

architetto **Carlo Cuppini**
consulente tecnico del Tribunale di Milano

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Marcello Piscopo

R.G.E. n. 4057/2013

contro

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

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. CPPCRL56B01F2051

pag. 1 di pag. 8



Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini, con studio in Milano, Via Astolfo n. 29, esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari (*all. 1*) per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, dopo aver prestato il giuramento di rito, avviava le operazioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postogli, allegato agli atti, ed altresì alla presente relazione (*all. 2*).

Comunicazione alle Parti d'inizio delle OO.PP. (*all. 3*)

Come da mandato ricevuto lo scrivente, a mezzo raccomandata R.R., dava notizia al Debitore ed al Creditore dell'incarico ricevuto dal G.E. e dell'inizio delle operazioni peritali. Le raccomandate inviate sono state regolarmente recapitate e ritirate come certificano le cartoline di ricevuta di ritorno qui allegate; solo la RR inviata al debitore Andrea, anch'essa allegata, è tornata allo scrivente con la dicitura "trasferito".

1. Acquisizione del Titolo di Provenienza (*all. 4*)

Lo scrivente ha provveduto a reperire copia del titolo di provenienza, in questo caso Dichiarazioni di Successione, presso Agenzia delle Entrate. Gli estremi degli Atti sono descritti al punto 3.

2. Accesso ai beni.

Il giorno 02/12/2014 l'esperto nominato ha avuto accesso ai luoghi ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.

3. Identificazione dei beni pignorati oggetto di stima

Descrizione analitica

Appartamento di civile abitazione sito in Milano via Dei Braschi n. 7 al piano rialzato composto da tre locali e servizi con annesso vano uso cantina al piano interrato.

Riferimenti Catastali (*all. 13*)

Appartamento

Milano via Dei Braschi n. 7

fg. 19 - part. 358 - sub. 701

zona cens. 3; cat. A/3; cl. 4 consistenza vani 4,5; rendita € 604,25

Coerenze/confini

In contorno, a partire da nord, in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto.

Appartamento: appartamento di terzi, via Dei Braschi, androne, cortile comune.

Cantina: corridoio comune d'accesso, cantina di terzi, cortile comune, cantina di terzi.

Estremi Atto di Pignoramento (*all. 5*)

Il pignoramento colpisce il 100% del diritto di piena proprietà

trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 1 in data 18/02/2014 nn. 7465/5650

in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 29/01/2014 rep. 1770



a favore di
contro:

Estremi Atti di Provenienza: (all. 4)

a) Successione di _____) denuncia nr. 3045 vol. 9990 U.R. di
Milano 2 del 13.9.2010 (trascritta il 13.1.2011 nr.1857/1310) devoluta per legge la denunciata
quota 1/2 di piena proprietà a favore di _____ per quota 1/3 di piena
proprietà e di _____) per
quota 2/3 complessiva di piena proprietà

b) Successione di _____) denuncia nr. 590 vol. 9990 U.R. di
Milano 3 del 10.5.2012 (trascritta il 7.1.2013 nr. 541/364) devoluta per legge e rinuncia
all'eredità da parte di _____ orza di atto del 5.3.2012 rep.97607/19724 reg. a
Milano 1 il 7.3.2012 nr. 8529 serie 1/t, la denunciata quota 3/4 di
piena proprietà (dovrebbe essere invece per quota 6/9 di piena proprietà) a favore di
_____ per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà

c) Successione di _____ denuncia nr.1303 vol.9990 U.R. di
Milano 3 del 5.7.2012 (trascritta il 24.10.2012 nr.53527/38958) devoluta per legge e rinuncia
all'eredità da parte di _____ in forza di atto del 5.3.2012 rep. 97607/19724 reg. a
Milano 1 il 7.3.2012 nr. 8529 serie 1/t, la denunciata quota 6/9 di piena proprietà a favore di
_____ per quota
1/2 ciascuno di piena proprietà.

4. Descrizione del compendio immobiliare

Caratteristiche della zona

A nord di Milano in zona periferica BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA
La tipologia edilizia prevalente in zona è composta da abitazioni civili con diversi esercizi
commerciali posti nelle vicinanze; nelle immediate vicinanze Bosco di Bruzzano e Parco Nord
di Milano; accesso al sistema autostradale: a circa 1 Km. svincolo di Cormano/Bresso della
Tangenziale Nord di Milano.

Caratteristiche dell'edificio (all. 12)

Immobile di due piani f.t. oltre al PR.
Costruito a fine anni '50, primi anni '60.

- Struttura: c.a. e mattoni
- Facciate: piastrelle in pietra.
- Accesso pedonale: da cancello carraio e pedonale su strada, androne carrabile indi
portoncino d'accesso in metallo e vetro
- Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo/cemento.
- Condizioni generali dello stabile: buone
- Portineria: non presente

Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all.12)

L'appartamento, sito al piano rialzato, è composto da: ingresso/disimpegno, due camere un
soggiorno, un cucinino, un bagno ed un balconcino.



Caratteristiche:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta circa e nel cucinino fino ad h sottopensile;
- pavimenti: in piastrelle di scaglie di marmo nell'ingresso ed in soggiorno, in ceramica in bagno, in parquet nella camera.
- porta d'accesso: non blindata
- serramenti esterni: in legno a finitura naturale con vetri singoli e tapparelle avvolgibili
- porte interne: in legno a finitura naturale con riquadratura centrale in vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con caldaia a gas e termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installata sul terrazzino
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- altezza dei locali: mt. 3,25 circa
- Condizioni generali: un pò vetusto con componenti dell'epoca della sua costruzione.

La cantina: è posta al piano seminterrato, ha porta in ferro, un punto luce; pareti e pavimento al grezzo.

5. Stato occupativo

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'appartamento non era occupato dal Sig. Salvatore Salis.

Esistenza di contratti di affitto (all. 6)

Come si evince dalla e-mail ricevuta da Agenzia delle Entrate a seguito d'interpello dello scrivente, nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione in cui gli Esecutati sono danti causa del bene in oggetto.

6. Vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Formalità e/o oneri:

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott. Enrico Girola Notaio in Milano che fa stato fino al 24/04/2014 non risultano gravami che resteranno a carico dell'acquirente.

Debiti Condominiali: (all. 7)

Interpellato in tal senso l'Amministratore del Condominio, a mezzo e-mail ha prodotto la documentazione che si allega da cui si evince un debito di circa 12.500,00 €.
Si precisa che il Condominio ha depositato istanza d'intervento nella presente procedura.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore 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 di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



7. Formalità che saranno cancellate a cura della Procedura (all. 8)

Dalla certificazione notarile in atti, che qui si allega, a firma Dott. Enrico Girola Notaio in Milano che fa stato fino al 24/04/2014 si evince quanto segue:

- Iscrizione nr.1216/331 del 8.1.2001
Ipoteca volontaria di L.200.000.000 a garanzia del capitale di L.100.000.000, durata 15 anni, a favore _____ a carico _____ e _____ in forza dell'atto di mutuo a rogito Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza, del 28.12.2000 rep.83876/18844
- Iscrizione nr.12677/2561 del 28.2.2008
Ipoteca volontaria di €.158.100,00 a garanzia del capitale di €.105.400,00, durata 15 anni, a favore _____ e a carico di _____ in torza dell'atto di mutuo a rogito Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza, del 25.2.2008 rep. 118215/43793
- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 in data 18/02/2014 nn. 7465/5650 in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 29/01/2014 rep. 1770 a favore di _____ contro: _____

8. Regolarità edilizia/urbanistica/catastale (all. 9)

Immobile edificato ante 01/09/1967

Dall'Accesso agli Atti Edilizi eseguito dallo scrivente presso i competenti uffici del Comune di Milano risulta e si allegano:

- Licenza per opere edilizie del 11/02/1959 n. 564 Atti 157814/33528/1958
- Licenza di Occupazione del 10/06/1960 n. 561 Atti 63994/15991/1959

Difformità urbanistiche/edilizie/catastali

Al sopralluogo il balconcino risultava chiuso con serramenti in alluminio; questi dovranno essere rimossi e ripristinata la situazione licenziata.

9. Certificazioni

Certificazione energetica APE (all. 10)

L'immobile era sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Come da disposto del Giudice lo scrivente ha provveduto a far redigere detta certificazione da Tecnico abilitato di propria fiducia.

L'appartamento è ora registrato al Catasto Energetico al n. 15146-000097/15 in classe energetica "G" con indice di fabbisogno energetico di 296,59 kWh/m³a.



L'attestato, redatto in data 07/01/2015, è valido fino al 07/01/2025 secondo i termini di Legge.

Certificazioni di conformità degli impianti
Non fornite

10. Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 13) 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	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	73,6	100%	73,60
Balcone	2,58	30%	0,77
Cantina	12,75	25%	3,19
TOT. mq.			78

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 1° semestre 2014 e della FIMAA del 1° semestre 2014 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.700,00 €/mq..

P.Q.M.

L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 132.600.000,00 liberi per l'intera quota

€ 112.700,00 occupati per l'intera quota

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



architetto **Carlo Cuppini**
consulente tecnico del Tribunale di Milano

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 osservanza.

Milano, 19/01/2014

All.: 84 ff.



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



ALLEGATI

- 1) Verbale di Nomina dell'Esperto (1 ff.)
- 2) Verbale di giuramento dell'Esperto Nominato e quesito peritale (2 ff.)
- 3) Raccomandate R/R per comunicazione inizio delle operazioni peritali (9 ff.)
- 4) Atti provenienza (30 ff.)
- 5) Nota Trascrizione Pignoramento (2 ff.)
- 6) E-mail Agenzia Entrate non sussistenza contratti di locazione (1 ff.)
- 7) E-mail Amministratore per debiti Condominiali (16 ff.)
- 8) Certificato Notarile (4 ff.)
- 9) Atti Edilizi (4 ff.)
- 10) APE Attestato Prestazione Energetica (2 ff.)
- 11) Ispezioni Ipotecarie (5 ff.)
- 12) Rilievo fotografico dei beni (3 ff.)
- 13) N.C.E.U.: visura storica, estratto di mappa, planimetria (5 ff.)

