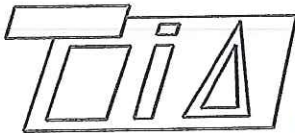


*Esecuzioni Immobiliari RG. 2139/2011*

*Giudice Dr.ssa MENNUNI*



*Geometra Paolo Toia*

*Iscrizione Albo professionale dei Geometri della provincia di Milano al n.6960*

*Iscrizione Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n.7904*

*Abilitazione professionale ai sensi della L.R. n.18 del 9.6.97 in materia Paesaggistica-Ambientale*

## *STIMA      IMMOBILIARE*

Progettazione Urbanistica con Elaborazione Grafica Sistemã Autosketch, Direzione Lavori Edili Stradali ed Idraulici, Perizie Immobiliari e Mobiliari, Divisioni ereditarie Pratiche Catastali con Rilevazioni Celerimetriche ed Elaborazioni Dati Catastali Docfa

# INDICE ARGOMENTI TRATTATI

## • DATI CATASTALI IMMOBILE

Appartamento + vano cantina

Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via Giovanni Meli  
n.42, di cui al foglio 149 particella 219  
subalterno 3 piano T-S1 Zona Censuaria 3 Categoria  
A/3 Classe 2 Consistenza Vani 4,5 R.C. €. 429,95.

• Il bene è di PROPRIETA' esclusiva dell'esecutata 1/1

• NON SUSSISTONO CONTRATTI di LOCAZIONE

~~~~~  
• VALORE IMMOBILE LIBERO quota 1/1:

Superficie equivalente

Mq. 53,50 x euro 2600 = €.139.100,00

A dedurre costi di ripristino €. 5.000,00

Valore netto di stima €. 134.100,00

• VENDITA IMMOBILE OCCUPATO :

Superficie equivalente

Mq. 53,50 x euro 1900 = €.101.650,00

A dedurre costi di ripristino €. 5.000,00

Valore netto di stima €. 96.650,00

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO    RG. 2139/11  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROMOSSA da                    : ITALFONDIARIO SPA

CONTRO                         :

GIUDICE ESECUTORE    : Dr.ssa MENNUNI

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 MENNUNI di determinare il valore del bene immobile ubicato in MILANO (MI) Via Giovanni Meli n.42 di pertinenza all'esecuzione immobiliare contro il Signora

Preso atto di tutto quanto necessario, di seguito, si riassumono i dati per poter individuare il piu' probabile valore del bene di cui trattasi e per rispondere ai quesiti formulati.

**Atto di pignoramento** immobiliare a favore di ADRIANO FINANCE SRL con sede in ROMA Via Eleonora Duse n.53 cf.09646141003 trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 30.06.2011 ai nn.41714/28234 inerente ai seguenti immobili:

**Appartamento** ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da due locali e servizi con relativo vano cantina posto al piano seminterrato e censito al Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via

Giovanni Meli n.42 di cui al foglio 149 particella 219 subalterno 3 piano T-S1 Zona Censuaria 3 Categoria A/3 Classe 2 Vani 4,5 Rendita Catastale €.429,95 contro

proprietà per la quota intera di 1/1.

**Inerente ai seguenti beni:**

MILANO (MI) Via Meli n.42:

**Appartamento** ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da due locali e servizi con relativo vano cantina posto al piano seminterrato il tutto censito al Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via Giovanni Meli n.42 di cui al foglio 149 particella 219 subalterno 3 piano T-S1 Zona Censuaria 3 Categoria A/3 Classe 2 Vani 4,5 Rendita Catastale €.429,95.

Il titolo di proprietà pari la quota di proprietà di 1/1, è pervenuta alla Signora

compravendita Notaio Enrico CHIODI DAELLI di Milano del 03.08.2007 rep.167438/33210 e trascritto a Milano 1° il 08.08.2007 ai nn.63123/35217 (del quale si allega copia)

**TRASCRIZIONI:**

**Atto di pignoramento** immobiliare a favore di ADRIANO FINANCE SRL con sede in ROMA Via Eleonora Duse n.53 cf.09646141003 trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 30.06.2011 ai nn.41714/28234 inerente ai seguenti immobili:

**Appartamento** ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da due locali e servizi con relativo vano cantina posto al piano seminterrato e censito al Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via

Giovanni Meli n.42 di cui al foglio 149 particella 219 subalterno 3 piano T-S1 Zona Censuaria 3 Categoria A/3 Classe 2 Vani 4,5 Rendita Catastale €.429,95

**ISCRIZIONI:**

- **iscrizione ipoteca volontaria** iscritta in data 08.08.2007 con nota nn.63124/16237 per €.277.500,00 a garanzia di mutuo fondiario di €.185.000,00 da rimborsare in anni 30 a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto in Torino p.zza San Carlo n.156 e contro

MILANO Via Giovanni Meli n.42:

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto attualmente (in quanto diverso da quanto autorizzato, vedi nota regolarità edilizia) da ingresso, disimpegno, cucina/tinello, tre vani adibiti a camere e un bagno, e vano cantina a piano seminterrato, il tutto facente parte di uno stabile condominiale plurifamiliare.

Visivamente l'appartamento nel complesso si presenta in una normale condizione di conservazione, ma con occorrenza di lavori di pulizia e ordinaria manutenzione.



Veduta Esterna



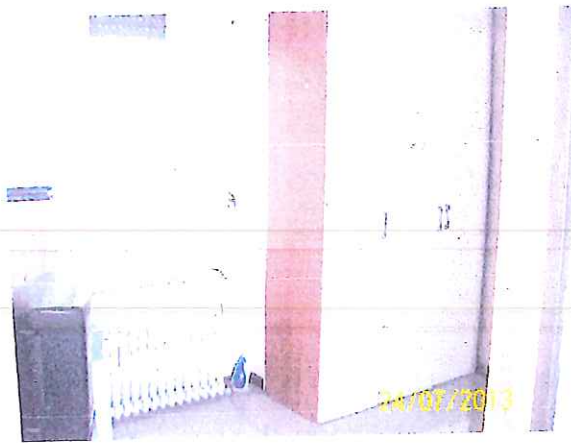
Cucina - Tinello



Camera



Bagno



Camera



ingresso



Cucina – tinello

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.

Durante il sopralluogo si è accertato però che la distribuzione interna dei locali è stata variata, in quanto sono state eseguite alcune nuove pareti e demolite delle altre.

Tutto quanto realizzato dalle informazioni ricevute non è però sanabile, quindi per avere la conformità edilizia si dovrà riportare lo stato di fatto come era in precedenza, quantificando una spesa da sostenere in circa €.5000,00

Mentre per l'abitabilità in conseguenza dell'età dell'immobile, non sono state svolte particolari indagini. Inoltre, si provvede ad allegare alla presente perizia il relativo **Attestato di Certificazione Energetica** che ha classificato l'immobile in classe "G".  
(vedi allegato)

In merito al DM n.37/08, non è stato possibile reperire alcuna documentazione degli impianti.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE : generali**

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

#### **FINITURE INTERNE:**

- pavimenti in ceramica;
- pareti intonaco;
- serramenti in legno vetro singolo e ferro per cucina/bagno;
- porta ingresso in legno;
- impianto elettrico ad incasso;
- bagno con sanitari e rubinetteria corrente;
- impianto di riscaldamento condominiale.

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



In merito a ciò, è stata richiesta in data 28.04.2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Rho una visura a nome dell'esecutata - per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione, ed è emerso che non sussistono contratti di locazione, che riguardano l'immobile della presente perizia.

#### 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. 50,65 x coeff.1,00 = |  | Mq/eq. 50,65 |
| Cantina                  |  |              |
| Mq. 7,10 x coeff.0,40 =  |  | Mq/eq. 2,85  |
| -----                    |  |              |
| Totale sup/equiv.        |  | Mq/eq. 53,50 |
| -----                    |  |              |

#### DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via Giovanni Meli n.42, di cui al foglio 149 particella 219 subalterno 3 piano T-S1 Zona Censuaria 3 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza Vani 4,5 R.C. €. 429,95.

#### COERENZE : da nord in senso orario

##### Appartamento

Via Alzaia Martesana, proprietà di terzi su due lati, vano scala comune.

##### Cantina

Cantina di terzi, enti comuni, via Arici sui restanti lati.

#### 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 Piano 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, e tenuto conto dello scopo della stima e cioè che bisogna si determinare un valore venale ma per una vendita giudiziale nello stato di fatto in cui si trova.

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 sua tipologia, di piccolo appartamento, e quindi della sua conseguente buona commerciabilità, ma nello stesso tempo anche

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, e dedotti i costi da sostenere per il ripristino delle opere abusive, possa essere stimata con il seguente valore:

MILANO Via Giovanni Meli n.42

**VALORE IMMOBILE LIBERO** quota 1/1:

Superficie equivalente

Mq. 53,50 x euro 2600 = €.139.100,00

A dedurre costi di ripristino €. 5.000,00

Valore netto di stima €. 134.100,00

**VENDITA IMMOBILE OCCUPATO :**

Superficie equivalente

Mq. 53,50 x euro 1900 = €.101.650,00

A dedurre costi di ripristino €. 5.000,00

Valore netto di stima €. 96.650,00

**CONCLUSIONI :**

La presente relazione, viene trasmessa in via telematica e copia cartacea con allegati; 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, 20.09.2013

f.to Geometra Paolo TOIA