

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZ. III ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.** : Dott.ssa Francesca BISEGNA

**R.G.E.** : n. 417/2014

**PROCEDENTE** : EMF-IT 2008-1 S.R.L.

**DEBITORE** : S/ R M/

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**Unità Immobiliare sita in Comune di LIMBIATE (MI)  
Via Padova n. 5 in catasto n. 3**



**Geom. Bonanzinga Michele Via G.L. Bernini 24, Assago 20090 (MI)**  
Collegio dei Geometri di Milano n. 7857 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Milano n. 7590  
Accreditato Certificatori Energetici della Lombardia n. 22997



**SOMMARIO**

PREMESSE	pag.	3
QUESITO	pag.	4
ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	pag.	6
ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	7
IPOTECHE E PIGNORAMENTI	pag.	8
DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	9
DIVISIBILITA' DEL BENE	pag.	11
CONFORMITA' CATASTALE - EDILIZIA - URBANISTICA	pag.	11
STATO LOCATIVO	pag.	12
SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI	pag.	12
IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA E COERENZE	pag.	12
SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO	pag.	13
VALORE DI MERCATO	pag.	14
VALUTAZIONE	pag.	15



**BENE PIGNORATO**: In Comune di Limbiate (MI) Via Padova n. 5 in catasto n. 3

• **Appartamento** (quota 1/1), posto al piano secondo, composto da soggiorno con annessa cucina, camera, bagno e balcone oltre a vano di cantina posto al piano seminterrato, individuato al N.C.E.U. nel seguente modo:

**fg. 22 particella 66, sub. 28, Via Padova n. 3, piano 2/S1, scala 3, categoria A/3, cl. 2, vani 3,5 R.C. euro 180,76;**

- confini dell' appartamento da nord in senso orario

Corte comune, parti comuni vano scala, proprietà di terzi, di nuovo corte comune su due lati;

- confini della cantina da nord in senso orario

Corridoio comune su due lati, centrale termica, cantina di proprietà di terzi.

**SITUAZIONE LOCATIVA** : l'unità risulta occupata con contratto d'affitto registrato in data 28 -10-2014 ai nn. 5561 3-T, ad uso abitativo di natura transitoria dal 20-10-2014 al 19-10-2016

**LOTTO** : Valore a Libero 1/1 € 59.000,00 Valore a Occupato 1/1 € 41.000,00

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga, con studio in Assago (MI), Via G.L. Bernini n. 24, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7590, premesso che:

- in data 08/01/2015 fuori udienza, è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto, rinviando l'udienza di comparizione delle parti alla data del 27/05/2015;
- in data 12/02/2015 ha prestato giuramento;
- in data 13/02/2015 ha inviato raccomandata a.r. comunicando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25/02/2015 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 25/02/2015 il sottoscritto procedeva all'accesso alla presenza del Sig. Na iz Mur l in qualità di conduttore del contratto di locazione in essere;



**QUESITO**

..."**PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice gli atti mancanti o inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano stati registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la



- data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e n. 326/2003 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei presumibili costi), da





Diego Alberto Napoli di Senago per la somma complessiva di ipoteca di € 256.000,00 di cui € 128.000,00 di capitale;

- Trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare-Circoscrizione di Milano 2 in data 18/03/2014 ai nn. 22320/15741, a favore della **società EMF – IT 2008-1 S.R.L.**, con sede in Milano, C.F. e P.Iva 04020840262 contro la Signora **S. IRM**.

Alla data del 26/02/ 2015 come da visura allegata effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

#### **5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di una palazzina a 4/5 piani fuori terra oltre a piano cantinato, ubicata in Limbiate (Mi) Via Padova, con accesso dal numero civico 5 ed è posta in zona semicentrale.

L'edificio ha una proiezione in pianta a forma di "L" avendo un lato a fregio della via ed un lato che prospetta su corte. L'unità oggetto di pignoramento è ubicata sulla porzione che prospetta su corte.

La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale tipiche degli anni 50/60, oltre a degli interventi di recente costruzione a due/tre piani fuori terra .

#### **Descrizione del fabbricato all'esterno e parti comuni**

L'edificio che ingloba la nostra unità è posto a fregio della via e si proietta in elevazione con 4/5 piani fuori terra. Costruito negli anni '60, si presenta con struttura portante in muratura, travi in cemento armato, tamponamenti in mattoni e copertura a doppia falda. Le facciate, in mediocre stato di conservazione, sono intonacate e tinteggiate .

Il vano scala ha gradini in marmo tipo perlato con pareti rivestite parzialmente in tesserine e la parte rimanente tinteggiata, i pianerottoli sono in pavimenti tipo palladiana. L'edificio è sprovvisto di ascensore.



Il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.

### Descrizione dell'unità.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento posto al piano secondo, composto da un soggiorno con annessa cucina, camera, bagno e balcone oltre a cantina al piano seminterrato.

Le finiture sono con pavimento in monocottura 30x30 in tutto l'appartamento, i rivestimenti e pavimento del bagno sono in ceramica smaltata 20x30 di colore chiaro, le pareti della cucina sono rivestite con ceramica 20x25 .

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera in soggiorno, nella zona cottura e bagno, mentre è in legno con vetro semplice in camera. Il portoncino d'ingresso è tipo blindato.

La sua consistenza commerciale desunta dalla planimetria catastale è di **mq. 54,00** circa. L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idrico e di riscaldamento autonomo.

Le pareti sono rasate e tinteggiate

Il suo stato di conservazione risulta mediocre.

Completa la consistenza una cantina al piano seminterrato di mq. 4.

Da una verifica, l'unità è risultata dotata di certificazione energetica, di cui alla legge regionale n. 24/2006 e successive, a firma del certificatore Alberto Ghezzi n. 7213 prot. n. 10802700059514 valida fino al 28/10/2024 **classe G** – KWh/m<sup>2</sup>a **269,31** .  
(vedi allegato).

### 6. CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terreno</b>					
Appartamento	<b>52,00</b>	1	<b>52,00</b>	E/O	discrete
Balcone	<b>4,00</b>	0,5	<b>2,00</b>		discrete
Cantina	<b>4,00</b>	0,0	<b>0,00</b>		



---

<b>Totale</b>	<b>60,00</b>	<b>54,00</b>
---------------	--------------	--------------

---

### **7. Divisibilità del bene**

Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento, l'esperto afferma che non è possibile ipotizzare una divisione in più lotti, proprio per la modesta consistenza dell'unità.

### **8. CONFORMITA' CATASTALE- REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA**

#### **Conformità Catastale**

Per quanto concerne la conformità della planimetria catastale, a seguito del sopralluogo e dal riscontro delle visure effettuate presso l'ufficio del Territorio di Milano, il CTU dichiara che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto dell'appartamento in quanto non risulta la fusione dei due ambienti cucina e soggiorno.

#### **Regolarità Edilizia ed Urbanistica**

Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio visure del Comune di Limbiate, ed a seguito di consultazione l'immobile risulta edificato con Nulla Osta del 28 giugno 1962 N.7546 di protocollo.

In data 02 ottobre 1963 N. 17628 di protocollo è stata rilasciata la licenza di abitabilità.

Dal sopralluogo si è riscontrata una difformità edilizia rispetto al progetto approvato, consistente nella fusione dei due ambienti soggiorno e cucina ricavandone uno solo.

Tale difformità è sanabile presentando una DIA in sanatoria con una sanzione che va da 516,00€ a 5.160,00 oltre a circa 800,00€ di oneri professionali.

### **9. CERTIFICAZIONI**



### 9.1 Certificazione energetica

L'unità è risultata dotata di certificazione energetica a firma del certificatore Alberto Ghezzi n. 7213 prot. n. 10802700059514 valida fino al 28/10/2024 **classe G** – KWh/m2a **269,31**.

### 9.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

### 10. STATO LOCATIVO DEI BENI

L'immobile risulta occupato dal Sig. Nazario Mulè e la sua famiglia così come da contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria dal 20 ottobre 2014 al 19 ottobre 2016 , registrato il 28/10/2014 n.5561 3T, con un canone di locazione per l'intera durata di € 4.560,00 da corrispondere in rate mensili di € 380,00 ciascuna scadenti il giorno 5, oltre a spese condominiali. **(allegato)**

### 11. SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI

Come da comunicazione **(allegato)** inviata dall'Amministratore del Condominio Rag. Petruzzellis Renato di Limbiate, alla data del 10 marzo 2015 risultano non pagate quote condominiali per € 3.675,71 così suddivisi:

Consuntivo 06/2014	€ 3.132,71
1^ rata scadenza 30/09/2014	€ 181,00
2^ rata scadenza 30/11/2014	€ 181,00
3^ rata scadenza 31/01/2015	€ 181,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.675,71</b>

### 12. IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

**In Comune di Limbiate (MI) Via Padova n. 5 in catasto n. 3, appartamento (quota 1/1), posto al piano secondo, composto da soggiorno con annessa**



**cucina, camera, bagno e balcone oltre a vano di cantina posto al piano seminterrato, individuato al N.C.E.U. nel seguente modo:**

**fg. 22 particella 66, sub. 28, Via Padova n. 3, piano 2/S1, scala 3, categoria A/3, cl. 2, vani 3,5 R.C. euro 180,76;**

- confini dell' appartamento da nord in senso orario

Corte comune, parti comuni, proprietà di terzi, di nuovo corte comune su due lati;

- confini della cantina da nord in senso orario

Corridoio comune su due lati, centrale termica, cantina di proprietà di terzi.

### **13. Scelta del procedimento estimativo**

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscono i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.



Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

#### **14. VALORE DI MERCATO**

La determinazione dei probabili valori di mercato degli immobili in questione vengono quindi individuati attraverso il criterio di stima con procedimento sintetico.

Gli immobili vengono comparati ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato in zona, intese a reperire i suddetti prezzi.

In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori immobiliari rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, Osmi Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, i siti on line Immobiliare.it e Casa.it, il sottoscritto C.T.U. considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e



manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del persistere dell'instabilità economica e finanziaria generale, ritiene equo valutare il cespite in esame, come segue:

• **VALORE IN LIBERO MERCATO**

**Valore a libero (1/1)**

Sup. comm. appartamento	Mq. 54,00 x 1.100 €/mq.	= €	59.400,00
Sup. cantina	Mq 4,00 x 0,00	= €	0,00
<b>TOTALE VALORE A LIBERO (1/1)</b>			<b>€ 59.400,00</b>
<b>In c.t.</b>			<b>€ 59.000,00</b>

**Valore ad occupato (1/1)**

€ 59.000,00 x 0,70	=	€	41.300,00
<b>In c.t.</b>			<b>€ 41.000,00</b>

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da **15 pagine**, oltre agli allegati, in files formato pdf.

Milano, 25 Marzo 2015

**IL C.T.U.**

Geom. Michele Bonanzinga

Allegati :

- Fotografie
- Planimetria catastale
- Comunicazione inizio operazioni peritali
- Notifiche
- Elenco ipoteche e pignoramenti



- Identificazione catastale
- Nulla Osta edilizio
- Copia Agibilità
- Planimetria allegata al N.O. edilizio
- Estratto conto spese condominiali
- Contratto di locazione
- Copia Certificazione Energetica
- Visura ipotecaria aggiornata
- Visura storica catastale
- Atto di provenienza
- Invio perizia al debitore

