

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO  
3005/10  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RG.

PROMOSSA da : UNICREDIT FAMILY  
FINANCING BANK SPA

CONTRO

GIUDICE ESECUTORE : Dr.ssa COGLIANDOLO

PERITO : Geometra PAOLO TOIA

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom.Paolo Toia, con studio in Nerviano (Mi) via Kolbe n.11 regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Milano al n.7904 ed al collegio dei Geometri della provincia di Milano al n.6960, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa COGLIANDOLO di determinare il valore del bene immobile ubicato in LIMBIATE (MI) Via Bramante n.16 di pertinenza all'esecuzione immobiliare contro la Signora  
Preso atto di tutto quanto necessario, di seguito, si riassumono i dati per poter individuare il piu' probabile valore dei beni di cui trattasi e per rispondere ai quesiti formulati.

**Atto di pignoramento** immobiliare a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA con sede in Milano (MI) cf.05140920017 trascritto alla Conservatoria di

Milano 2° in data 05.10.2010 ai nn.122022/72667 inerente ai seguenti immobili:

Appartamento posto al piano terreno composto da un locale e servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di LIMBIATE MI Via Bramante n.16 piano T-S1 di cui al foglio 41 mappale 131 subalterno 46, contro per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

**Inerente ai seguenti beni:**

[LIMBIATE \(MI\) Via Bramante n.16:](#)

**Appartamento** posto al piano terra composto da un locale e servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati di LIMBIATE (MI) Via Bramante n.16 piano T-S1 di cui al foglio 41 mappale 131 subalterno 46 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Rendita €.180,76. Il titolo di proprietà pari alla quota intera di 1/1 del pieno diritto di proprietà è pervenuto con atto di compravendita Notaio Dr. Lucio MOTTOLA del 08.11.2006 al nn.235516/18194 di rep. e trascritto presso la Conservatoria di Milano 2° in data 10.11.2006 ai nn.172972/90223 del quale si allega copia.

**TRASCRIZIONI:**

**Atto di pignoramento** immobiliare a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA con sede in Milano (MI) cf.05140920017 trascritto alla Conservatoria di Milano 2° in data 05.10.2010 ai nn.122022/72667 inerente ai seguenti immobili:

Appartamento posto al piano terreno composto da un locale e servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di LIMBIATE MI Via Bramante n.16 piano T-S1 di cui al foglio 41 mappale 131 subalterno 46, contro per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

#### **ISCRIZIONI :**

- **iscrizione ipoteca volontaria** n.172973/42927 del 10.11.2006 a favore UNICREDIT BANCA SPA cf.12931320159 sede Bologna domicilio ipotecario eletto in Milano Corso XXII Marzo n.33 in forza di atto in data 08.11.2006 n.235517/18195 rep. Dr. Lucio MOTTOLA per la somma totale di €.220.725,00 di cui €.147.150,00 di capitale da restituire in anni 30 al tasso annuo del 5,15%.

#### **SI SEGNA LA che :**

Nell'atto di compravendita tra acquirente e Notaio IANNACCONI Maria Nives del 24.06.1998 rep. 40272/8137 trascritto Milano 2° il 30.06.1998 nn.51724/37632 viene riportato quanto segue:

parte acquirente dichiarava di ben conoscere la convenzione stipulata con il Comune di Limbiate in data 22.04.1975 n.5368/1513 rep. Notaio Antonio CARIMATI notaio Lodi e registrata in data 05.05.1975 n.1537 trascritta Milano 2° in data 24.05.1975 nn.17014/14840.

La parte venditrice nel prestare garanzia per tutti i casi di evizione ai sensi di legge dichiarava che quanto venduto, era di sua piena proprietà e libera disponibilità non gravato da pesi ipoteche oneri

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti ipoteche iscritte presso la Conservatoria di Milano 2°:

- ipoteca iscritta in data 04.12.1971 ai nn.79195/8642 rinnovata con nota del 28.11.1991 nn.90713/20261 ed assentita di cancellazione con atto 01.06.1993 n.117869/4570 Notaio MOTTOLA Lucio Notaio in Paterno Dugnano registrato a Desio il 10.06.1993 al n.1796 serie 1 in corso di annotamento in data 09.07.1992 ai nn.56509/12879 a favore della BANCA PROVINCIALE LOMBARDA SPA (ora ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO di Torino) per la somma di £.96.000.000 a garanzia di un mutuo dell'importo di £.48.000.000 il cui debito risulta completamente Estinto. La parte venditrice si obbligava ad ottenere a sua e cura e spese nel più breve tempo possibile la cancellazione della sopra detta ipoteca.

[LIMBIATE \(MI\) Via Bramante n.16:](#)

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Appartamento condominiale ad uso abitazione posto al piano terra con ingresso da atrio comune e vano scale/ascensore, con annesso vano cantina al piano seminterrato.



Planimetricamente la divisione interna dell'appartamento è composta da : ingresso/antibagno, cucina/tinello, bagno e una camera con entrambi balconcino comunicante.

Visivamente l'appartamento nel complesso si presenta in carente stato di manutenzione.

Alcune tapparelle sono difettose in fase di movimentazione.

La Signora POLATO (che occupa l'immobile) mi riferisce che la chiusura dell'acqua avviene dal piano seminterrato e le tubazione del bagno e accessori/impianto probabilmente sono da revisionare.



Camera



Bagno



Bagno



Cucina/tinello



## Vano cantina

### REGOLARITA' EDILIZIA:

Riguardo la regolarità edilizia, l'intero immobile nel quale rientra anche l'unità in oggetto di stima, è stato edificato ante 1 Settembre 1967 e l'attuale distribuzione interna corrisponde alla planimetria catastale.

In conseguenza dell'età dell'immobile non si sono svolte particolari indagini sull'abitabilità e non vi è documentazione ne in merito alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi ne per il DM n.37/08.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE : generali**

- struttura portante in elevazione di laterizi e cemento armato;
- facciata con intonaco/tinteggiatura/rivestimento.

### **FINITURE INTERNE: abitazione**



- pareti locali intonaco;
- serramenti in legno con singolo vetro e tapparelle in pvc;
- impianto elettrico ad incasso;
- bagno con sanitari e rubinetteria di tipo corrente, pareti rivestite parzialmente in ceramica;
- impianto di riscaldamento autonomo a gas metano;

#### **FINITURE cantina**

- struttura dell'edificio, porta ad anta pavimentato;

#### **SITUAZIONE ATTUALE OCCUPATIVA DELL'IMMOBILE:**

Durante il sopralluogo svoltosi in data 15.11.2011 con il rappresentante della SIVAG Signor LO PARCO in qualità di Custode Giudiziario si è accertato che l'appartamento oggetto della presente esecuzione, è occupato dalla Signora

La signora quale titolare e Conduuttrice del contratto di locazione che ci viene mostrato durante il sopralluogo, con il quale la Signora (esecutata) concedeva in locazione l'immobile oggetto di pignoramento per 4+4 anni dal 21.10.2007 al 19.10.2011, *del quale però non risulta nessuna registrazione presso l'Ufficio del Registro.*

A dimostrazione di ciò, è stato fatto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1° una visura a nome dell'esecutata per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione, ed è emerso che a suo nome sussiste il contratto di locazione S3 n.2443 del 08.05.2007 registrato a Desio che riguardano l'immobile della presente esecuzione.

Con tale contratto concedeva in locazione alla società di Limbiate per anni 4+4 dal 10.04.2007 al 09.04.2011 il presente immobile ammobiliato.

In merito a ciò ho contattato direttamente la MGN TEC srl per capire se il contratto era stato disdetto o ancora in essere.

Mi è stato risposto che l'immobile era stato occupato inizialmente per un breve periodo e che da diversi anni non hanno più nessun contatto con la proprietà e non ricordano se ci sono disdette.

Comunque per loro tale contratto, non ha più motivo di sussistere.

#### **CONSISTENZA:**

L'unità immobiliare ha i seguenti indici metrici dedotti dalla scheda catastale reperita in banca dati in Catasto.

Superficie coperta SC intesa al lordo dei muri perimetrali esterni e meta' dei muri di confine.

Appartamento:		
Mq. 49,00 x coeff.1,00 =		Mq/eq. 49,00
Balcone		
Mq. 7,50 X coeff.0,20 =		Mq/eq. 1,50
Cantina		
Mq. 4,50 X coeff.0,40 =		Mq/eq. 1,80
-----		-----
Totale sup/equiv.		Mq/eq. 52,30
-----		-----

#### **DATI CATASTALI:** Appartamento :

Catasto Fabbricati di LIMBIATE MI Via Bramante n.16 piano T-S1 di cui al foglio 41 mappale 131 subalterno 46 Categoria A/3 Classe 2 Vani 3,5 R.C. 180,76.

#### **COERENZE :**

Appartamento :

giardino condominiale, vano scala comune, proprietà di terzi.

#### **COERENZE:**

##### **Cantina :**

corridoio d'accesso comune, ente comune, vano di cantina di terzi.

#### **CRITERI DI STIMA:**

I principi teorici che verranno adottati per la presente stima sono quelli dell'estimo inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con lui hanno rapporti. Quello che assumeremo nel nostro caso specifico, e' il cosiddetto più probabile "valore di mercato", inteso come raffronto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore, verrà usato il metodo sintetico.

#### **METODO SINTETICO:**

Questo metodo consiste, nella formazione di un certo numero di classi di valori ottenuti da beni simili che corrisponde alla costituzione di una scala di prezzi di mercati noti. E nella successiva verifica dell'appartenenza del valore del bene immobile da stimare a una di queste classi o quantomeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo accettabile. Esso consiste cioè

nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare per quanto concerne l'aspetto qualitativo; la stima deve adeguarsi alle rispettive quantità (vano, sup. in metri quadri).

#### **STIMA E PROCEDIMENTO:**

Il metodo col quale verrà effettuata la presente stima è basato sul metodo comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica con altri beni simili di altre unità, che abbiano le medesime caratteristiche che si avvicinano maggiormente ai beni in oggetto di stima. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto "procedimento sintetico" : esso consentirà di conoscere in ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'unità da stimare.

Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi. Individuate pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di bene analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza della sua posizione che presenta maggiori analogie con il bene stesso.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano : l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche del Comune e della Zona e delle norme di P.R.G. vigenti, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione, lo stato locativo degli alloggi, la presenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza dell'unità'.

Premesso ciò, si è anche tenuto conto che lo scopo della stima è certamente quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale nello stato di fatto in cui si trova il bene/i e, quindi in una condizione di non libera contrattazione del mercato delle compravendite.

Pertanto, preso atto delle varie ricerche di mercato condotte presso operatori del settore, e delle autorevoli quotazioni presenti in Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano OMI, del listino prezzi edito dalla F.I.M.A.A .

Tenuto conto anche della modesta pezzatura in termini di superficie dell'alloggio e della sua conseguente buona commerciabilità, e dell'attuale situazione di crisi economica che non ha risparmiato anche il settore immobiliare, ritengo sulla base di tutte le risultanze estimative sopra esposte ed opportunamente mediate e rettificata in funzione delle caratteristiche del presente immobile, che l'unità in oggetto di stima comprensiva di tutte le sue pertinenze annesse e connesse alla proprietà possa essere stimata con il seguente valore:

IMMOBILE in LIMBIATE Via Bramante n.16:

**VALORE IMMOBILE LIBERO quota 1/1**

Superficie equivalente

Mq. 52,30 x €. 1800 = €. 94.140,00

**VENDITA IMMOBILE OCCUPATO quota 1/1**

Superficie equivalente

Mq. 52,30 x €. 1400 = €. 73.220,00

**CONCLUSIONI :**

La presente relazione, viene depositata in un originale per l'Ufficio e una copia in carta e dischetto, vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico peritale. Tutti i dati sopra riportati rappresentano le conclusioni cui è pervenuto il sottoscritto Geometra Paolo Toia, con serena coscienza di avere bene svolto al suo incarico.

Nerviano, 04.01.2012

Geometra Paolo TOIA