

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.
promossa da:

705/2018
CONDOMINIO 8 DI VIA SPORTING MIRA-
SOLE NN. 40-42-44-46-48-50
NOVERASCO DI OPERA (MI)

contro:
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

.....
14/11/2018 ore 10,15



RAPPORTO DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Carlo Cuppini
Codice fiscale: CPPCRL56B01F2051
Partita IVA: 07007420156
Studio in: MILANO via Astolfo 29
Telefono: 0270608210
Cell. 3355927010
Email: carlocuppini@fastwebnet.it
Pec: Cuppini.4195@oamilano.it



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

CORPO A

APPARTAMENTO con cantina in OPERA località NOVERASCO
via Sporting Mirasole 42; piano 2-S1
Categoria: A2 [Abitazione civile]
Dati Catastali: foglio **1**, particella **123**, subalterno **17**,

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso agli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

CORPO B

POSTO AUTO in OPERA località NOVERASCO
via Sporting Mirasole 46; piano S1
Categoria: C6 [Autorimessa]
Dati Catastali: foglio **1**, particella **126**, subalterno **106**.

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso agli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

LOTTO 1 (appartamento con cantina + posto auto)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **264.000,00**

da occupato: € 225.000,00

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 avuto accesso ai luoghi in data 17/07/2018 ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.



Beni in OPERA località NOVERASCO (MI)
(Appartamento con cantina + posto auto coperto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A – APPARTAMENTO

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In comune di OPERA località NOVERASCO via Sporting Mirasole 42; piano 2-S1 appartamento ad uso abitazione al piano secondo di quattro vani oltre cucina e servizi, con annessa cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

nato a _____ c.f. _____
 la _____ Proprietà
 In regime di separazione dei beni

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di OPERA località NOVERASCO come segue (all. 1)

nata a _____ il _____ f. _____
 nata a _____ il _____ f. _____ Proprietà _____
 In regime di separazione dei beni
 dati identificativi: **fg. 1 part. 123 sub. 17**
 dati classamento: cat. A/2 classe 3, vani 8,5 Sup Cat. Tot. 137 m². rendita 1.229,17
 Indirizzo: via Sporting Mirasole 42; piano 2-S1;

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune; altro appartamento, vano ascensore, pianerottolo e vano scale; cortile comune; altro appartamento.
della cantina: terrapieno su cortile comune; locale contatori; corridoio comune; altra cantina.

CORPO B – BOX

1.5. Descrizione giuridica dei beni

In comune di OPERA località NOVERASCO via Sporting Mirasole 46; piano S1 posto auto.

1.6. Quote e tipologia del diritto

à 1/10
 /10

1.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di OPERA come segue (all. 1)

1/10
 10

dati identificativi: **fg. 1 part. 126 sub. 106**
 dati classamento: cat. C/6 classe 1, consist. m² 12 Sup Cat. Tot. 12 m². rendita 24,17
 Indirizzo: via Sporting Mirasole 46; piano S1;

1.8. Coerenze

Cortile comune, altro posto auto, corsello comune, altro posto auto.



2. DETENZIONE DEI BENI

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutato che lo occupa con la propria famiglia.

2.2. Esistenza contratti di locazione (all. 2)

Agenzia Entrate, interpellata in merito, ha riferito che in banca dati non risultano registrati contratti di locazione per i beni in oggetto.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (all. 3) a firma della Dott.ssa Paola Bottini Notaio in Monza (MB) che fa stato fino al 01/06/2018 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**
//
- **Atti di asservimento urbanistico**
 - Convenzione con Comune di Opera per inedificabilità degli spazi liberi ratificata con atto in data 13 giugno 1975 n. 420852 di rep. Notaio Lainati (registrato a Milano il 2 luglio 1975 al n. 2166 serie "A" e trascritto a Milano il 2 settembre 1975 ai nn. 30493/26370) e successivo atto di cessione di area in data 17 novembre 1977 n. 446206 di rep. Notaio Giovanni Lainati (registrato a Milano atti privati il 7 dicembre 1977 al n. 55604 e trascritto a Milano il 16 dicembre 1977 ai nn. 52934/44061);
 - Servitù a favore dell'ENEL costituita con atto in data 22 giugno 1976 n. 26351 di rep. Notaio Moretti depositato in atti in pari data al n. 26354/2921 di rep. stesso Notaio (trascritto a Milano il 21 luglio 1976 ai nn. 31193/26167)
 - Servitù costituita con atto in data 16 marzo 1978 n. 450232 di rep. Notaio Giovanni Lainati (registrato a Milano atti privati il 29 marzo 1978 al n. 12893 e trascritta a Milano il 14 aprile 1978 ai nn. 19654/17073 portante servitù di passo per tubazioni ed impianti allo scopo di fornire e ricevere il calore per il riscaldamento e l'acqua calda.
- **Altre limitazioni d'uso**
//

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Tenitorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18 maggio 2010 ai nn. 62947/14433 per la complessiva somma di euro 389.000,00 (trecentottantanovemila.virgola zero zero) a favore della BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GEMINTANO E S.PROSPERO S.P.A. con sede in Verona codice fiscale 03689960239 e a carico dei signori _____ e _____, a garanzia di un mutuo fondiario € 259.091,55 (duecentocinquantanovemilanovantuno virgola cinquantacinque) concesso agli stessi signori _____ e _____ con atto in data 13 maggio 2010 n. 46551/22318 ai rep. del Notaio Fabrizio Santosuoso per la durata di anni 25 (venticinque).
Nota bene: la BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A. ha eletto domicilio in Verona - piazza Nogara n. 2



- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25 settembre 2014 ai nn. 84358/14460 gravante esclusivamente la quota di 1/10 (un decimo) della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento in capo al signor per la complessiva somma di euro 154.428,72 (centocinquantaquattromilaquattrocentoventotto virgola settantadue) a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano codice fiscale 07244730961 e a carico del signor come sopra generalizzato, a garanzia di un debito di euro 77.214,36 (settantasettemiladuecentoquattordici virgola trentasei);
- Nota bene: la EQUITALIA NORD S.P.A. ha eletto domicilio viale dell'Innovazione 1/B - MILANO;
- **Pignoramento** trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 9 aprile 2018 ai nn. 45081/30143 a favore del CONDOMINIO 8 DI VIA SPORTING MIRASOLE NN. 40-42-44-46-48-50- NOVERASCO DI OPERA MI sito in Opera codice fiscale 97541060154 e a carico dei predetti signori

- **Misure Penali**

//

- **Altre trascrizioni**

//

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (all. 4)**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui nominativi/immobili oggetto della presente 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

L'amministratore del condominio, interpellato in merito, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta **(all. 05)**.

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

Si ricorda che il Condominio è Parte procedente nella presente esecuzione.

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

SI

4.4. Attestazione ACE

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15159-000119/09 del 07/12/2009. Classe energetica "G" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 230,53 (kWh/m²a **(all. 06)**)

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite



5. PROVENIENZA

5.1. Dalla certificazione notarile in atti (*all. 3*) a firma della Dott.ssa Paola Bottini Notaio in Monza (MB) che fa stato fino al 01/06/2018 si evince:

- A tutto il giorno 9 aprile (data di trascrizione del pignoramento) e comunque a tutto il giorno 30 maggio 2018 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano di titolarità dei signori _____, con riferimento alla quota di 9/10 (nove decimi) della piena proprietà e _____ con riferimento alla restante quota di 1/10 (un decimo) della piena proprietà in dipendenza dell'atto di compravendita in data 13 maggio 2010 n. 46550/22317 di rep. del Notaio Fabrizio Santosuosso (*all. 7*) trascritto a Milano 2 il giorno 18 maggio 2010 ai nn. 62946/37672 dalla società _____ o in forma abbreviata _____ con sede in Milano codice fiscale 05394760960 società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato "_____".
- _____ con sede in Milano codice fiscale _____ era divenuto proprietario, tra l'altro, delle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento con atto di costituzione di fondo immobiliare speculativo chiuso in data 11 novembre 2008 n. 4704/2445 di rep. del Notaio Carlo Marchetti trascritto a Milano 2 il 13 novembre 2008 ai nn. 174245/112000 dall' _____ o in forma abbreviata _____ con sede in Milano codice fiscale _____ per la costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare speculativo di tipo chiuso in favore della predetta società _____ o in forma abbreviata _____ con sede in Milano codice fiscale 05394760960 la citata trascrizione è stata annotata in data 30 gennaio 2009 ai nn. 8888/2160 in forza del medesimo atto in data 11 novembre 2008 n. 4704/2445 di rep. del Notaio Carlo Marchetti.
- _____ con sede in Roma codice fiscale _____ era divenuto proprietario come _____ tra l'altro, degli immobili oggetto di pignoramento da oltre il ventennio in dipendenza dell'atto di assegnazione in data 1 ottobre 1985 n. 35193 di rep. Notaio Carlo Nannarone (trascritto a Milano 2 il 19 ottobre 1985 ai nn. 53117/39956).

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*all. 8*)

Gli immobili ove sono ubicati i beni risultano essere stati edificati tramite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 48/73 del 24/12/1973 (prot. 4851) N.O. n. 29/73 del 24/12/1973.
- Variante n. 203/89 del 15/11/1974 prot. n. 4796
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciato da Comune di Opera il 21/07/1977 n. 48/73

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alle schede catastali del 20/10/1983 ed agli atti di fabbrica.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Dagli atti rinvenuti non risultano necessarie regolarizzazioni edilizie/catastali.



7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di OPERA località NOVERASCO
 Fascia/zona: periferica
 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: NN
 Collegamento alla rete autostradale: a circa 0.6 Km Tangenziale Sud di Milano.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 9)

Facente parte di supercondominio recintato con portineria centralizzata, edificio di sette piani fuori terra oltre ad un piano terra a porticato aperto e ad un piano interrato destinato a cantine e posti auto.

Costruito negli anni '70 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancelletto nella recinzione su strada indi parti condominiali infine portone in metallo e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente – centralizzata per tutto il supercondominio.
- condizioni generali dello stabile: Ottime;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 9)

Abitazione di tipo civile (A/2) posta al piano secondo composta da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre a due balconi e vano si cantina pertinenziale.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino h. porta circa;
- pavimenti: in marmo o in parquet o in ceramica in funzione delle stanze;
- infissi esterni: in alluminio con finitura naturale e vetri doppi;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno tamburato con finitura naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia o vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt. 3,00 circa;
- condizioni generali: ottime anche se con elementi dell'epoca di costruzione.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- punto luce: presente
- condizioni generali: buone

Posto auto:

- al piano interrato in spazio comune ove si trovano altri posti auto.



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali (**all. 1**) e i rilievi planimetrici 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.	131,0	100%	131,0
balconi	mq.	12,3	30%	3,7
cantina	mq.	6,1	25%	1,5
		149,4 mq. lordi		136,2 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto	mq.	13,0	100%	13,0
		13,0 mq. lordi		13,0 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 Opera
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico di Opera

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 2° semestre 2017
 Comune: Opera



Fascia/Zona: periferica

Appartamento Valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.100,00 Euro/mq)
 Appartamento Valore di locazione prezzo min. 5,4 / prezzo max. 6,6 (Euro/mq x mese)
 Box Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.300,00 Euro/mq)
 Box Valore di locazione prezzo min. 3,8/ prezzo max. 5,5 (Euro/mq x mese)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A2	136,2	€ 1.950,00	€ 265.590,00
Posto auto	C6	13,0	€ 1.000,00	€ 13.000,00
				€ 278.590,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 278.590,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 13.929,50
• Regularizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 264.660,50

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO in NOVERASCO DI OPERA via Sporting Mirasole n.42 piano: 2-S1 foglio 1 particella 123 subalterno 17.	
POSTO AUTO in NOVERASCO DI OPERA via Sporting Mirasole n.46 piano: S1 foglio 1 particella 126 subalterno 106	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 264.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 225.000,00
Stima 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/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 e-mail.

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: 15/10/2018

Allegati totali: ff 67



ALLEGATI

- 1) Documenti catastali (ff. 10)
- 2) E-mail AG. Entrate (ff. 2)
- 3) Certificazione Notarile (ff. 3)
- 4) Aggiornamento ispezioni ipotecarie (ff. 8)
- 5) E-mail Amministratore (ff. 2)
- 6) Atto di provenienza (ff. 5)
- 7) Atti Edilizi (ff. 16)
- 8) Fotografie (ff. 7)
- 9) Nomina e quesito (ff. 9)
- 10) Giuramento dell'esperto (ff. 1)
- 11) RR notifica inizio OO.PP. (ff. 4)

