava istanza all'Agenda delle Entrate chiedendo informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati che abbiano ad oggetto i beni pignorati e l'esecutato quale dante causa, ottenendo risposta negativa (**all. 11**).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott. ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 05/09/2018 a cui si rimanda (**all. 12**), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13-15 da-a**), 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:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/02/2006 ai nn. 22849/5155, per € 300.000,00 di cui capitale €200.000.000 a garanzia di un mutuo della durata di anni 30, con atto del giorno 08/02/2006 a rogito del Notaio Polo Mastrolilli n. 11180/6648 di repertorio

a favore di:

BANCA UCB S.P.A.

con sede in Milano, via G. Fara 39,

c.f. 09464450155

contro:

[omissis], nato a [omissis] il [omissis], c.f. [omissis]

gravante sui beni oggetto di procedura.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03/09/2018 ai nn. 113050/74346 in forza di Atto esecutivo cautelare emesso dal tribunale di Milano in data 17/07/2018 rep. 27374

a favore di:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
con sede in Roma, c.f. 09339391006

contro:

[omissis], nato a [omissis] il [omissis], c.f. [omissis]

gravante sui beni oggetto di procedura.

▪ **Misure penali**

Nessuna.

▪ **Altre trascrizioni**

Nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili (**all. 13-15 da-a**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 12**) non risultano ulteriori formalità.

3.3. Osservazioni

//

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 ai beni pignorati, ricevendo il seguente resoconto, cui si rimanda per maggiori dettagli (**all. 16**):

- stima spese ordinarie annue medie di gestione immobili (subb. 710, 714): € 1.550,00
- millesimi di proprietà (civ. 7 e 7c) 11,434 + 130,180
- spese straordinarie deliberate: nessuna
- servizio di portineria non presente

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 di procedura al sub. 710 è censito al catasto energetico con APE dal codice identificativo n. 1521000007818 valido fino al 25/09/2028 (**all. 17-18**).

4.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Rapporto di controllo della caldaia (**all. 19**).

Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico ed elettrico (**all. 21**).

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott. ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 05/09/2018 a cui si rimanda (**all. 12**), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13-15 da-a**), risulta quanto segue:

5.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di [omissis], nato a [omissis] il [omissis], c.f. [omissis]

per compravendita (**all. 20**) con atto del giorno 08/02/2006 a rogito del Notaio Paolo Mastrolilli, n. 11179/6647 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16/02/2006 ai nn. 22848/11497 da [omissis], con sede legale in [omissis], via [omissis], c.f. [omissis].

5.2. Precedenti proprietà

- con atto a rogito del Notaio Paolo Mastrolilli in data 05/04/2005 n. 9589/5392 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14/04/2005 ai nn. 53131/27364, la [omissis], con sede sin [omissis], [omissis] c.f. [omissis] ha venduto alla [omissis], la piena proprietà della palazzina in Comune di Settala, frazione Premenugo, via Brianza 7;
- alla [omissis], sopra generalizzata gli immobili erano pervenuti con atto a rogito del Notaio Nicola Caputo in data 28/03/1979 n. 20097 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18/04/1979 ai nn. 23085/19103;

6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie

Titoli edilizi visionati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settala (**all. 21**).

- **Licenza Edilizia n. 35/72 PG. XXX del 10/05/1972**, rilasciata alla [omissis] per palazzina a negozi-abitazioni e variante;
- **Permesso di Costruire in sanatoria del 24/03/2005** relativo all'istanza di Condono del 31/03/1995, rilasciato alla [omissis] per opere di ampliamento negozio al piano terra *;
- **Denuncia Inizio Attività n. 52/05 PG. 6277 del 22/04/2005** presentata dal sig. [omissis] per opere di ristrutturazione dell'intera palazzina;
- **Variante n. 17/2006 del 21/02/2006** presentata dal sig. [omissis] per modifiche parziali nelle unità immobiliari;

NOTA: * la porzione condonata corrisponde oggi ai subb. 711, 712, 713 (non oggetto di procedura).

6.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo i beni risultavano **conformi** a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio, ovvero la D.I.A. in variante n. 17/2006 del 21/02/2006.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo i beni risultavano **conformi** alle planimetrie catastali presentate in data 09/11/2005;

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per la conformità edilizia e catastale, nessuna regolarizzazione necessaria.

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1. Breve descrizione della zona

In Comune di Settala
fascia/zona: centrale
tipologia prevalente: abitazioni civili
destinazione: residenziale
zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti alla rete autostradale: nelle vicinanze della A58 TEEM (tangenziale est esterna di Milano).

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Palazzina con accesso pedonale e accesso carraio da via Brianza, costituito da due piani fuori terra oltre al piano terreno adibito ad autorimesse.

- struttura: cemento armato e laterizio;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: ingresso da v. Brianza mediante cancello carraio e cancelletto pedonale, cortile comune indi portoncino in metallo e vetro;
- androne: pareti ad intonaco, pavimentazione in di pietra tipo serizzo;
- scale: pianerottoli e scale in lastre di pietra tipo serizzo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: abbastanza buone (si rilevano modesti scrostamenti dell'intonaco a livello degli intradossi delle terrazze).

7.3. Componenti edilizi specifici: finiture e impianti

Unità immobiliare sita in Comune di Settala, frazione Premenugo, via Brianza 7, consistente in appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da tre locali e servizi (CORPO A), oltre a vano ad uso autorimessa al piano terra (CORPO B).

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord/sud (a nord 2 vani oltre servizio, a sud un vano);
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: ante in legno del tipo a gelosia;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- impianto citofonico: tipologia audio-video;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo autonomo con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia marca Beretta posta in terrazza;
- servizio igienico: con luce naturale, lavello, vaso igienico, bidèt e vasca idromassaggio;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: da 2,97-2,99 m circa;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate;
- rivestimenti: nel bagno e in cucina in ceramica;
- pavimenti: in ceramica;
- condizioni generali: buone (si segnala che nel vano orientato a sud un distacco dal sottofondo di 8-10 pezzi di piastrelle che risultano comunque integre ed in loco);

Autorimessa

- esposizione ingresso a sud, finestra a nord;

- portone ad ante in alluminio verniciato;
- pavimentazione in ceramica;
- punto luce presente.

NOTA: le utenze risultavano disattivate.

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 CORPO A	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
appartamento	74,0	100%	74,0
terrazza (34 mq)	25,0	30%	7,5
	9,0	10%	0,9
	108,0		82,4
			arr. 82,0

* la terrazza si computa al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

Destinazione CORPO B	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
autorimessa	41,0	100%	41,0
	41,0		41,0
			arr. 41,0

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili 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 dei beni come sopra definiti, 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 Settala

9.3. Parametri estimativi:

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

periodo: 2° semestre 2018

Comune: Settala

fascia/zona: centrale

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
valori di mercato (€/mq): da 900,00 a 1.100,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
valori di mercato (€/mq): da 1.250,00 a 1.550,00

boxes
valori di mercato (€/mq): da 750,00 a 1.100,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi
periodo: listino 2 del 2018

Comune: Provincia – settore est
appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valori di mercato (€/mq): da 700,00 fino a 1.200,00

appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio
valori di mercato (€/mq): da 1.300,00 fino a 1.700,00

boxes
€ a corpo da 14.000,00 fino a 16.500,00

9.4. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore/mq	valore complessivo
Abitazione tipo economico	A/3	70	1100	€ 77.000,00

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore/mq	valore complessivo
Abitazione tipo economico	A/3	70	1100	€ 77.000,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 108.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.400,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.
Valore al netto delle decurtazioni	€ 102.600,00

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:

SETTALA via Brianza n. 7 - appartamento al piano secondo e autorimessa

foglio 4, particella 167, subalterno 710 (appartamento)

foglio 4, particella 167, subalterno 714 (autorimessa)

Prezzo di vendita dei beni nello stato di "liberi": € 111.000,00

Prezzo di vendita dei beni nello stato di "occupati": € 94.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

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

Con ossequio.
Milano 30.08.2019

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 2.** giuramento dell'esperto
- all. 3.** estratto di mappa
- all. 4.** elaborato planimetrico
- all. 5.** planimetria catastale sub. 710 (appartamento)
- all. 6.** visura storica catastale sub. 710 (appartamento)
- all. 7.** planimetria catastale sub. 714 (autorimessa)
- all. 8.** visura storica catastale sub. 714 (autorimessa)
- all. 9.** visura storica catastale subb. 2, 3, 4, 701 (soppressi)
- all. 10.** verbale di sopralluogo
- all. 11.** resoconto Agenzia delle Entrate
- all. 12.** certificazione notarile
- all. 13.** ispezione ipotecaria nominativa (c.f. [omissis])
- all. 14.** ispezione ipotecaria x immobile fg. 4, mapp. 167 sub. 710 (appartamento)
- all. 15.** ispezione ipotecaria x immobile fg. 4, mapp. 167 sub. 714 (autorimessa)
- all. 16.** istanza e resoconto stato debitorio debiti condominiali
- all. 17.** APE-1521000007818 (fonte CEER catasto energetico)
- all. 18.** APE-1521000007818 (fonte parte debitrice)
- all. 19.** controllo caldaia (fonte parte debitrice)
- all. 20.** titolo di provenienza
- all. 21.** titoli edilizi
- all. 22.** rilievo fotografico

Attestazione invio della relazione di stima alle parti