

*Esecuzioni Immobiliari RG. 2087/2011*  
*Giudice Dr.ssa FERRARI*



*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 Sistema 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**

Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via Privata Bassano del Grappa n.1 piano 1-S1 Zona Censuaria 2 di cui al foglio 235 particella 26 subalterno 703 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza Vani 3 R.C. €. 255,65.

- Il bene è di **PROPRIETA'** esclusiva dell'esecutata in ragione della quota di proprietà di 1/1 e di stato civile libero alla data di acquisto del bene oggetto di perizia.

- **NON SUSSISTONO CONTRATTI di LOCAZIONE**

- **VALORE IMMOBILE**

MILANO Via Privata Bassano del Grappa n.1:

**VALORE IMMOBILE LIBERO** quota 1/1

Superficie equivalente

Mq/eq. 39,90 x €. 2900 = €. 115.710,00

**A dedurre** abbattimento valore di stima per esecuzione

opere di ripristino €. cir. 4.000,00

-----  
Importo netto di stima €. 111.710,00  
-----

**VENDITA IMMOBILE OCCUPATO** quota 1/1

Superficie equivalente

Mq/eq. 39,90 x €.2200 = €. 87.780,00

**A dedurre** abbattimento valore di stima per esecuzione

opere di ripristino €. cir. 4.000,00

-----  
Importo netto di stima €. 83.780,00  
-----



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO **RG. 2087/11**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROMOSSA da : UNICREDIT spa

CONTRO

GIUDICE ESECUTORE : Dr.ssa FERRARI

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 FERRARI di determinare il valore del bene immobile ubicato in MILANO (MI) Via Privata Bassano del Grappa n.1 di pertinenza all'esecuzione immobiliare contro le Signora FERREIRA ANA FLAVIA.

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 UNICREDIT SPA con sede in ROMA cf.00348170101 trascritto alla Conservatoria di Milano 1° in data 11.07.2011 ai nn.44365/30000 inerente ai seguenti immobili:

**Appartamento** a piano primo (secondo fuori terra) di due locali e servizio con annessa cantina nell'interrato e censito al Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via Privata Bassano del Grappa n.1 di cui al foglio 235 particella 26 subalterno 703





piano 1-S1 Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 3  
Vani 3 Rendita Catastale €.255,65 contro \_\_\_\_\_

cf. \_\_\_\_\_ per il diritto di piena  
proprietà per la quota di 1/1.

**Inerente ai seguenti beni:**

MILANO (MI) Via Privata Bassano del Grappa n.1

**Appartamento** a piano primo (secondo fuori terra) di  
due locali e servizio con **annessa cantina**  
nell'interrato e censito al Catasto Fabbricati di  
MILANO (MI) Via Privata Bassano del Grappa n.1 di  
cui al foglio 235 particella 26 subalterno 703  
piano 1-S1 Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 3  
Vani 3 Rendita Catastale €.255,65

Il titolo di proprietà pari la quota di proprietà  
di 1/1 (di stato civile libero alla data di acquisto del  
bene) è pervenuto all'esecutata Signora \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con atto  
di compravendita Notaio IVALDI Riccardo di Milano  
rep.235.867 del data 23.05.2008 e trascritto a  
Milano 1° in data 27.05.2008 ai nn.31194/18450 (del  
quale si allega copia)

**Nella certificazione** notarile il Notaio segnala che nel  
precedente passaggio di proprietà tra  
\_\_\_\_\_ il bene veniva ceduto con  
l'originario mappale 26 subalterno 9 del foglio  
235, e veniva trascritto solo come foglio 235  
subalterno 26. (vedi relazione notarile)

**TRASCRIZIONI:**

**Atto di pignoramento** immobiliare a favore di  
UNICREDIT SPA con sede in ROMA cf.00348170101  
trascritto alla Conservatoria di Milano 1° in data  
11.07.2011 ai nn.44362/30000 inerente ai seguenti  
immobili:



Appartamento a piano primo (secondo fuori terra) di due locali e servizio con annessa cantina nell'interrato e censito al Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via Privata Bassano del Grappa n.1 di cui al foglio 235 particella 26 subalterno 703 piano 1-S1 Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 3 Rendita Catastale €.255,65 contro \_\_\_\_\_

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

#### **ISCRIZIONI:**

- **iscrizione ipoteca volontaria** iscritta in Milano 1° in data 27.05.2008 nn.31195/6797 a favore della Banca UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano cf.13263030150 in forza di atto Notaio Riccardo IVALDI del 23.05.2008 rep.235.868 somma iscritta €.195.000,00 somma capitale €.130.000,00 scadenza 30 anni.

MILANO Via Privata Bassano del Grappa n.1:

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina al piano interrato composto da : Tinello/cottura, soggiorno/camera (unico locale) con balconcino, bagno, e vano cantina al piano interrato.

Visivamente l'appartamento nel complesso si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione, ma con necessità di esecuzione di lavori di manutenzione e messa a norma degli impianti. (vedi punto 9 atto di compravendita)





VEDUTA ESTERNA



VEDUTA DAL CORTILE



TINELLO/COTTURA







BAGNO



SOGGIORNO/CAMERA UNICO LOCALE

**SI SEGNA LA che :**

Graficamente nella planimetria catastale la posizione del vano scala comune è errata.

Nella certificazione notarile, manca l'estratto di mappa catastale.

**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 successivamente è stato oggetto di Denuncia di inizio di attività del 01.04.2008 PG 281988/2008 Durante il sopralluogo, si è accertato che



l'attuale distribuzione interna non corrisponde completamente a quanto riportato nella planimetria catastale e DIA Comunale, in quanto manca l'antibagno con soprastante ripostiglio/soppalco e la finestrella del bagno è stata chiusa.

Pertanto, trattandosi di opere non sanabili, la regolarità urbanistica igienico-sanitaria si avrà solo ripristinando lo stato dei luoghi come previsto in origine.

Quantificando per tale ripristino una spesa complessiva da sostenere a corpo di €.4000,00 circa. Inoltre si segnala che nel bagno manca il bidet, e l'altezza interna dei locali è di mt.3,30 e il bagno mt.2,95 anzichè h. mt.3,35 come indicato.

Nella DIA depositata in Comune non è stata riscontrata la documentazione inerente la chiusura dei lavori.

In conseguenza dell'età dell'immobile non si sono svolte particolari indagini sull'abitabilità. Inoltre, si provvede ad allegare alla presente perizia il relativo **Attestato di Certificazione Energetica** che ha classificato l'immobile in classe "G" e non vi è documentazione in merito al DM n.37/08, come già convenuto dalle parti e riportato nell'atto di compravendita al punto 9) che si allega alla presente perizia.

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

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

#### **FINITURE INTERNE:**

- pavimenti in ceramica;
- pareti locali intonaco;
- serramenti in alluminio vetro singolo;
- porte in legno;





- impianto elettrico ad incasso e non a norma;
- bagno (manca bidet) con sanitari e rubinetteria corrente;
- impianto di riscaldamento autonomo;

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

In merito a ciò, è stata richiesta in data 25.02.2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Rho una visura a nome dell' eseguita FERREIRA ANA FLAVIA per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione, ed è emerso **che non sussistono** contratti di locazione come dante causa ma solo due come avente causa.

### **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. 36,80 x coeff.1,00 = Mq/eq. 36,80

Balcone :

Mq. 2,50 x coeff.0,25 = Mq/eq. 0,60

Cantina :

Mq. 6,30 x coeff.0,40 = Mq/eq. 2,50

-----  
Totale sup/equiv. Mq/eq. 39,90  
-----

### **DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati di MILANO (MI) Via Privata Bassano del Grappa n.1 piano 1-S1 Zona Censuaria 2 di cui al foglio 235 particella 26 subalterno 703 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza Vani 3 R.C. €. 255,65.

### **COERENZE : da nord in senso orario**

Appartamento

Cortile comune ballatoio, altra proprietà, Via Privata Bassano del Grappa, Proprietà di terzi.

Cantina



Corridoio comune, cantina di terzi, Via Privata Bassano del Grappa cantina proprietà 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 beni 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, 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 appartamento, di piccola pezzatura, 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, e dei costi da sostenere per l'esecuzione delle opere di ripristino, 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:

MILANO Via Privata Bassano del Grappa n.1:

**VALORE IMMOBILE LIBERO quota 1/1**

Superficie equivalente

Mq/eq. 39,90 x € . 2900 = € . 115.710,00

**A dedurre** abbattimento valore di stima per esecuzione opere di ripristino

€ . cir. 4.000,00

-----  
Importo netto di stima € . 111.710,00  
-----

**VENDITA IMMOBILE OCCUPATO quota 1/1**

Superficie equivalente

Mq/eq. 39,90 x € .2200 = € . 87.780,00

**A dedurre** abbattimento valore di stima per esecuzione opere di ripristino

€ . cir. 4.000,00

-----  
Importo netto di stima € . 83.780,00  
-----



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, 18.01.2014

f.to Geometra Paolo TOIA

