

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
**G.E.: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N° Gen. Rep. **311/2017**  
promossa da: **Condominio via Gardone 29 Milano**  
contro:  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/04/2018 ore 12,15**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Arch. Carlo Cuppini  
**Codice fiscale:** CPPCRL56B01F205I  
**Partita IVA:** 07007420156  
**Studio in:** Milano via Astolfo 29  
**Telefono:** 0270608210  
**Cell.:** 3355927010  
**Email:** carlocuppini@fastwebnet.it  
**Pec:** Cuppini.4195@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

Beni: Appartamento  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 555 particella 69 subalterno 11  
Indirizzo: VIA GARDONE n. 29 piano: 5

### Stato di possesso

al sopralluogo occupato da terzi

### Contratti di locazione in essere

Si – opponibile.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 76.000,00  
da occupato: € 64.000,00

## ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

---

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti, depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al punto "5" della presente relazione.

E' stata trasmessa al Custode Giudiziario la planimetria catastale dell'immobile staggito. Quest'ultimo ha provveduto a contattare l'esecutato per procedere al sopralluogo dei beni pignorati eseguito congiuntamente allo scrivente in data 24/10/2017.



Beni in **COMUNE (MI)**  
via Gardone n. 29 piano: 5;

## **LOTTO 1**

(Appartamento)

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

---

#### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione giuridica del bene:**

In Comune di Milano (MI) via Gardone n. 29 appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da due locali oltre servizi e tre balconi.

##### **1.2. Quote e tipologia del diritto:**

Proprietà per 1/1 di  
nato a \_\_\_\_\_ Cod. Fiscale:

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)**

Intestati: \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1  
dati identificativi: **fg. 555 part. 69 sub. 11**  
dati classamento: cat. A/3 - zona cens. 2 - classe 2 vani 3,5 sup. catastale. mq 48 - rendita  
€ 343,44  
Indirizzo: VIA GARDONE n. 29 piano: 5;

##### **1.4. Coerenze:**

dell'appartamento: via Gardone; altra ditta e altro appartamento, vano scale; solaio comune.

### **2. DETENZIONE DEL BENE**

---

##### **2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/10/2017 i beni sono stati mostrati allo scrivente da terzi che lo occupano come meglio risulta dal verbale di accesso all'immobile redatto dal Custode Giudiziario presente alle OO.PP.

##### **2.2. Esistenza contratti di locazione**

Al momento della stesura della presente relazione AG. Entrate non ha ancora dato risposta in merito **(all. 2)**

Sarà cura dello scrivente relazionare il Giudice non appena giungerà copia del contratto di locazione da AG. Entrate.

Si precisa che al sopralluogo la moglie del conduttore dell'immobile ha consegnato copia di denuncia di contratto verbale di locazione **(all. 3.)** presentata in data 31/10/2013 all'AG. Entrate Direzione Provinciale I di Milano UT Milano 4 al n. 5404 serie 3.

Da detta denuncia si evince che il contratto di locazione ha durata dal 24/09/2013 al 23/09/2017.

Trattandosi d'immobile ad uso abitativo si suppone che il contratto sia di anni 4+4 e quindi **allo stato occupato con titolo opponibile.**

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4.)**

---

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giancarlo Postiglione Notaio in Busto Arsizio (VA) che fa stato fino al 20/03/2017 si evince:



**3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico:**  
Nessuno
- **Altre limitazioni d'uso:**  
Nessuna.

Eventuali note:

**3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Iscrizioni:**  
**Ipoteca volontaria** del 30/12/2009 - Registro Particolare 15853 Registro Generale 75603 Pubblico ufficiale SCHIAVI MARCO SELVINO Repertorio 18254/9224 del 22/12/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di INTESA SAN PAOLO SPA per il complessivo importo di € 254.102,40 a garanzia del capitale mutuato di € 127.051,20.
- **Pignoramenti:**  
trascrizione del 10/02/2017 - registro particolare 6272 registro generale 9358 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 3281 del 25/01/2017 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore del CONDOMINIO DI VIA GARDONE 29 MILANO
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**  
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami. **(all. 5.)**

**3.3. Eventuali note/osservazioni:**

nessuna

---

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

---

**4.1. Spese di gestione condominiale:**

Al momento della stesura della presente relazione l'Amministratore del condominio non ha ancora fornito risposta. Si ricorda che nella presente esecuzione il Condominio è parte procedente **(all. 6)**.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

nessuna

**4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

no



**4.4. Attestazione APE:**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514601777209 del 25/10/2009. Non è stato possibile reperire la classe energetica in quanto la certificazione è stata prodotta con modalità di cui alla DGR VIII/5773.

**4.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

---

**5. PROVENIENZA**

---

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giancarlo Postiglione Notaio in Busto Arsizio (VA) che fa stato fino al 20/03/2017 si evince: **(all. 4)**:

a) con atto di compravendita in data 24 novembre 1982 n.29241/3300 di rep. a rogito dr.ssa Rosalia Restivo, trascritto a Milano 1 il 3 dicembre 1982 n.36206/28478, l'unità immobiliare censita col mappale 69 sub.11 passa da "Società Semplice" con sede in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_

b) con atto di compravendita in data 22 dicembre 2009 n.18253/9223 di rep. a rogito dr.Schiavi Marco Selvino, trascritto a Milano 1 il 30 dicembre 2009 n.75602/48846, la detta unità immobiliare passa da \_\_\_\_\_ all'attuale proprietario \_\_\_\_\_

---

**6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA**

---

**6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

In data 28/12/2017 lo scrivente inoltrava istanza di accesso atti edilizi al competente Ufficio del Comune di Milano.

Gli atti venivano messi a disposizione per la visura il 29/03/2018 ma risultavano non attinenti al fabbricato in oggetto.

Lo scrivente ha reiterato domanda.

Si segnala che presso il Comune sussisterebbe una pratica per sopraelevazione di 4 piani dell'originario edificio di un piano in atti al n. 126016/23758/1956 Licenza n. 2154

Dall'atto di provenienza l'immobile risulta edificato ante 01/09/1967

**6.2. Conformità urbanistico/edilizia:**

non si esprime parere per mancanza della documentazione necessaria.

**6.3. Conformità catastale (all. 1)**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla scheda catastale del 29/07/1974.

Previa verifica della regolarità edilizia attuale, sarà necessario presentare modello DOCFA al NCEU tramite professionista abilitato.

Il costo presumibile è di **700 €**.

**6.4. Regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie**

Si rimanda ai precedenti punti 6.2 e 6.3



## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona:

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 850 mt fermata BRENTA MM 3

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km raccordo autostradale Autostrada del Sole.

### 7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 7)

Edificio di 5 pian fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito presumibilmente negli anni 50/60 del secolo scorso.

- Struttura: mattoni.
- Facciate: piastrelline in pietra.
- Accesso: da portone su strada in alluminio anodizzato bronzo.
- Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo.
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: Buone.

### 7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 7)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 5 composta da ingresso, due camere, cucina, bagno e tre balconi.

#### Appartamento:

- Esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta circa;
- pavimenti: in ceramica.;
- infissi esterni: in legno e vetri singoli;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura a smalto bianco e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: normali con elementi dell'epoca della costruzione.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 1) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	47,21	100%	47,21
balconi	mq.	4,57	30%	1,37
		<b>51,78</b>		<b>49</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
 Periodo: 2° semestre 2017  
 Comune: MILANO  
 Fascia/Zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI  
 Valore mercato prezzo min. 1450 / prezzo max. 1850 Euro/mq)  
 Valore di locazione prezzo min. 5,00 / prezzo max. 6,5 Euro/mq x mese)

TeMA MILANO  
 Periodo: 1° semestre 2017  
 Zona: Cermenate-Ortles  
 valore di compravendita prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.850 (Euro/mq)  
 valore di locazione prezzo min. 50,00 / prezzo max. 75,00 (Euro/mq/anno)



## 9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	49	€ 1.650,00	€ 80.850,00
				<b>€ 80.850,00</b>

## 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO 1	€ 80.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.042,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 600,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.
 Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	 € 76.207,50

## 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

<b>MILANO VIA GARDONE n. 29 piano: 5° foglio 555 particella 69 subalterno 11</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 76.000,00
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 64.000,00</b>
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura:	

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Dati non noti.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.  
Con ossequio.

Milano li: 06/04/2018





**Allegati: 36 ff**

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale (ff. 5)
- 2) Richiesta contratto di locazione a AG. Entrate (ff. 3)
- 3) Copia denuncia di contratto verbale di locazione (ff. 1)
- 4) Relazione notarile (ff. 5)
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie (ff. 1)
- 6) E-mail a Amministratore per informativa spese condominiali (ff. 2)
- 7) Rilievo fotografico (ff. 4)
- 8) Nomina e quesito del G.E. (ff. 14)
- 9) Giuramento dell'esperto nominato (ff.1)