

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. ssa Silvia Vaghi

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Rep. Gen. Esec. **2690/2014**
promossa da: **CONDOMINIO VIA DELLE REGIONI
26/28/32/34 SEGRATE**
intervento di: **FINO 2 SECURITISATION SRL
tramite DOBANK SPA**
contro:
udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/10/2019 ore 13,0**



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

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

LOTTO UNICO

CORPO A appartamento

Segrate (Mi) via delle Regioni n. 26 piano: 7-8;
 Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio **27**, particella **81**, subalterno **22**

CORPO B box

Segrate (Mi) via delle Regioni 28 piano: T;
 Categoria: C6 [Autorimesse]
 Dati Catastali: foglio **27**, particella **80**, subalterno **1**

Detenzione dei beni

al sopralluogo in uso a..., esegutati.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Conformità catastale

No

Conformità edilizia

No

LOTTO UNICO (appartamento con terrazza e box)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi:	€ 330.000,00	quota 1/1
da liberi:	€ 280.000,00	quota 1/1

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 con il custode giudiziario ed alla presenza del fabbro, lo scrivente ha avuto accesso ai luoghi in data 15/03/2019 ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.



Beni in **SEGRATE (MI)** (appartamento e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

CORPO A

In Comune di Segrate via delle Regioni n. 26, piano: 7-8 interno 71 (edificio 8); appartamento ad uso abitazione sito al piano settimo (ottavo fuori terra), interno 71, composto da: soggiorno doppio, due camere, doppi servizi, cucina, disimpegno, due terrazzi al piano e terrazzo soprastante collegato da scala interna.

CORPO B

In Comune di Segrate via delle Regioni n. 28, piano: T interno 87 (edificio 5); box ad uso autorimessa sito al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

....proprietà 1/2

.. proprietà 1/2

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cusago come segue (all. 1)

CORPO A

dati identificativi: **fg. 27 part. 81 sub. 22**

dati classamento: cat. A/3 classe 3, vani 7,5 Sup Cat. Tot. 151 m², rendita 658,48

Indirizzo: VIA DELLE REGIONI n. 26 piano: 7-8 interno 71;

CORPO B

dati identificativi: **fg. 27 part. 80 sub. 1**

dati classamento: cat. C/6 classe 3, Consistenza 13 m². Sup Cat. 55 m², rendita 42,30

Indirizzo: VIA DELLE REGIONI piano: T;

1.4. Coerenze a corpo

CORPO A

Dell'appartamento in senso orario da nord: cortile comune, via delle Regioni, cortile comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala-ascensore comune;

Della terrazza in senso orario da nord: cortile comune, via delle Regioni, cortile comune, altra terrazza di proprietà di terzi;

CORPO B

In senso orario da nord: area comune, box autorimessa di proprietà di terzi, altro box autorimessa di proprietà di terzi, area comune.

2. DETENZIONE DEI BENI

2.1. Detenzione dei beni

L'esecutato, al momento del sopralluogo, ha dichiarato di occupare i beni.



2.2. Esistenza contratti di locazione (all. 2)

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome degli esecutati in qualità di danti causa.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario speciale in atti (**all. 3**) a firma del Conservatore Dott. Simone Judica, che fa stato fino al 13/11/2014 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
//
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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

- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 18/12/2003 ai nn. 183046/39929** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 per € 400.000,00 di cui capitale € 200.000,00 a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella, c.f. 01709430027, domicilio ipotecario eletto in Biella, via Italia 2
contro pro- prietà 1/2 e proprietà 1/2
gravante sulla quota di **1/1** del diritto di proprietà dei beni in Comune di Segrate, foglio 27, mappali 80 e 81, subb. 22 e 1.
- **IPOTECA LEGALE iscritta il 4/05/2010 ai nn. 54954/12407** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 per € 81.940,92, di cui capitale 40.970,46 atto amministrativo del 27/04/2010 n. 8607/68 di repertorio
a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano via dell'Innovazione 1/B, c.f. 09816500152
contro gravante sulla quota di **1/2** del diritto di proprietà del bene in Comune di Segrate, foglio 27, mapp. 81, sub. 22.
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 2/07/2014 ai nn. 59244/9835** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 per € 6.907,50 di cui capitale 5.027,50 decreto ingiuntivo del 16/04/2014 n. 10995 di repertorio
a favore di CONDOMINIO DI VIA DELLE REGIONI 26-28-32-34 con sede in Segrate, c.f. 91512810150
controper la quota di 1/2 della piena proprietà e
gravante sulla quota di **1/1** del diritto di proprietà dei beni in Comune di Segrate, foglio 27, mappali 80 e 81, subb. 22 e 1.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 1/10/2014 ai nn. 86105/59225** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 a favore di CONDOMINIO DI VIA



DELLE REGIONI 26/28/32/34 con sede in Segrate (MI) c.f. 91512810150
contro

gravante sulla quota di **1/1** del diritto di proprietà dei beni in Comune di Segrate,
foglio 27, mappali 80 e 81, subb. 22 e 1.

- **Misure Penali**

//

- **Altre trascrizioni**

//

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami sui beni rispetto a quanto sopra riportato.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

L'amministratore del condominio, interpellato in merito alla situazione contabile degli esecutati relativamente ai beni pignorati, riferisce quanto segue **(all. 5)**:

- spese medie annue di gestione pari a circa € 4.899,05
- spese insolute esercizio in corso ed esercizio precedente € 4.899,05
- spese straordinarie pari a 254,21€ (sostituzione portone)
- millesimi di proprietà supercondominio: appartamento 4,05 mm / box 0,46 mm
- millesimi di proprietà condominio: appartamento 15,58 mm / box 1,74 mm

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 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

Il bene non risulta censito al catasto energetico.



4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

5. PROVENIENZA

Dal certificato ipotecario speciale in atti (**all. 3**) a firma del Conservatore Dott. Simone Giudica che fa stato fino al 13/11/2014 si evince:

5.1. Attuali e precedenti proprietari

- Al 13 novembre 2014 i beni risultano del sig. proprietà per 1/2 eproprietà per 1/2 in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per atto del Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta del 26 novembre 2003, n. 36445/9144 di repertorio, trascritta a Milano 2 il 18 dicembre 2003 ai nn. 183045/107311 per acquisto dal sig. e dalla sig.ra) il 27 luglio 1943. (**all. 6**).
- Al sig. e alla sig. ra sopra generalizzati, i beni pervennero in virtù di compravendita del Notaio Benedetto Antonio Elia del 21 giugno 1990 n. 25214/2840 di repertorio, trascritta a Milano 2 il 6 luglio 1990 nn. 55746/40183 dalla

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente ufficio del Comune di Segrate, gli immobili risultano essere stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia n. 238/68** del 3/06/1969 rilasciata alla società "....." per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- **Variante** del 23/06/1972 rilasciata alla società "...." per l'esecuzione di piccole varianti al progetto approvato in data 3/06/1969 L.E. n. 238/68;
- **Condono Edilizio n. 610/86** - Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata il giorno 11/07/1990 alla società" per domanda di sanatoria ai sensi del D.L. n. 146 del 2 aprile 1985 e successive disposizioni legislative;
- **Licenza Edilizia n. 60/73** del 25/07/1973 rilasciata alla società" per la costruzione di boxes autorimesse individuali interrati;
- **Denuncia Inizio Attività n. 70/04** del 7/04/2004 presentata dal sig. per manutenzione straordinaria (opere interne all'unità immobiliare).

6.2. Conformità edilizia/catastale:CORPO A

Al sopralluogo il bene risultava **conforme** all'ultimo titolo edilizio, ovvero la D.I.A. n. 70/04 del 7/04/2004.



Si rappresenta tuttavia che la pratica è carente del collaudo finale e della comunicazione di fine lavori da parte del Direttore dei Lavori, come disposto dalla normativa vigente in materia. Tale DIA pertanto risulta decaduta per scadenza dei termini.

Al sopralluogo il bene risultava **non conforme** alla scheda catastale del 9/10/1976.

CORPO B

Alla data del sopralluogo non è stato possibile visionare il box per mancanza delle chiavi.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

CORPO A

Sarà necessario presentare al competente Ufficio del Comune di Segrate, tramite professionista abilitato, pratica edilizia a sanatoria nonché provvedere a corrispondere la dovuta oblazione.

Sempre tramite professionista abilitato, si dovrà provvedere alla presentazione di modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate,.

Costi presumibili comprendenti gli onorari del professionista, l'oblazione al Comune, i diritti di segreteria al N.C.E.U. **€ 3.500,00.**

CORPO B

Nessuna regolarizzazione necessaria.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Segrate

Fascia/zona: semicentrale/LAVANDERIE – REDECESIO - MARCONI

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: nelle vicinanze della A51 Tangenziale Est di Milano svincolo Rubattino.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Edificio a torre di 8 piani fuori terra con copertura piana

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: in vetro;
- scala: a rampa unica con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo;
- vano scale: tinteggiato;
- tetto: piano in marmette;
- condizioni generali del bene: molto buone;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 8)

CORPO A

In Comune di Segrate via delle Regioni n. 26, piano: 7-8 interno 71;



appartamento ad uso abitazione sito al piano settimo (ottavo fuori terra), interno 71, composto da: soggiorno doppio, due camere, doppi servizi, cucina, disimpegno, due terrazzi al piano e terrazzo soprastante collegato da scala interna;

- esposizione: tripla (nord-est-sud);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni;
- pavimenti: in parquet o in ceramica in funzione delle stanze;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato con finitura in laccatura bianca;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, termosifoni in ghisa con contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: caldaia a gas installata in terrazza;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, doccia, vasca idro e lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: 3,00 m circa;
- condizioni generali: buone (si rilevano tracce di umidità a livello del plafone della cucina, del bagno e del soggiorno).

CORPO B

- box con basculante in lamiera preverniciata.

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.	128,0	100%	128,0
balconi (2)	mq.	15,0	30%	4,5
terrazzo 8° piano (fino a 25mq)	mq.	25,0	30%	7,5
terrazzo (oltre 25mq)	mq.	111,0	10%	11,1
		279,0		151,1
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		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 Segrate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Segrate

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Segrate

Fascia/Zona: semicentrale /LAVANDERIE – REDECESIO - MARCONI

Abitazioni civili in stato conservativo normale

valore mercato prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.250, 00 Euro/mq)

Abitazioni civili in stato conservativo ottimo

valore mercato prezzo min. 2.350,00 / prezzo max. 2.650, 00 Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.500, 00 Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.000, 00 Euro/mq)

Box in stato conservativo normale

valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.250, 00 Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione CORPO A	Categoria catastale immobile commerciale	Superficie mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento (p.7°) con terrazzo	A/3	151,0	€2.250,00	€ 339.750,00
				€339.750,00



Descrizione CORPO B	Categoria catastale immobile commerciale	Superficie mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	15,0	€ 1.100,00	€ 16.500,00
				€ 16.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore LOTTO (CORPO A + CORPO B) € 356.250,00
 - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 17.812,50
 - Regolarizzazioni edilizie/catastali -€ 3.500,00
 - Debiti condominiali ultimi due esercizi -€ 4.900,00
- Valore al netto delle decurtazioni € 330.037,50

9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON TERRAZZA E BOX in SEGRATE via delle Regioni 26-28 piani 7-8-S1 foglio 27 particella 81 subalterno 22 foglio 27 particella 80 subalterno 1	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 330.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 280.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; v alutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

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 agli esecutati a 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, 24/09/2019

Allegati totali: ff 193



ALLEGATI

- 1) Documenti catastali (ff. 10)
- 2) Esito Agenzia Entrate (f. 1)
- 3) Certificato ipocatastale (ff.30)
- 4) Aggiornamento ispezioni ipotecarie (ff. 12)
- 5) Esito amministratore e regolamenti condominiali (ff. 70)
- 6) Atto di provenienza (ff. 10)
- 7) Atti edilizi e documentazione Comune di Segrate (ff. 40)
- 8) Fotografie (ff. 10)
- 9) Nomina e quesito (ff. 9)
- 10) Giuramento dell'esperto (ff. 1)

