TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.	**1735/2017**
promossa da:	**INTESA SAN PAOLO S.P.A.**
contro:	[illegible]
data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**03/10/2018 ore 11,00**

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

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

INDICE SINTETICO

Dati Catastali
Corpo A
Beni in: BARANZATE
Vicolo Cividale n. 3 piano: 2-S1 scala: 1
Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio **70**, particella **154**, subalterno 8.

Detenzione del bene
al sopralluogo in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere
Nessuno

Comproprietari
Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni
da libero: € 91.000,00
da occupato: € 77.000,00

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 successivo punto "5".

In accordo e congiuntamente al Custode giudiziario, lo scrivente ha eseguito l'accesso in data 24/07/2018.

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

Beni in **BARANZATE (MI)**
vicolo Cividale n. 3 piano: 2-S1 scala: 1

LOTTO 1

(Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Baranzate (MI) vicolo Cividale n. 3 appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo composto da quattro locali oltre servizi e due balconi, con annesso vano ad uso cantina al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

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

Intestati: Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 70 part. 154 sub. 8**
dati classamento: cat. A/3 classe 1, vani 5 Sup Cat. Tot. 80 m². rendita 309,87
Indirizzo: vicolo Cividale n. 3 piano: 2-S1 6 scala 1;

1.4. Coerenze

dell'appartamento: strada privata, parti comuni, altro appartamento e vano scale, parti comuni;
della cantina: altra cantina, parti comuni, altra cantina, corridoio comune.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/07/2018 i beni sono stati mostrati allo scrivete dall'esecutato che ha dichiarato di occuparli.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Nella banca dati di Ag. Entrate non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa ***(all. 2).***

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Chiara Della Chà Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 01/04/2016 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
  //
- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**
  //

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

- **Atti di asservimento urbanistico**
  //

- **Altre limitazioni d'uso**
  //

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria registro generale n. 199982 registro particolare n. 38330 del 22.12.2008
  a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo 156
  contro
  per la piena proprietà
  e debitore non datore di ipoteca
  atto De Martinis Paolo del 28.11.2008 per Euro 350.000,00 di cui Euro 175.000,00 per sorte capitate. Durata 30 anni.

- **Trascrizioni**
  Pignoramento immobiliare registro generale n. 89111 registro particolare n. 57403 del 18.07.2017
  a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Giovanni Recalcati sito in Milano Piazzetta Pattari n. 1/3

  Notifica Ufficiale Giudiziario di Milano del 30.06.2017, sino alla concorrenza di Euro 23.435,27 oltre interessi e spese.

- **Misure Penali**
  //

- **Altre trascrizioni**
  //

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti *(all. 4)***
  La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del Condominio riferisce quanto segue: ***(all. 5).***

Scriviamo la presente, a seguito di Sua richiesta del 17 Settembre 2018, per comunicarle il saldo delle spese condominiali per l'immobile in oggetto e per rispondere ai quesiti posti:

1) spese condominiali annuali: circa 1.700,00 €
2) stato debitorio della Proprietà nei confronti del Condominio relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente: Esercizio 2018 - € 1.653,04; Esercizio 2017 - € 2.353,42;
3) spese straordinarie deliberate o in previsione: diverse manutenzioni da quantificare
4) millesimi di proprietà dell'immobile: 26,80 mili.

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

5) Avere copia del Regolamento Condominiale: in allegato
6) Sapere se esistono formalità o vincoli nei confronti del Condominio: non a nostra conoscenza
7) Conoscere eventuali notizie da Voi ritenute utili: elevatissima morosità

Siamo a ricordarle che in perizia dovrà indicare, ai sensi e per gli effetti della Legge 220 del 2012 (Riforma del Condominio), che i contributi dovuti per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono prededucibili con richiamo all'art. 111 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267 e successive modifiche.
Rimaniamo a Sua più completa disposizione per ulteriore documentazione o chiarimenti.

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
//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
no

4.4. Attestazione APE:
L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti
Non fornite

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce (LE), che fa stato fino al 18/07/2017 si evince ***(all. 3):***

5.1. Attuali proprietari

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar De Martinis Paolo del 28.11.2008 trascritto a Milano 2 il 22.12.2008 al n. 131116 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU [illegible] 154/8 dalla ditta [illegible] passa alla ditta [illegible]

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Fgl. 70 pc. 154/8 (Comune di Bollate) era intestato a [illegible] 32 a Milano e [illegible] Milano per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da [illegible] in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Paolo Sala del 14.03.1975 trascritto a Milano 2 il 02.04.1975 al n. 10878 del registro particolare;

- In base a nota di variazione territoriale del 22.05.2004 n. 35/2007 in atti dal 11.06.2007 l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Fg. 70 pc. 154/8 viene trasferito dal Comune di Bollate all'attuale Comune di Baranzate;

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

- In virtù di atto a rogito Notar Matarrese Pasquale del 29.04.2008 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 06.05.2008 al n. 2318 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di Cutti Armando la cui morte è avvenuta il 02.05.2005 come da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di [illegible] 2006 al n. 53 vol. [illegible] ore di [illegible] a Milano e Cutti Silvia [illegible] a Milano;

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate *(all. 6)*:

- Nulla Osta di Costruzione n. 183/58 del 23/09/1958 rilasciato dal Sindaco di Bollate
- Pratica edilizia n. 273/59 del 20/01/1970 (realizzazione di uno spogliatoio e deposito biciclette.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2033 del 23/09/1996 (modifiche ai corpi scale)

6.2. Conformità edilizia e regolarizzazione:

Al sopralluogo lo stabile risultava non conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato ovvero agli atti di fabbrica.
In particolare negli atti di fabbrica, per tutti i piani, non è riportato il volume del cucinino in aggetto sul fronte interno.
Trattandosi di problematica riguardante tutto il condominio, l'assemblea dei condomini dovrà incaricare l'Amministratore della questione; questi a sua volta dovrà incaricare un tecnico che preso contatto con l'Amministrazione Comunale e di concerto con questa stabiliranno come procedere.
Allo stato non è possibile quantificare i costi di questa operazione.

6.3. Conformità catastale e regolarizzazione:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale del 04/02/1975.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Baranzate vicolo Cividale n. 3
Fascia/zona: periferica
Destinazione: produttiva
Tipologia prevalente: capannoni industriali
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici: n.n.
Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km A4 e A8.

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

Il Condominio in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto di stima, è costituito da cinque piani fuori terra oltre al piano cantinato e sottotetto; presenta tipologia civile, con cortile interno.

- Struttura: pilastri in C.A. e muratura in mattoni
- Facciate: intonaco graffiato color terra di Siena
- Ingresso: cancello nella recinzione su strada, poi cortile, indi portone in alluminio anodizzato naturale e vetri;
- Scale: pavimento ingresso e pianerottoli in marmette di marmo-cemento, rampe parallele con gradini in marmo;
- Ascensore: non presente.
- Portineria: non presente.
- Condizioni dello stabile: buone.

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

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

L'appartamento si compone di: corridoio d'ingresso, cucinino, bagno, wc, soggiorno, tre camere e due balconi.

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in bagno e cucina in ceramica;
- pavimenti: in marmette di graniglia di marmo parzialmente ricoperte in linoleum;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio con vetri doppi e tapparelle avvolgibili in legno;
- infissi interni: porte in legno con parte centrale in vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: esistente sottotraccia;
- imp. idrico: esistente sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a radiatori, acqua calda sanitaria prodotta da caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa.
- Condizioni: necessita di alcuni lavori; in particolare nel bagno vi sono notevoli tracce di muffa sul plafone e sulle pareti forse causate da una precedente infiltrazione d'acqua dal piano soprastante apparentemente non più in atto.

Vano cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: piastrelle di clinker;
- pareti e plafone: intonacati.

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 divisori 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.	76,3	100%	76,3
balconi	mq.	6,9	30%	2,1
cantina	mq.	7,6	25%	1,9
		90,8 mq. lordi		**80,3** **mq. commerciali**

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.

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

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
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Baranzate

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 2° semestre 2017
Comune: Baranzate
Fascia/Zona: Periferica
Valore mercato prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.250,00 (Euro/mq)
Valore di locazione prezzo min. 3,7 / prezzo max. 4,4 (Euro/mq x mese)

TeMA MILANO
Periodo: 1° semestre 2017
Zona: centrale
valore di compravendita prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)
Valore di locazione prezzo min. 50,00 / prezzo max. 70,00 (Euro/mq anno)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	80,3	€ 1.250,00	€ 100.375,00
				€ 100.375,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 100.375,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.018,75
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	n.p.
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 4.006,46
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 91.349,79

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

BARANZATE vicolo Cividale n. 3 piano: 2-S1 scala 1 foglio 70 particella 154 subalterno 8	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	**€ 91.000,00**
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 77.000,00
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

Non ricorre il caso.

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: 17/09/2018

All. 67 ff.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
L'esperto nominato
Arch. Carlo Cuppini
CARLO
architetto
4195

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

ALLEGATI

1) Documentazione catastale (ff. 4)

2) AG. Entrate informativa contratto di locazione (ff. 1)

3) Relazione notarile (ff. 3)

4) Indice sintetico aggiornato delle formalità ipotecarie (ff. 1)

5) E-mail a Amministratore informativa spese condominiali + reg. cond. (ff. 16)

6) Atti edilizi (ff. 27)

7) Rilievo fotografico (ff. 5)

8) Nomina e quesito del G.E. (ff. 9)

9) Giuramento dell'esperto nominato (ff.1)

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

architetto Carlo Cuppini
consulente tecnico del Tribunale di Milano

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **1735/2017**
promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**
contro: [redacted]

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Lo scrivente esperto nominato, dopo aver visionato l'atto di provenienza (già depositato in data 03/10/2018) comunica che nel suddetto atto viene riportato che l'esecutato ha dichiarato di essere di stato libero (pag. 11).

Con ossequio.

Milano li 08/10/2018

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI MILANO
L'esperto nominato
Arch. Carlo Cuppini
CARLO
architetto
4195

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@oamilano.it
20131 Milano via Astolfo 29 P.IVA 07007420156 C.F. CPPCRL56B01F205I

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79