

# TRIBUNALE DI MILANO

## III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **2872/2017**  
promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**  
contro: **[REDACTED]**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14/02/2019 ore 9,30**



#### RELAZIONE DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Carlo Cuppini  
**Codice fiscale:** CPPCRL56801F205I  
**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 in: CORMANO  
via Gramsci n. 91 piano: S1-2  
Categoria: **A4** (Abitazione di tipo popolare)  
Dati Catastali: foglio **14**, particella **23**, subalterno **16**.

### Defenzione del bene

al sopralluogo occupato dall'esecutato

### Contratti di locazione in essere

nessuno

### Comproprietari diversi dagli esecutati

nessuno

### Necessità di regolarizzazioni edilizie/catastali

Aggiornamento scheda catastale e toponomastica

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da libero: € 50.000,00**

da occupato: € 43.000,00

## 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".

lo scrivente, in accordo e con il custode giudiziario, ha eseguito il sopralluogo domenica 11/01/2019 ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.



Beni in **CORMANO (MI)**  
via Gramsci n. 91 piano: 2-S1

## LOTTO UNICO

Appartamento con cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cormano (MI) via Gramsci n. 91 (catastalmente via Solitaria n. 31) appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali, oltre accessori con annesso vano cantina al piano cantinato

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

1/1 [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

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

Intestati: proprietà 1/1

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

dati identificativi: fg. 14 part. 23 sub. 16

dati classamento: cat. A/4 classe 3, vani 2,5 Sup Cat. Tot. 37 m<sup>2</sup>. rendita 154,94

Indirizzo: via Solitaria n. 31 piano: 2-S1;

#### 1.4. Coerenze

in senso orario a partire da nord:

dell'appartamento: giardino comune e al di là via Gramsci; altro appartamento; ballatoio comune; altro appartamento.

Della cantina: corridoio comune; altra cantina; cortile comune; altra cantina.

### 2. DETENZIONE DEL BENE

#### 2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/12/2018 i beni sono stati mostrati allo scrivete dall'esecutata che ha dichiarato di occuparlo con il figlio ed occasionalmente da un amico.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione

Agenzia Entrate riferisce che: *"Da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, il signor [redacted] risulta dante causa nel contratto di locazione registrato presso U.T. Milano 2, il 8/6/2012 al n. 5319 serie 3, avente per oggetto l'immobile pignorato; alla scadenza del 15/6/2016, il contratto non risulta prorogato". (all. 2).*



### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce (LE) che fa stato fino al 09/01/2018 si evince (*all. 3*):

#### 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**  
//
- **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. 83251 registro particolare n. 20456 del 07.06.2005 - a favore Sanpaolo Imi S.p.a. con sede in Torino c.f. 06210280019, domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo N. 156 e contro [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la piena proprietà - atto Salvo Filippo del 23.05.2005 per Euro 190.000,00 di cui Euro 95.000,00 per sorte capitale; durata 30 anni.
- **Trascrizioni**  
**Pignoramento Immobiliare** registro generale n. 1661 registro particolare n. 1188 del 04.01.2018 - a favore Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino c.f. 00799960158, domicilio ipotecario eletto presso Avv. Francesca Cristina Salvadori in Milano alla via Giuseppe Baretta n. 3 contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Milano del 14.12.2017, sino alla concorrenza di Euro 19.250,49 oltre interessi e spese.
- **Misure Penali**  
//
- **Altre trascrizioni**  
//
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (*all. 4*)**  
La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul due nominativo (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, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta **(all. 5)**.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Giudice non appena giungerà tale risposta.

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 ACE:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

L'esecutato ha dichiarato che l'appartamento non è riscaldato; sono

##### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

#### 5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce (LE) che fa stato fino al 09/01/2018 si evince **(all. 3)**:

Agli esecutati perviene per:

- Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a ORSINI Costantina nata il 20.11.1928 a Mesagne per la piena proprietà a lei pervenuto da Brazzalotti Amelia in virtù di compravendita per atto rogito Notar Angela Pedone del 06.10.1988 trascritto a Milano 2 il 27.10.1988 al n. 56275 del registro particolare mediante il quale fu trasferito l'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 14 particella 23 sub. 15;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Salvo Filippo del 23.05.2005 trascritto a Milano 2 il 07.06.2005 al n. 42637 del registro particolare in riferimento alla trascrizione n. 56275 del 27.10.1988 nella quale fu erroneamente trasferito l'immobile distinto con la particella 23 sub. 15 invece dell'esatta indicazione della particella 23 sub. 16 dello stesso foglio 14;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Salvo Filippo del 23.05.2005 trascritto a Milano 2 il 07.06.2005 al n. 42638 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fg. 14 pc. 23 sub. 16 dalla ditta ORSINI Costantina (c.f. RSNCTN28S60F152S) passa alla ditta [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la piena proprietà. **(all. 6)**



## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Conformità edilizia/catastale:

Dal rogito si evince che l'edificazione dell'immobile, ove sono siti i beni pignorati, è iniziata ante 01/09/1967.

Il comune di Cormano non è in grado di reperire alcuna documentazione se non gli viene fornito il nominativo del costruttore a cui era intestata l'originale licenza edilizia.

### 6.2. Conformità edilizia/catastale:

- Stante quanto sopra, non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.
- La scheda catastale risulta non conforme allo stato dei luoghi per diversità nella zona bagno.

Anche la cantina presenta una discrasia nella porta d'ingresso che nella realtà è allineata alla parete perimetrale mentre nella scheda catastale è rappresentata inclinata di circa 45 gradi.

### 6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

- Sarà necessario presentare, tramite professionista abilitato, modello DOCEA ad Agenzia delle Entrate.

Costi presumibili per diritti di deposito e onorario al professionista incaricato € 800,00.

Si segnala altresì che sarà necessario, tramite foglio di osservazioni, aggiornare la toponomastica che attualmente è via Gramsci n. 91 e non via Solitaria n. 31 come riportato in visura.

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Cormano via Gramsci n. 91 piano: 2-S1;

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente in zona: abitazioni di tipo economico.

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

Principali collegamenti pubblici: nn.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 300 mt svincolo di Cormano della Torino Trieste.

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

Edificio costruito presumibilmente intorno agli anni 40-50 del secolo scorso, di tre piani fuori terra con distribuzione degli appartamenti a ballatoio.

- struttura: mattoni;
- finitura facciate: intonaco color ocra;
- accesso: cancello pedonale nella recinzione in ferro su strada (oltre a cancello carraio sempre nella recinzione in ferro su strada) indi parti comuni ed infine portoncino in alluminio anodizzato bronzo e vetri di accesso alla scala.
- scala: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.



- condizioni generali dello stabile: facciate in buone condizioni, scale da tinteggiare;

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

Abitazione di tipo popolare, posta al piano secondo con accesso da ballatoio, composta da due vani e un bagno oltre a vano cantina al piano interrato.

#### Appartamento: (all. 7)

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in zona cottura fino ad h porta;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche di color bianco e vetri doppi;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura a smalto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: appartamento non riscaldato anche se presenti i termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in zona cottura;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,750 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone con necessità di alcuni lavori di ripristino.

#### Cantina: (all. 7)

- porta di accesso: in metallo;
- pareti: intonacate;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- note: presenza di tubature condominiali.
- Condizioni generali: medie.

## 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 dmq per difetto o per eccesso.

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	33,4	100%	33,4
cantina	mq.	11,1	25%	2,8
		<b>44,5</b>		<b>36,2</b>
		mq. lordi		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.

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 Cormano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Cormano

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Valori relativi all'Agenzia del Territorio.

Periodo: 1° semestre 2018.

Comune: Cormano.

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq).

### 9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	36,2	€ 1.500,00	€ 54.300,00
				<b>€ 54.300,00</b>

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 54.300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 2.715,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 800,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 50.785,00





**9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO**

<b>CORMANO via Gramsci n. 91 piano: 2-S1 foglio 14 particella 23 subalterno 16</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 50.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 43.000,00
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/ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso/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 semplice.

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: 18/01/2019

**All. 31 ff.**



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale (ff. 5)
- 2) AG. Entrate informativa contratto di locazione (ff. 1)
- 3) Relazione notarile (ff. 2)
- 4) Indice sintetico aggiornato delle formalità ipotecarie (ff. 2)
- 5) E-mail a Amministratore informativa spese condominiali + reg. cond. (ff. 2)
- 6) Atto di provenienza (ff. 5)
- 7) Rilievo fotografico (ff. 4)
- 8) Nomina e quesito del G.E. (ff. 9)
- 9) Giuramento dell'esperto nominato (ff.1)

