

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO RG. 4138/11  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROMOSSA da : Banca di Credito Cooperativo di  
Pianfei e Rocca Dè Baldi a.r.l.

CONTRO

: [REDACTED]  
: [REDACTED]  
: [REDACTED]

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 dei beni immobili ubicati in CORBETTA (MI) Via Pasubio n.17 di pertinenza all'esecuzione immobiliare contro i Signori ([REDACTED])

[REDACTED]

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIANFEI E ROCCA DE' BALDI SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in PIANFEI (CN) Via Villanova n.23 cf.00167840040 trascritto alla Conservatoria di Pavia in data 23.12.2011 ai nn.22060/13728 inerente ai seguenti immobili:

Appartamento al piano secondo facente parte di un fabbricato di tipo condominiale denominato " Condominio via Pasubio-Via Monte Resegone con accesso da via Pasubio n.17, censito al Catasto Fabbricati di CORBETTA (MI) Via Pasubio n.17 di cui al foglio 3 particella 1440 subalterno 40 piano 2° Categoria A/2 Classe 2 Vani 3 Rendita Catastale €.224,66

Autorimessa posta al piano sotterraneo censita al Catasto Fabbricati di CORBETTA (MI) Via pasubio n.21 piano S1 di cui al foglio 3 particella 1440 subalterno 86 Categoria C/6 Classe 4 Mq.15 Rendita Catastale €.42,61, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] cf. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata [REDACTED] cf. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nato a [REDACTED] cf. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione legale dei beni.

Inerente ai seguenti beni:

CORBETTA (MI) via Pasubio n.17

Appartamento al piano secondo facente parte di un fabbricato di tipo condominiale denominato " Condominio via Pasubio-Via Monte Resegone con accesso da via Pasubio n.17, il tutto censito al Catasto Fabbricati di CORBETTA (MI) Via Pasubio n.17 di cui al foglio 3 particella 1440 subalterno 40 piano 2° Categoria A/2 Classe 2 Vani 3 Rendita Catastale €.224,66.

Autorimessa posta al piano sotterraneo censita al Catasto Fabbricati di CORBETTA (MI) Via Pasubio

n.21 piano S1 di cui al foglio 3 particella 1440 subalterno 86 Categoria C/6 Classe 4 Mq.15 Rendita Catastale €.42,61.

Il titolo di proprietà pari la quota di comproprietà indivisa di 1/3 in regime di separazione dei beni è pervenuta ai Signori [REDACTED] nata a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] cf. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] cf. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED] entrambi per la quota indivisa di 1/3 in comunione legale dei beni con atto di assegnazione in autentica Notaio BRAMBILLA Alessandra di Milano in data 03.04.2008 ai nn.12519/7302 trascritto a Pavia il 23.04.2008 ai nn.8967/5191.

TRASCRIZIONI:

Atto di pignoramento immobiliare a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIANFEI E ROCCA DE' BALDI SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in PIANFEI (CN) Via Villanova n.23 cf.00167840040 trascritto alla Conservatoria di Pavia in data 23.12.2011 ai nn.22060/13728 inerente ai seguenti immobili:

**Appartamento** al piano secondo facente parte di un fabbricato di tipo condominiale denominato " Condominio via Pasubio-Via Monte Resegone con accesso da via Pasubio n.17, censito al Catasto Fabbricati di CORBETTA (MI) Via Pasubio n.17 di cui al foglio 3 particella 1440 subalterno 40 piano 2° Categoria A/2 Classe 2 Vani 3 Rendita Catastale €.224,66

**Autorimessa** posta al piano sotterraneo censita al Catasto Fabbricati di CORBETTA (MI) Via pasubio n.21 piano S1 di cui al foglio 3 particella 1440 subalterno 86 Categoria C/6 Classe 4 Mq.15 Rendita Catastale €.42,61, contro [REDACTED]

██ cf. ██ per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, ██ a ██ cf. ██ per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione legale dei beni, ██ nato a ██ cf. ██ per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione legale dei beni.

ISCRIZIONI:

- iscrizione ipoteca nn.8968/1943 in data 23.04.2008 per €.160.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIANFEI E ROCCA DE' BALDI SOCIETA' COOPERATIVA in forza di atto di mutuo Notaio Alessandra BRAMBILLA di Milano in data 03.04.2008 rep.12520/7303 (capitale €.80.000,00 tasso annuo 5,62% durata 15 anni)

SI SEGNALE che :

Nell'atto originario di assegnazione di cui al punto h) è riportato quanto segue:

che il parziale finanziamento dell'intero intervento edilizio la Cooperativa assegnante ha ottenuto dalla BANCA REGIONALE EUROPEA spa con sede in Cuneo via Roma n.13 e Direzione centrale in Milano via Monte di Pietà n.7 un mutuo di €.6.960.000,00 per la durata massima di anni trenta come risulta dal contratto in data 28.09.2005 rep. 85201/25045 Notaio Lesandrelli Francesco registrato a Brescia 2° l'11.10.2005 n.9509 serie 1T garantito da ipoteca iscritta presso la C.R.I.di Pavia in data 17.10.2005 ai nn.24410/6108 relativamente al quale è stato stipulato l'atto di frazionamento del mutuo in quote con atto a rogito Notaio Lesandrelli Francesco in data 07.03.2008 n.93392/29230 di rep.

Inoltre alla voce GARANZIE dell'atto di assegnazione la Cooperativa assegnante, garantisce la piena e proprietà dell'alloggio assegnato e la libertà da pesi diritti reali e privilegi, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere ad eccezione dell'ipoteca descritta in premessa dalla quale l'immobile in contratto è stato svincolato con atto a Rogito Notaio Lesandrelli Francesco in data 07.03.2008 n.93392/29230 di rep. Precisando che l'ipoteca iscritta presso la C.R.I. di Pavia in data 09.10.2007 n.23878/5997 grava esclusivamente sui lotti 6,7,8,9 in corso di costruzione e che non formano oggetto del presente atto.

Si consiglia inoltre, per conoscere altre specifiche pertinenti alle unità di perizia, di prendere visione dell'atto di assegnazione allegato alla presente in forma cartacea.

CORBETTA (MI) via Pasubio n.17:

DESCRIZIONE IMMOBILE:

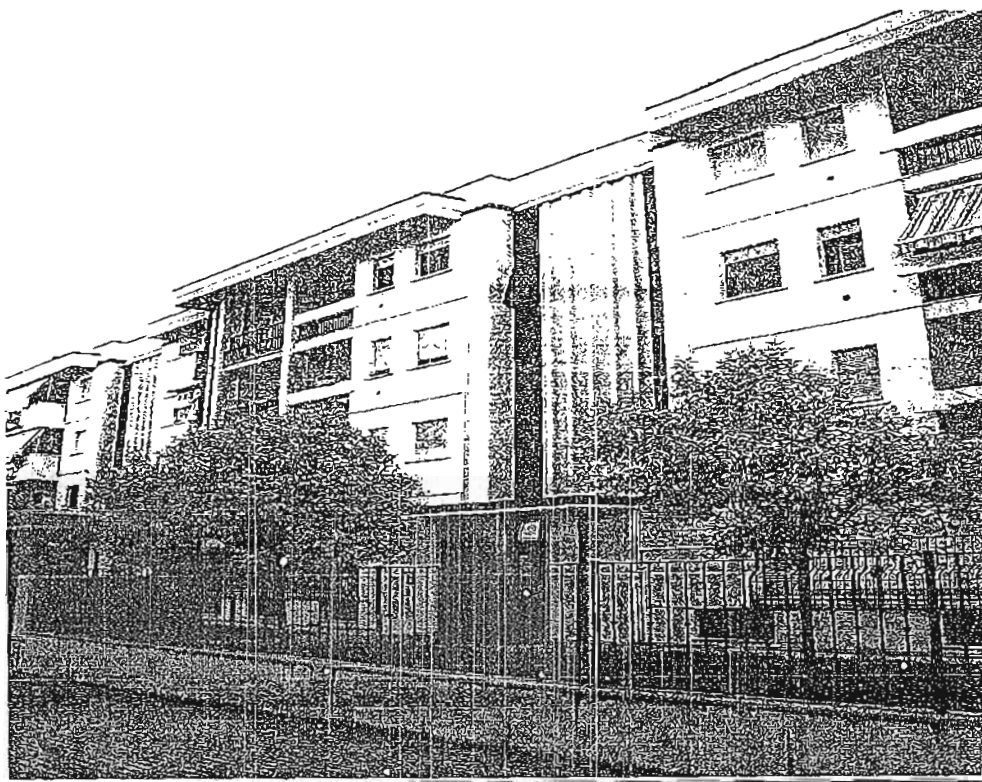
Appartamento al piano secondo facente parte di un fabbricato di tipo condominiale denominato " Condominio via Pasubio-Via Monte Resegone con accesso da via Pasubio n.17 con annessa Autorimessa ad uso privato posta al piano sotterraneo.

Planimetricamente la divisione interna è composta da: ambiente unico composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, comunicante con balconcino/loggia esterno, reparto zona notte con una camera matrimoniale, disimpegno e bagno.

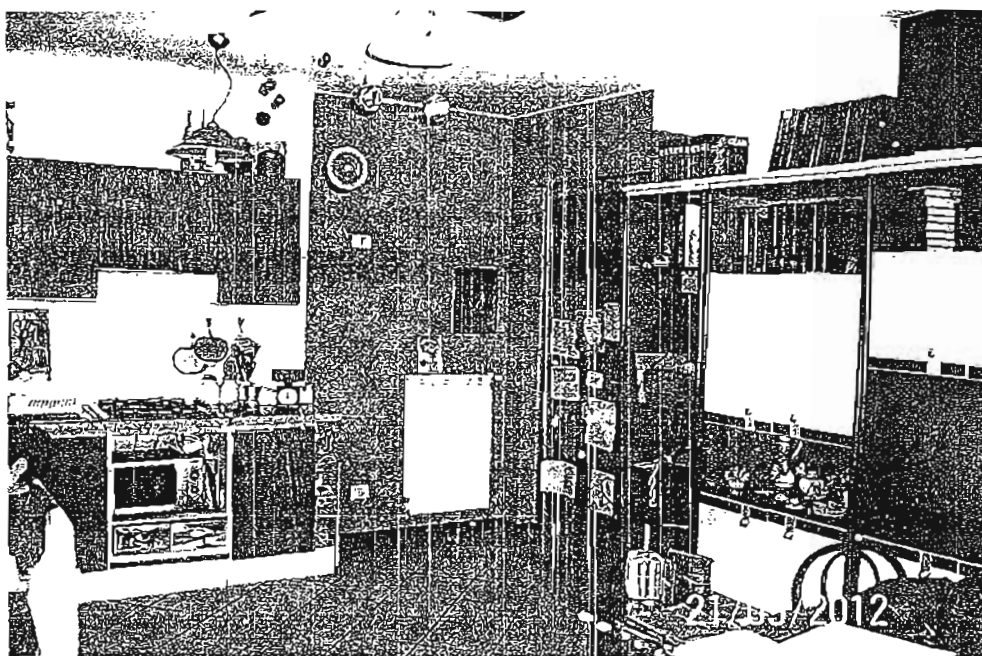
Visivamente nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

Sono visibili nel disimpegno zona notte alcune alonature sulla parete confinante provocate da precedenti infiltrazioni della canna fumaria per le

quali l'esecutata Sig.ra [REDACTED] ne  
conferma la risoluzione.



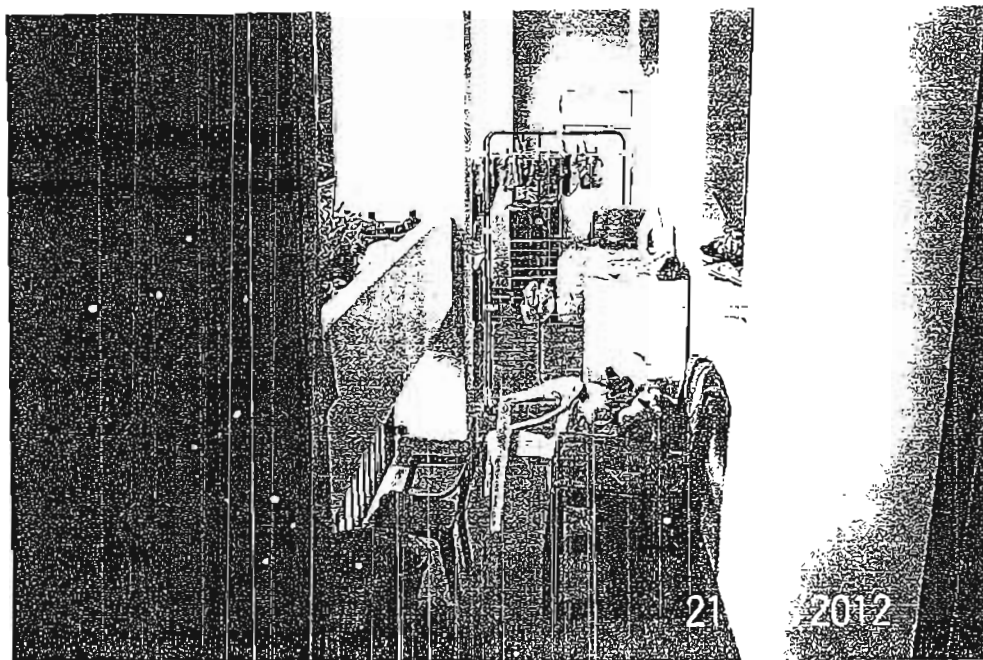
VISTA ESTERNA



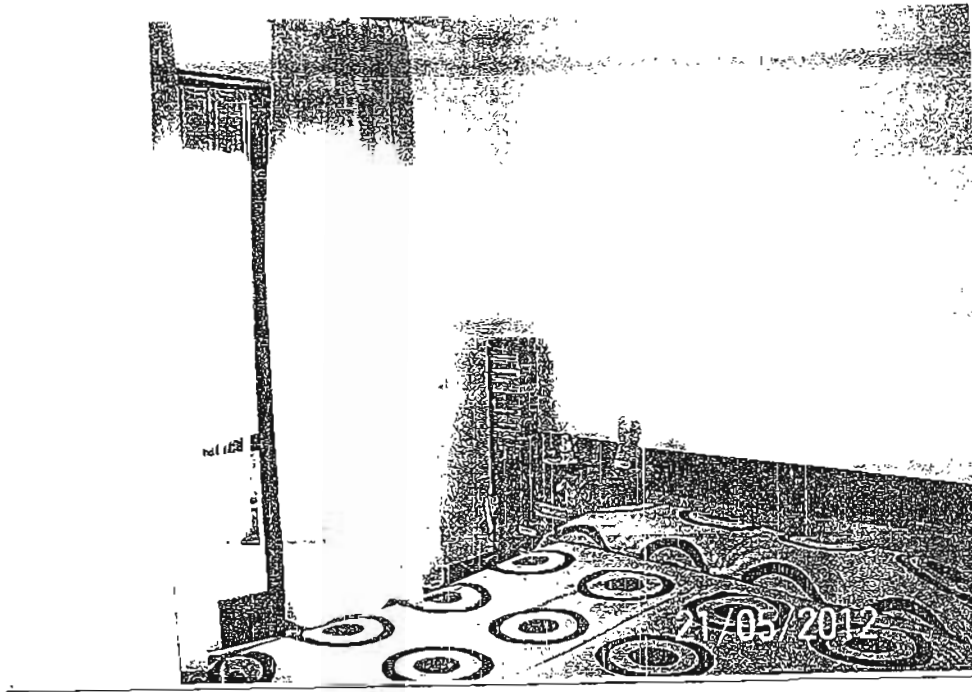
SOGGIORNO/COTTURA



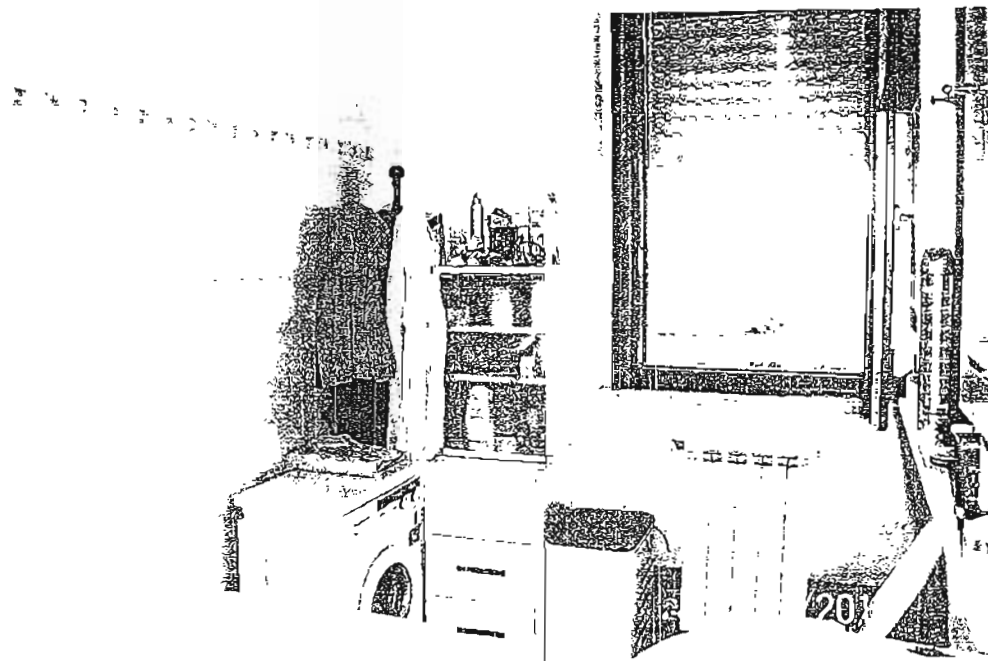
SOGGIORNO



BALCONE/LOGGIA



CAMERA MATRIMONIALE



BAGNO



## REGOLARITA' EDILIZIA:

Riguardo la regolarità edilizia, i beni rientrano nel complesso immobiliare di cui al lotto n.2 che venne edificato in base Permesso di Costruire n.ro 3/05 rilasciato dal Comune di Corbetta in data 17.06.2005 e successiva DIA in variante acquisita agli atti del Comune di Corbetta in data 10.08.2007 n.193, con lavori iniziati il 04.08.2005 ed ultimati il 08.02.2008 abitabilità richiesta in data 08.02.2008 protocollo n.ro-0004078A.

Inoltre, si provvede ad allegare alla presente perizia il reattivo Attestato di Certificazione Energetica che ha classificato l'immobile in classe "C" e documentazione inerenti al DM n.37/08 consegnatami dall'esecutata Signora [REDACTED].

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: generali

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

### FINITURE INTERNE:

- pavimenti in ceramica;
- pareti locali intonaco;
- serramenti in legno con doppio vetro e tapparelle;
- porta d'ingresso blindata;
- impianto elettrico ad incasso;
- bagni con sanitari e rubinetteria miscelatori di tipo corrente, pareti rivestite parzialmente in ceramica;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore

### SITUAZIONE ATTUALE OCCUPATIVA DELL'IMMOBILE:

L'immobile è occupato dall'esecutata Signora [REDACTED].

## CONSISTENZA:

Le unita' immobiliari hanno i seguenti indici metrici dedotti dalle schede catastali reperite in banca dati in Catasto.

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

Appartamento:	
Mq. 56,00 x coeff.1,00 =	Mq/eq. 56,00
Autorimessa:	
Mq. 17,00 x coeff.0,70 =	Mq/eq. 11,90
Balcone/loggia:	
Mq. 7,00 x coeff.0,35 =	Mq/eq. 2,45
-----	
Totale sup/equiv. ....	Mq/eq. 70,35
-----	

## DATI CATASTALI: abitazione

Catasto Fabbricati di CORBETTA (MI) via Pasubio n.17 piano 2° di cui al foglio 3 particella 1440 subalterno 40 Categoria A/2 Classe 2 Vani 3 R.C. €. 224,66.

## DATI CATASTALI: autorimessa

Catasto Fabbricati di CORBETTA (MI) via Pasubio n.21 piano S1 di cui al foglio 3 particella 1440 subalterno 86 Categoria C/6 Classe 4 Mq.15 R.C. €.42,61.

COERENZE : da nord in senso orario

## Appartamento

Pianerottolo e vano scala comuni, parte comune, sub 29 e sub 41.

## Autorimessa

Sub 87, corsello comune, sub 85, terrapieno.

## 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, 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 alloggio avente una non eccessiva pezzatura in termini di superficie abitabile, 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 dei presenti immobili; che le unità in oggetto di stima comprensive di tutte le loro pertinenze annesse e connesse alla proprietà possano essere stimate con il seguente valore:

CORBETTA via Pasubio n.17:

VALORE IMMOBILE LIBERO quota 1/1

Superficie equivalente

Mq/eq. 70,35 x € .2100 = €. 147.735,00

VENDITA IMMOBILE OCCUPATO quota 1/1

Superficie equivalente

Mq/eq. 70,35 x € .1600 = €. 112.560,00

VALORE IMMOBILE LIBERO quota 1/3

Superficie equivalente

Mq/eq. 70,35 x € .2100 x 1/3 = €. 49.245,00

VENDITA IMMOBILE OCCUPATO quota 1/3

Superficie equivalente

Mq/eq. 70,35 x € .1600 x 1/3 = €. 37.520,00

VALORE IMMOBILE LIBERO quota 1/3

Superficie equivalente

Mq/eq. 70,35 x € .2100 x 1/3 = €. 49.245,00

VENDITA IMMOBILE OCCUPATO quota 1/3

Superficie equivalente

Mq/eq. 70,35 x € .1600 x 1/3 = €. 37.520,00

VALORE IMMOBILE LIBERO quota 1/3

Superficie equivalente

Mq/eq. 70,35 x € .2100 x 1/3 = €. 49.245,00

VENDITA IMMOBILE OCCUPATO quo. 1/3

Superficie equivalente

Mq/eq. 70,35 x € .1600 x 1/3 = €. 37.520,00

CONCLUSIONI :

La presente relazione, viene trasmessa in via telematica e copia cartacea, 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, 14.07.2012

f.to Geometra Paolo TOIA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Toia', is written over the typed name 'f.to Geometra Paolo TOIA'.