

6

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. IIIa – RGE N. 1547/07+2151/07+455/08 Giudice Dott.ssa FEDERICI

Il sottoscritto Arch. Massimo Brambilla nato a Milano il 21.03.1946, residente in via Castelvetro 20 Milano, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2422 e all'Albo dei CTU al n. 9595, ricevuto incarico e prestato giuramento di rito il giorno 12.10.2009, provvede alla stima del valore delle unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate nel comune di Novate Milanese (MI) via Rodolfo Morandi n. 28 e n. 3.

Nell'atto di pignoramento immobiliare N. 1547 depositato il 3 agosto 2007 che si allega sotto **A1** (3 fogli), nell'atto di pignoramento N. 2151 depositato il 15 novembre 2007 che si allega sotto **A2** (5 fogli), e nell'atto di pignoramento N. 455 depositato il 21 febbraio 2008 che si allega sotto **A3** (7 fogli), la Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni Soc. Coop., la Banca Popolare Commercio & Industria S.p.A. e la Banca CARIGE S.p.A. hanno pignorato gli immobili di proprietà del : in Comune di Novate Milanese (MI) via Morandi n. 28 e via Morandi n. 3.

Con la presente relazione il sottoscritto attesta che le unità immobiliari risultano identificate al N.C.E.U. del Comune di Novate Milanese alle date del 05 e 07.01.2010 come da certificati che si allegano sotto **B** (5 fogli) ed intestate a / r ½ e a l

per ½.

Le unità immobiliari di via Morandi 28 e di via Morandi 3 fanno parte degli stabili in Condominio evidenziati con i numeri 1 e 2 nell'estratto



di mappa scala 1:1000 che si allega sotto C.

L'appartamento di via Morandi 28 ubicato al 1° piano è composto da ingresso-soggiorno, cucina con ampia balconata, disimpegno notte con ripostiglio, 3 camere, 2 bagni e annessa cantina al piano sotterraneo. Il garage e il deposito sono ubicati al piano sotterraneo.

L'appartamento di via Morandi 3 ubicato al 4° piano è composto da ingresso-soggiorno con balcone, cucina, disimpegno notte, 1 camera, 1 bagno e annessa cantina al piano interrato. L'autorimessa è ubicata al piano interrato.

ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

Si allegano sotto D ed E rispettivamente:

- scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Andreottola in data 28 ottobre 1982 n. 285014 di rep. registrato a Milano Atti privati il 17.11.1982 al n. 51178 Serie 2 con la quale la società "Condominio Milanord srl" ha venduto ai signori
che in parti uguali hanno accettato la porzione del complesso immobiliare in condominio in Novate Milanese via Morandi 28 e precisamente appartamento al piano 1° e annessa cantina; garage e ripostiglio al piano sotterraneo. La vendita fu convenuta per il prezzo di £. 90.000.000.
- compravendita in data 8 luglio 1992 Notaio Salvo Morsello n. 4854 rep. n. 633 racc. registrato a Milano Atti privati il 15.7.1992 al n. 15800 serie 2V con la quale i sigg.

che hanno acquistato in parti uguali la



porzione immobiliare in Novate Milanese via Morandi 3 e precisamente appartamento al piano 4° e annessa cantina; autorimessa al piano seminterrato. La vendita fu convenuta per il prezzo di £. 75.000.000.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il giorno 28 ottobre 2009 il sottoscritto si è recato a Novate Milanese per visionare i beni pignorati e oggetto di stima.

In via Morandi 28, come risulta dalle foto 1 e 2 lo stabile si compone di 7 piani oltre al piano terra. E' stato costruito nel 1981 con struttura in cemento armato, solette in latero cemento, tamponamenti a cassa vuota con rivestimento in listelli di klinker vetrificato colori verde e bianco, contorni aperture in travertino, finestre in legno con doppi vetri e tapparelle in pvc. Al piano terra conformato su piloty è posta la guardiola di ingresso con accesso alla scala (foto 3) con pedate e alzate in marmo, pareti con rivestimento lavabile policromo.

L'appartamento in stima è dotato di portoncino blindato (foto 4) e porte interne in legno e vetro stampato (foto 5); il pavimento del soggiorno-pranzo (foto 6) è in marmo tipo breccia rossa, la cucina ha rivestimento in ceramica (foto7), le camere (foto 8-10-11) hanno pavimento in parquet, i bagni (foto 9-12) hanno pavimento e rivestimento in ceramica smaltata 20x20. Il riscaldamento è autonomo con caloriferi in ghisa; impianto elettrico, video citofono, TV, telefono, gas metano di rete e ascensore sono in dotazione all'appartamento; esiste un impianto di condizionamento per il soggiorno-pranzo e per 1 camera. In generale le pareti sono rifinite a gesso e tinteggiate così



come i plafoni ribassati in parte nella zona ingresso e disimpegno.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Gli immobili di via Morandi n. 28 sono occupati dai comproprietari.

L'appartamento dispone di cantina (foto 13) avente porta in ferro e pavimento in gres rosso cm.7,5x15, pareti intonacate e tinteggiate.

Al piano interrato sono ubicati il garage e l'adiacente ripostiglio (foto 14-15-16) aventi pavimento in gres 10x20, pareti intonacate e tinteggiate, serranda basculante e porta in ferro verniciate.

All'appartamento competono 11,67 millesimi di comproprietà degli enti comuni condominiali. Gli spazi esterni a cortile e giardino così come gli spazi del piano piloty sono ben tenuti.

In via Morandi 3, come risulta dalle foto 1 e 2 lo stabile si compone di 4 piani oltre al piano terra. E' stato costruito nel 1981 con struttura in cemento armato, solette in latero cemento, tamponamenti a cassa vuota con rivestimento in listelli di klinker vetrificato colori verde e bianco, contorni aperture in travertino, finestre in legno con doppi vetri e tapparelle in pvc. Al piano terra si hanno 16 vetrine di negozio delle quali 10 con attività funzionanti prospicienti le vie Cavour e Morandi.

L'atrio di ingresso ha pareti rivestite in legno, pavimento in marmo; le scale (foto 3) hanno pavimento in marmo, pareti rasate a gesso con finitura nuvolata grigio perla lavabile; l'ascensore del tipo semiautomatico ha porta in alluminio.

L'appartamento in stima è dotato di portoncino blindato, porte interne in legno e vetro stampato; pavimento del soggiorno è in ceramica, le pareti sono rifinite a gesso e tinteggiate; disimpegno notte, cucina e

bagno hanno pavimenti in ceramica e pareti rivestite sino a cm. 280 (foto 4-5); la camera (foto 6) ha pavimento in parquet; il bagno contiene lavabo, bidet, wc, doccia e lavatrice (foto 7).

L'appartamento ha riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa, impianto elettrico, videocitofono, gas metano, telefono, TV.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

L'appartamento e l'autorimessa sono dati in comodato gratuito al _____, padre della comproprietaria, così come dichiarato dalla stessa.

L'appartamento in stima dispone al piano interrato della cantina (foto 8) avente porta in ferro, pavimento in gres rosso 7,5x15, pareti intonacate e tinteggiate. Al piano interrato è ubicato anche il box (foto 9-10) avente pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate con serranda basculante in ferro verniciato.

All'appartamento in stima competono 15,31 millesimi di proprietà degli enti comuni condominiali.

Gli spazi esterni a cortile e giardino sono ben tenuti così come l'ingresso. Si allegano sotto F le 16 fotografie dei beni oggetto di stima.

Si allegano sotto G le planimetrie catastali dell'appartamento al 1° piano di via Morandi 28 con annessa cantina, del garage e adiacente ripostiglio ubicati al piano interrato.

Si allegano sotto H le planimetrie catastali dell'appartamento al 4° piano di via Morandi 3 con annessa cantina, del box ubicati al piano interrato.

Dette planimetrie rispecchiano l'esatto stato attuale ed il sottoscritto, in base alla documentazione allegata, attesta la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni in oggetto di stima (allegato I).

L'immobile in condominio di via Morandi 28, dispone della dichiarazione che certifica la regolare esecuzione degli impianti elettrici comuni ai sensi della legge 46/90 (allegato L).

L'immobile suddetto non dispone della certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e l'impianto elettrico interno all'appartamento non dispone della dichiarazione di cui alla legge 46/90. Sul bene pignorato non gravano oneri di natura condominiale (allegato M).

L'immobile in condominio di via Morandi 3 dispone della dichiarazione che certifica la regolare esecuzione degli impianti elettrici comuni ai sensi della legge 46/90 (allegato N).

L'immobile suddetto non dispone della certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e l'impianto elettrico interno all'appartamento non dispone della dichiarazione di cui alla legge 46/90. Sul bene pignorato non gravano oneri di natura condominiale (allegato O).

Per la cancellazione dei pignoramenti gravanti sugli immobili oggetto di stima i costi ammontano ad € 268,00 cad.

CENNI SUL COMUNE DI NOVATE MILANESE E SULLA ZONA

Il comune di Novate Milanese è ubicato nell'ambito territoriale del Nord e Groane. Con una superficie di Kmq. 5,49 e popolazione di 20.181 residenti si estende tra i comuni di Milano, Baranzate, Bollate e Cormano. La distanza dal centro di Milano è di circa Km. 10.

In particolare i beni immobili oggetto di stima sono ubicati nella zona



est di Novate Milanese che presenta una prevalente edificazione recente limitrofa ad un ampio parco urbano. Nelle vicinanze si hanno negozi, supermercato, scuole, edifici di culto.

In via Cavour transita autobus ATM che collega con Milano; nella zona ovest di Novate Milanese si trova la stazione delle Ferrovie Nord* Milano; il territorio comunale è altresì attraversato dall'autostrada A4.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Le unità immobiliari di via Morandi 28 sono:

- a) l'appartamento al piano 1° composto da ingresso-soggiorno, cucina con ampia balconata, disimpegno notte con ripostigli, 3 camere, 2 bagni e annessa cantina al piano sotterraneo;
- b) il garage ubicato al piano sotterraneo;
- c) il deposito ubicato al piano sotterraneo.

Per quanto riguarda:

- a) la superficie commerciale totale è di MQE 128,00;

MQE è uguale a metri quadrati equivalenti che tengono conto dei parametri correttivi applicati alla balconata, ai muri perimetrali, alla cantina e parti comuni condominiali.

MQE 128,00 x Euro/MQE 2.600,00 = Euro 332.800,00.

- b) la superficie è di mq. 25 circa e, come risulta dalla rilevazione prezzi Camera di Commercio, le compravendite avvengono a corpo; nel caso specifico il garage viene stimato in € 30.000,00.

- c) la superficie è di mq. 5,5 e viene stimato in € 5.200,00.

Pertanto la stima di a) + b) + c) riguardante le unità immobiliari poste in via Morandi 28, CONSIDERATE LIBERE, è pari ad Euro 368.000,00



(euro trecentosessantottomila).

Gli atti di pignoramento riguardano la quota di ½ della proprietà degli immobili sopra descritti e precisamente quella del sig. /
come da nota di trascrizione del 28.09.2007 e da ispezione ipotecaria del 07.01.2010 inserite negli allegati Q-R; di conseguenza la stima riguardante le unità immobiliari poste in via Morandi 28,
CONSIDERATE LIBERE, va rapportata alla quota di ½ pari ad Euro 184.000,00 (euro centoottantaquattromila)

Le unità immobiliari di via Morandi 3 sono:

- d) appartamento al 4° piano composto da ingresso-soggiorno con balcone, cucina, disimpegno notte, camera, bagno e annessa cantina al piano sotterraneo:
- e) autorimessa ubicata al piano sotterraneo.

Per quanto riguarda:

- d) la superficie commerciale totale è di MQE 72,00.

MQE è uguale a metri quadrati equivalenti che tengono conto dei parametri correttivi applicati al balcone, ai muri perimetrali, alla cantina e parti comuni condominiali.

MQE 72,00 x Euro/MQE 2.700,00 = Euro 194.400,00.

- e) la superficie è di mq. 16 circa e, come risulta dalla rilevazione prezzi Camera di Commercio, le compravendite avvengono a corpo; nel caso specifico l'autorimessa viene stimata in € 21.600,00.

Pertanto la stima di d) + e) riguardante le unità immobiliari poste in via Morandi 3, CONSIDERATE LIBERE, è pari ad Euro 216.000,00



(euro duecentosedicimila).

Gli atti di pignoramento riguardano la quota di ½ della proprietà degli immobili sopra descritti e precisamente quella del sig.

come da nota di trascrizione del 28.09.2007 e da ispezione ipotecaria del 07.01.2010 inserite negli allegati Q-R; di conseguenza la stima

riguardante le unità immobiliari poste in via Morandi 3. **CONSIDERATE**

LIBERE, va rapportata alla quota di ½ pari ad Euro 108.000,00

(euro centoottomila).

I valori stimati sono stati calcolati tenendo conto dell'ubicazione e della qualità degli immobili, dello stato di conservazione ed i valori suddetti risultano confermati da agenzie immobiliari di zona e dalla rilevazione prezzi degli immobili edita dalla Camera di Commercio (allegato P)

A questo punto si deve anche considerare che le unità immobiliari di via Morandi 28 sono occupate dai comproprietari e che quelle di via Morandi 3 sono date in comodato gratuito al padre della comproprietaria.

Pertanto ad avviso del sottoscritto la stima dei beni pignorati per la quota di ½ va ridotta del 25%:

- via Morandi n. 28 € 184.000,00 - 25% = Euro 138.000,00;
- via Morandi n. 3 € 108.000,00 - 25% = Euro 81.000,00.

In conclusione gli immobili di cui sopra oggetto di pignoramento,

CONSIDERATI OCCUPATI, vengono stimati in € 219.000,00 (euro

duecentodiciannovemila).

In fede.

Milano, 14 gennaio 2010



- Allegati:**
- A1** atto di pignoramento N. 1547/07 (3 fogli);
 - A2** atto di pignoramento N. 2151/07 (5 fogli);
 - A3** atto di pignoramento N. 455/08 (7 fogli);
 - B** certificati di identificazione NCEU (5 fogli);
 - C** estratto mappa catastale (1 foglio);
 - D** atto provenienza via Morandi 28 (11 fogli);
 - E** atto provenienza via Morandi 3 (5 fogli);
 - F** n. 16+10 fotografie a colori;
 - G** n. 3 planimetrie via Morandi 28;
 - H** n. 2 planimetrie via Morandi 3;
 - I** certificato destinazione urbanistica (1 foglio);
 - L** conformità I.E. cond. via Morandi 28 (1 foglio);
 - M** dichiarazione Amm.re cond.via Morandi 28 (1 fg);
 - N** conformità I.E. condominio via Morandi 3 (3 fogli);
 - O** dichiarazione Amm.re cond. via Morandi 3 (1 fg);
 - P** mappa,rilevazione prezzi Camera Commercio (2);
 - Q** elenco trascrizioni dei pignoramenti (1 foglio) con nota di trascrizione (3 fogli);
 - R** elenco iscrizioni ipotecarie (1 foglio) con ispezione aggiornata (4 fogli);
 - S** descrizione dei beni con ident. catastale (1 foglio);
 - T** coerenze dei beni (1 foglio);
 - U** avvisi di ricevimento raccomandate (3 fogli).

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. III – R.G.E. N. 33907/2010

Giudice Dott. ssa



INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Arch. Massimo Brambilla nato a Milano il 21.03.1946, residente in via Castelvetro 20 Milano, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2422 e all'Albo dei CTU al n. 9595, come da richiesta dell'Ill.mo Giudice nell'udienza del 6.7.2011 (allegato A) e sotto il vincolo del giuramento già prestato il 12.10.2009, provvede ad integrare la relazione peritale depositata il 14.1.2010 nel corso della procedura esecutiva n. 1547/07.

Il CTU riporta di seguito il quesito estrapolato dal verbale della suddetta udienza:

"manda al perito di verificare se, dalla data del deposito della relazione peritale alla data odierna, si sono verificati dei mutamenti dei valori degli immobili alla luce dell'attuale crisi del mercato".

Gli immobili di cui alla procedura esecutiva sono ubicati nel comune di Novate Milanese e pertanto il sottoscritto, per rispondere al quesito, si è documentato presso le agenzie immobiliari presenti sulla piazza della cittadina (allegato B) confinante con la zona nord di Milano P. Rossi- Affori – Bruzzano.

I dati raccolti sono stati confrontanti con le ultime rilevazioni prezzi degli immobili edite dalla Camera di Commercio (allegati C, D, E) pubblicate nei mesi di settembre 2009 – settembre 2010 – marzo 2011 relative al I semestre 2009, I semestre 2010, II semestre 2010.



Dalle suddette tabelle si evince che in Novate Milanese i prezzi degli appartamenti recenti entro 35 anni sono rimasti invariati.

Per meglio analizzare se “dalla data del deposito della relazione peritale alla data odierna, si sono verificati dei mutamenti del valore degli immobili alla luce dell’attuale crisi del mercato”, il perito ha considerato e riscontrato l’effettiva situazione di stallo dal I semestre 2009 al II semestre 2010 così come è stato descritto per Milano e provincia da OSMI Borsa Immobiliare (allegato F) che si è basata sugli indicatori di rilevanza quali il numero di transazioni normalizzate, la dinamica dei prezzi e l’andamento di erogazione dei mutui.

Il sottoscritto ha approfondito la suddetta analisi media sui comuni della provincia effettuata dalla Camera di Commercio ed esaminato in particolare i dati relativi al mercato immobiliare di Novate Milanese di cui agli appartamenti con caratteristiche assimilabili a quelle dei beni oggetto della procedura per i quali, al netto del saggio di inflazione/deflazione, non si sono verificati mutamenti dei valori.

Nel periodo considerato il sistema dei prezzi degli immobili presenta un carattere di deflazione rispetto “al normale continuo variare in aumento dei prezzi”.

Mentre l’inflazione è sinonimo di svalutazione monetaria, la deflazione è sinonimo di rivalutazione monetaria.

Nel caso di inflazione guadagnano i debitori e perdono i creditori.

Nel caso in questione di deflazione si invertono le parti, guadagnano i creditori che hanno titolo di ricevere una somma monetaria e perdono i debitori che sono tenuti a versare una somma monetaria.



Pertanto, l'unico fattore di variazione che può essere preso in considerazione "per verificare il valore degli immobili alla luce dell'attuale crisi del mercato" è il saggio di deflazione che, per i beni oggetto della procedura, va calcolato all'1,9% annuale e quindi per il periodo dal gennaio 2010 al settembre 2011 va calcolato al 3,3%.

Da quanto sopra si può desumere che per gli immobili in questione non si sono verificati dei mutamenti dei valori di mercato e che si può tenere conto eventualmente del saggio di deflazione (3,3%).

Sul valore degli immobili che rimane invariato da diversi semestri e quindi, sul valore delle unità immobiliari in Novate Milanese di via Morandi 28 (appartamento al 1° piano, box e deposito al piano sotterraneo) e di via Morandi 3 (appartamento al 4° piano, box al piano sotterraneo) che, alla data del deposito della relazione peritale erano stati valutati per la quota di ½ in € 292.000,00, ad avviso del sottoscritto, alla data del prossimo settembre 2011 possono essere valutate nel seguente modo:

€ 292.000,00 x 3,3% saggio di deflazione = € 9.636,00.

€ 292.000,00 + € 9.636,00 = € 301.636,00.

(euro trecentounmilaseicentotrentasei).

CONCLUSIONI

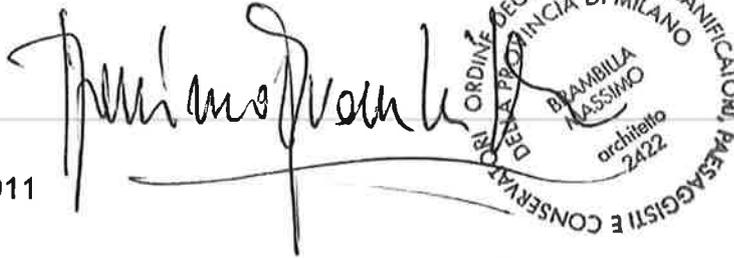
Il sottoscritto perito, ad integrazione della relazione peritale depositata il 14.1.2010 riferisce all'Ill.mo Giudice che per i beni in oggetto di procedura non si sono verificati mutamenti dei valori di mercato e che gli stessi possono essere eventualmente solo aumentati del saggio di deflazione come sopra dettagliato.



Il sottoscritto, con la presente relazione di n. 4 pagine compresa la pagina degli allegati e di n. 6 allegati da A a F, ritiene di aver risposto al quesito posto dall'Ill.mo Giudice e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede

Milano, 24 agosto 2011



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Massimo Bionbilla'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO' around the top edge, 'BIONBILLA MASSIMO' in the center, and 'architetto 2422' at the bottom.

- Allegati:
- A** verbale udienza (2 fogli);
 - B** proposte agenzie immobiliari Novate Milanese (5 fogli);
 - C-D-E** tabelle rilevazioni prezzi Camera di Commercio (3 fogli);
 - F** estratto mercato residenziale in provincia di Milano (2 fogli).