

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Esecuzione IMMOBILIARE RGE 951/2017

creditore procedente: **CONDOMINIO V. DEI PINI 6 PIEVE EMANUELE**
creditore intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**
debitrice eseguita:

Giudice Esecutore: **Dott. ssa Marianna Galioto**
custode: **Avv. Daniele Portinaro**

udienza ex art. 569 c.p.c.: **6/11/2018 ore 11:30**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
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

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 10/05/2018 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 11/05/2018, 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 20/07/2018, unitamente all'Avv. Francesca Lusco, delegata del custode giudiziario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

in Comune di Pieve Emanuele (Mi), via dei Pini n. 6, scala G, appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto, composto da quattro locali oltre servizi (due bagni, una cucina), due terrazze e cantina di pertinenza.

1.2. Tipologia e quota del diritto

Proprietà per 1/1

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

intestato: proprietà per 1/1

identificativi: foglio **8**, particella **114**, subalterno **121**

classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 6,5 vani; sup. catastale tot. 114 mq, tot. escluse aree scoperte 105 mq; rendita € 520,33

indirizzo: Comune di Pieve Emanuele, via dei Pini n. 6 piano 5-S1; scala G;

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

dell'appartamento: altra proprietà e parti comuni, giardino comune, altra proprietà, parti comuni;

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

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo al bene, effettuato in data 20/07/2018 **(all. 6)**, la scrivente, unitamente a persona di fiducia delegata dal custode giudiziario, è stata ricevuta da

2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate (UT Milano 5 e UT Milano 6), chiedendo in merito all'esistenza di un contratto di locazione avente l'esecutata quale dante causa e il bene pignorato ad oggetto. Dalla risposta avuta (**all. 7, pg. 1-2**) si evince che l'esecutata risulta quale dante causa in un unico **contratto di locazione** al n. 4492 serie 3T stipulato in data 20/10/2015 e registrato in data 2/05/2016, presso l'UT di Milano 2 (**all. 7 pg. 3-7**).

NOTA 1

Si segnala che il contratto di cui sopra, stipulato dall'esecutata, la sig.ra , ha ad oggetto il bene con i seguenti identificativi catastali:

- Comune di Pieve Emanuele, foglio 8, mappale 114, subalterno **156**, via dei Pini n. 6, piano 6/S1, scala I, cat. A/3, cl. 3, Vani 4,5, rendita euro 302,13.

Trattasi del bene di cui al punto "a" del titolo di provenienza (**all. 13**), non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura.

Il bene pignorato individuato al punto "b" del titolo di provenienza (**all. 13**) presenta i seguenti identificativi catastali:

- Comune di Pieve Emanuele, foglio 8, mappale 114, subalterno **121**, via dei Pini n. 6, piano 5/S1, scala G, cat. A/3, cl. 4, Vani 6,5, rendita euro 520,33.

NOTA 2

La copia del contratto di locazione fornita dagli occupanti riporta una correzione eseguita a mano che rettifica il numero di subalterno da 156 a 121.

La copia del contratto fornita alla scrivente dall'Agenzia delle entrate pare non recepire e non esplicitare questa rettifica, riportando il sub. 156, che non corrisponde al bene pignorato, bensì ad altro appartamento posto in altra scala e piano.

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 che fa stato fino al 2/5/2017 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 2 in data 14/05/2009 ai nn. 57394/11229

a favore di:

contro:

per la somma di € 350.000,00 a garanzia di un mutuo di € 175.000,00 della durata di anni trenta, in forza di atto del 12/05/2009 n. 222054/38630 di repertorio a rogito Notaio. Documenti successivi correlati: annotazione n. 21539 del 14/12/2015, restrizione di beni.

Ipotecche giudiziali

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/02/2016 ai nn. 15147/2493 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma di € 12.000,00

a favore di:

contro:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14/03/2017 ai nn. 29060/5210 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma di € 15.000,00

a favore di:

contro:

▪ **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 2/05/2017 ai nn. 49962/32472 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 7/04/2017 rep. 15364, per la somma di € 6.629,48

a favore di:

contro:

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 (**all. 9-10**) alla data del 3/10/2018 e rispetto alla certificazione notarile, che fa stato fino al 2/5/2017 (**all. 10**), non risultano ulteriori formalità di interesse alla presente procedura;

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. 11**):

- spese medie ordinarie annue di gestione immobile stimate in circa: € 2.800,00
- spese ordinarie ultime due gestioni (precedente e in corso): € 4.346,02
- spese straordinarie (adeguamento VVFF a preventivo € 9.900 (pro quota millesimi) € 44,00
- millesimi di proprietà 4,4411

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 risulta censito al catasto energetico con Attestato di Prestazione Energetica n. 15173-000055/12, registrato in data 8/02/2012 e valido fino al giorno 8/02/2022 (fac-simile **all. 12**).

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 che fa stato fino al 2/5/2017 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 proprietaria

diritto di proprietà in ragione di **1/1**

per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio (**all. 13**) del 22/03/2012 rep. 231072/45065 trascritto il giorno 27/03/2012 ai nn. 31882/21596 da, diritto di proprietà in ragione di **1/1**

5.2. Precedenti proprietari

Con atto amministrativo di trasferimento di beni a società di cartolarizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma in data 14/12/2001 n. 290 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10/03/2005 ai nn. 32913/16459, la predetta ha venduto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura a

Con atto di compravendita a rogito del Notaio in data 28/02/2005 n. 15043/5955 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10/03/2005 ai nn. 32915/16461 la predetta ha venduto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura a

Con atto di compravendita a rogito del Notaio in data 1/12/2005 n. 38494/10543 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29/03/2006 ai nn. 47627/23955 ha venduto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura a

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Roma in data 13/06/2008 n. 19846 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/10/2008 ai nn. 154554/98843 la predetta ha trasferito l'unità immobiliare oggetto della presente procedura a

Con atto di compravendita a rogito del Notaio in data 10/02/2012 n. 230759/44844 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/02/2012 ai nn. 16992/11421 la predetta ha venduto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura a

6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie

documentazione visionata presso il competente ufficio del Comune di Pieve Emanuele (**all. 14**)

- Licenza Edilizia n. 126 del 11/12/1978, n. 554 di protocollo, istante Soc. Millesimo Aureliana c.f. 01437050586; opere: nuova costruzione in attuazione del Piano di Lottizzazione approvato "Complesso B";
- Licenza Edilizia n. 126 del 2/01/1980, n. 8025 di protocollo, istante Soc. Millesimo Aureliana; opere: approvazione dei tipi aggiornati del complesso "B" della concessione edilizia del giorno 11/12/1978 n. 126/78;
- Relazione di abitabilità redatta dal Tecnico comunale (**all. 14 pg. Da 5 a 7**);

6.2. Conformità edilizia

al sopralluogo il bene risultava conforme all'ultimo titolo edilizio.

6.3. Conformità catastale

al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 22/10/1981.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

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, via dei Pini n. 6, edificio costituito da 9 piani fuori terra.

- struttura: non rilevata;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: portico comune prospiciente via dei Pini, indi portoncino di accesso all'androne della scala G in alluminio e vetro;
- androne: pavimento in lastre di marmo;
- scale: alzate e pedate rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente dal lunedì al sabato, dalle 9:00 alle 13:00;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

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

in Comune di Pieve Emanuele, via dei Pini n. 6, appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto, composto da quattro locali oltre servizi (due bagni, una cucina), due terrazze e cantina di pertinenza

- esposizione: doppio affaccio est/sud-est e nord/nord-ovest;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: di tipo a battente in legno e in legno e vetro;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sottotraccia (un cavo a vista, presumibilmente un cavo TV);
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato, con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia marca Ariston posta in cucina;
- servizio igienico cieco: dotato di lavello, vasca, vaso igienico, bidèt;
- servizio igienico principale: dotato di lavello, vasca, vaso igienico, bidèt e lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,80 m circa;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate;
- rivestimenti: cucina e bagni in ceramica fino ad h 2,00m circa;
- pavimenti: in ceramica e moquette;
- balconi: 2 di ampie dimensioni, uno orientato a E/S-E e l'altro orientato a N/N-O;
- condizioni generali: discrete;

La cantina: al piano cantinato individuata al numero 113, 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	104,00	100%	104,00
balconi (n. 2)	42,00	30%	12,60
cantina	6,00	25%	1,50
	152,00		118,10
			arr. 118,00

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	118	1.200	€ 141.600,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 142.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.100,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 4.346,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 130.554,00

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. 6 - appartamento al piano 5° con cantina di pertinenza
foglio 8, particella 114, subalterno 121

Prezzo di vendita del bene nello stato di "libero": € 130.000,00
Prezzo di vendita del bene nello stato di "occupato": € 110.000,00

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

Per completezza di informazione, poiché è parere della scrivente che il contratto di locazione in allegato non riguardi il bene oggetto della presente procedura, si esprime il giudizio sulla congruità del canone di locazione nell'ipotesi in cui il contratto sia stato precisato e che riguardi il bene pignorato.

Contratto di locazione valido dal giorno 1/12/2015 al 1/12/2016 (rettificato in data 21/02/2018) con corrispettivo annuo pari a € 4.800,00 (€ 400,00 mese) oltre oneri accessori (spese condominiali).

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

Stato conservativo: discreto

Valori locazione per abitazioni di tipo economico (€/mq x mese): min. 3,5 max. 4,2

Stato conservativo: normale

Valore minimo 3,5 x sup. commerciale 118mq = 413€/mese arr. 400€/mese

Valore massimo 4,2 x sup. commerciale 118mq = 495,6€/mese arr. 500€/mese

Il canone in essere appare congruo ai valori di mercato per beni simili in zona.

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 6.10.2018

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1** quesito conferito all'esperto
- 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
- all. 11** resoconto stato debitorio
- all. 12** fac-simile ACE-1517300005512
- all. 13** titolo di provenienza
- all. 14** accesso atti edilizi
- all. 15** rilievo fotografico

Attestazione invio perizia alle parti