

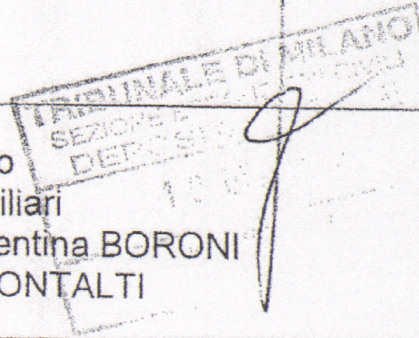




CMP Associati  
Via Orti 3  
20122 Milano  
Tel. 02/5519.5296

Originale

Tribunale Civile di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Valentina BORONI  
Esperto : Ing. Arch. Gianpiero MONTALTI



## FASCICOLO DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 1633/2008 + 818/2009

Creditrici procedenti : CONDOMINIO VIA ROMA 26/A (Limbate) +  
BANCA CARIGE S.p.A. Cassa di risparmio di  
Genova e Imperia

Debitore  
esecutato : SIGG.

Milano, li 18 Ottobre 2010



*Gianpiero Montalti*  
Il Tecnico  
Ing. Arch. Gianpiero Montalti

1	18 Ottobre 2010	Prima emissione	Commessa n° 10/722
Rev.	Data	Descrizione	



## ELENCO DEI DOCUMENTI

1) Perizia di stima

2) Allegati alla relazione

**Allegato A :** Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie

**Allegato B :** Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze

**Allegato C :** Documentazione fotografica

**Allegato D :** Documentazione catastale (visure e planimetrie)

**Allegato E :** Copia atto di provenienza

**Allegato F :** Situazione spese condominiali

**Allegato G :** Copia Nulla Osta ed Agibilità comunale

**Allegato H :** Copia spedizione raccomandata a/r per avviso inizio operazioni peritali

**Allegato I :** Quesiti posti dal Giudice



**Tribunale Civile di Milano**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 1633/08 e 818/09

Causa promossa da: Condominio Via Roma 26/A (Limbiate) + BANCA

CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

contro

Giudice E. : Dott.ssa VALENTINA BORONI

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA**

**1. Premessa**

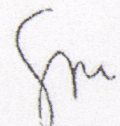
Con ordinanza del giorno 11 agosto 2009, la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Arch. Gianpiero Montalti, con studio in Milano in Via Orti n° 3, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n° 14042, quale tecnico esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n° 1633/2008+818/2009 promossa dal Condomino di Via Roma 26/A di Limbiate (MB) e dalla Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro

). Il legale del creditore procedente non ha provveduto a trasmettere per tempo al sottoscritto copia dell'ordinanza e pertanto, successivamente, sono state fissate le seguenti nuove scadenze:

- una nuova udienza per il 18.05.2010 per il giuramento;
- una seconda udienza per il 22.10.2010 per l'audizione delle parti.

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento sito in Via Roma 26/A a Limbiate (MB).

**2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**





Nonostante l'invio della raccomandata A/R in data 19.05.2010 per comunicare agli esecutati l'inizio delle operazioni di stima, non è stato possibile entrare in contatto con loro. In particolare la raccomandata, rimasta in giacenza presso l'ufficio postale, è successivamente ritornata al mittente. Per tale motivo in data 22.07.2010 ho presentato istanza per avvisare dell'impossibilità a procedere con il sopralluogo ed ho provveduto ad avvisare della situazione anche l'avvocato che assiste la parte procedente. In data 07.09.2010 sono venuto a conoscenza della decisione inerente il trasferimento della custodia dei beni in oggetto alla SIVAG S.p.A. ed in data 08.09.2010 ne ho anticipato notizia alla SIVAG.

Solamente in data 05 Ottobre 2010 è stato possibile effettuare il sopralluogo dell'appartamento nel corso del quale si è proceduto all'ispezione del bene interessato dal procedimento, dei luoghi circostanti ed a scattare alcune fotografie. Parallelamente sono stati effettuati i dovuti riscontri presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, ove si è provveduto ad effettuare le visure rispetto gli identificativi catastali dei beni immobili, a richiedere copia delle schede planimetriche e ad effettuare le ispezioni ipotecarie.

### **3. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento, estremi dell'atto di pignoramento ed estremi dell'atto di provenienza**

Il bene oggetto del pignoramento consiste in:

- un appartamento ad uso abitazione posto al quarto piano, con annesso vano di cantina al piano seminterrato, sito in Via Roma 26/A - a Limbiate (MB), distinto al N.C.E.U. al foglio 22, mappale 1, sub. 13, categoria A/3 e classe 3, di vani catastali 4.

Le coerenze da nord in senso orario risultano:

dell'appartamento: vano scala, area comune, area comune, proprietà di terzi;



della cantina: proprietà di terzi ed area comune, area comune, proprietà di terzi, corridoio comune.

Al momento della stima, secondo i dati catastali reperiti ed allegati, per l'immobile di Via Roma 26/A risultano i seguenti diritti e oneri reali:

- proprietà 1/2;
- nato , proprietà 1/2.

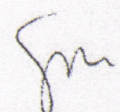
### **3.1 Estremi dell'atto di pignoramento**

Sono presenti due atti di pignoramento:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09.10.2008, Reg. Gen. 148438, Reg. Part. 94217, a favore del Condominio Via Roma n°26/A - Limbiate, richiesto da Avv. Domenico Walter Grasso con sede in Seregno Via S. G. Bosco n°7 in data 02.07.2008;
- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09.04.2009, Reg. Gen. 43605, Reg. Part. 27129, a favore della Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, richiesto da Studio Legale Associato Ferrari - Fera con sede in Genova Via XII Ottobre n°12/5 sc. B in data 19.03.2009.

### **3.2 Atto di provenienza**

I beni oggetto di pignoramento in Via Roma, 26/A sono pervenuti per la piena proprietà ai sigg. \_\_\_\_\_ in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Dott. Orazio De Giovanni Notaio in Lodi in data 26.05.2006 al n°236797/11797 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei





Registri Immobiliari di Milano 2 in data 01.06.2006, Reg. Gen. 84931, Reg. Part. 43884.

#### **4. Sommara descrizione dei beni**

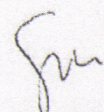
Il bene in oggetto è situato nel Comune di Limbiate in Via Roma 26/A in un edificio a carattere economico. L'alloggio si sviluppa su un solo piano ed è formato da quattro vani costituiti da un ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera da letto, bagno, 2 balconi e cantina per una superficie commerciale di circa 75.80 m<sup>2</sup>. Dall'ingresso e dal lungo corridoio si accede in tutti i locali dell'appartamento. I locali sono di discrete dimensioni, di forma regolare e facilmente fruibili; l'altezza netta interna è di 2.90 m. L'appartamento è in discreto stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione ordinaria mentre sarebbe opportuno rifare integralmente l'impianto elettrico e provvedere alla sostituzione dei serramenti esterni. Per maggiori informazioni consultare l'Allegato B.

#### **5. Indicazione dallo stato occupativo degli immobili**

L'appartamento di Via Roma 26/A al momento del sopralluogo risultava occupato dai proprietari esecutati Sigg. \_\_\_\_\_

#### **6. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente**

Per il bene in oggetto le uniche formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente risultano le spese condominiali insolute dalla data del pignoramento ad oggi che, come da comunicazione del 13.10.2010 dell'Amministratore del Condominio Sig. Arienti Daniele, con studio in Via Umberto I, n° 6 a Varedo, ammontano a € 13.618,90 (Cfr. Allegato F). Poiché l'asta immobiliare sarà effettuata a più di due anni dal pignoramento, all'acquirente resteranno a carico solo gli ultimi due anni di spese





condominiali insolute ai sensi dell'art. 63, 2° comma delle disposizioni di attuazione del c.c.. La restante parte di spese condominiali sarà recuperata dalla procedura stessa. All'acquirente non resterà invece a carico nulla se la parte precedente mediante responsabilità solidale decida, sempre se sia possibile in relazione ai ricavi dell'asta immobiliare, di recuperare tutte le spese condominiali insolute dalla procedura.

**7. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati**

Per il bene oggetto della presente stima verranno cancellate le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca volontaria iscritta nei RR.II. di Milano 2 in data 01.06.2006 reg. gen. 84932, reg. part. 19644, a favore della Banca Carige S.p.A., con sede in Genova (GE), per complessivi Euro 340.000,00 formalizzata dal dott. Orazio de Giovanni Notaio in Lodi repertorio n°236798/11798 del 26.05.2006.

**8. Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'edificio è stato completato anteriormente al 1° Settembre 1967. Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici comunali risulta che l'edificio è stato realizzato in forza di Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Limbiate in data 29 Aprile 1964, prot. n° 6982, e che successivamente, in data 20 Luglio 1965, con prot. N° 14319, è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**9. Certificazione energetica**

L'unità immobiliare risulta sprovvista dell'attestato di certificazione energetica ai sensi della Legge n°10/91, dei D.Lgs n°192/05 e n°311/06 e del DM 19 febbraio 2007 come modificato dal DM 26 ottobre 2007 e coordinato col DM 7 aprile 2008. Si ricorda che l'attestato di certificazione energetica ai sensi degli art. 9.2 lettera f)



e 9,4 della DGR 22 dicembre 2008 n° VIII/8745 (pubblicata sul BUR di Regione Lombardia del 15 gennaio 2009) deve venire allegato all'atto di trasferimento dell'immobile. Per la predisposizione di tale attestato da parte di soggetto certificatore abilitato si stima un costo pari a € 650,00.

#### **10. Stima del bene**

Per la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare si è proceduto mediante l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Stima che viene definita con il procedimento sintetico facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini *in situ* mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando privati e visitando agenzie immobiliari operanti da anni in zona. Occorre premettere che la situazione del mercato immobiliare della zona rimane alquanto critica e prosegue la tendenza al ribasso già in atto. Si rilevano da parte della Agenzia del Territorio una riduzione del numero di transazioni rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. In provincia a scendere in modo più evidente sono le quotazioni del prodotto usato, in particolar modo se di localizzazione periferica. I valori degli appartamenti vecchi oltre 35 anni decrescono di circa 2 punti percentuali in sei mesi al netto dell'inflazione, a dimostrazione di come, in momenti di crisi, la qualità del prodotto offerto rappresenti un elemento premiante. Il mercato si muove con lentezza perché i potenziali clienti sono più riflessivi ed anche a causa dell'atteggiamento sempre più selettivo delle banche nella concessione dei mutui. Anche la domanda di sostituzione è rallentata dall'allungamento dei tempi delle compravendite.

Le evidenze raccolte dei più recenti prezzi richiesti/registrati dalle agenzie in loco per unità immobiliari similari, hanno fornito valori medi variabili tra 1.500-1.650



€/m<sup>2</sup>. A puro titolo informativo si è utilizzato come ulteriore elemento di riscontro la pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili" di Monza e Brianza del 1° semestre 2010, dalla Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con F.I.M.A.A., Collegio Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano. Le quotazioni di mercato riportate nel prezzario della Borsa Immobiliare per appartamenti vecchi con oltre 35 anni sono compresi tra 1.150-1.450 €/m<sup>2</sup>. Tali valori sono riferiti a quotazioni medie di mercato, ma possono subire aumenti o diminuzioni in relazione alla specifica situazione e cioè all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile, alla conservazione ed allo stato di diritto.

Considerando l'epoca di realizzazione, la zona, il complesso nel suo insieme, lo stato generale dell'immobile e lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare in esame si ritiene congruo adottare come prezzo unitario di vendita un importo pari a circa 1.500 €/m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento viene determinata ragguagliando opportunamente la superficie lorda dell'appartamento e delle pertinenze mediante l'utilizzo di coefficienti di differenziazione come indicato nella tabella riportata nella pagina seguente:

#### Appartamento di Via Roma 26/A

Locali	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficienti di differenziazione <sup>1)</sup>	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
Appartamento	72.93	x 1.0	72.93
Balconi	5.52	x 0.30	1.66
Cantina	4.75	x 0.25	1.19
<b>Superficie commerciale complessiva:</b>			<b>75.78</b>

1) Come da DPR 138/1998

*fm*



La superficie commerciale viene arrotondata a 75,80 m<sup>2</sup>.

Pertanto il bene immobile viene valutato complessivamente pari a:

$$75.80 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2 = 113.700 \text{ €}$$

### 11. Valore del bene occupato

Per quanto riguarda la valutazione del bene considerato come "occupato", al prezzo di mercato sopra ricavato, viene operata una detrazione in genere valutata pari al 25% per immobili ad uso abitazione regolarmente locati con canone libero e durata 4+4 anni, riducendo pertanto il valore della piena proprietà a:

$$113.700 \text{ €} \times (1 - 0.25) = 82.275 \text{ €}.$$

### 12. Conclusioni

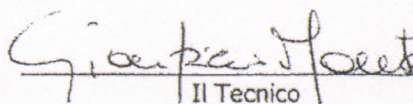
Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e riassumo nel prospetto sottostante il valore del bene oggetto di stima con l'indicazione dei due valori relativi ad unità immobiliare libera ed occupata.

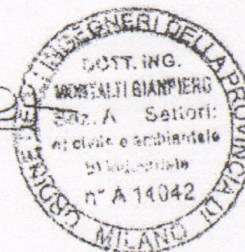
	Valore commerciale in €	
	<i>Libero</i>	<i>Occupato</i>
<b>Bene immobile sito in Via Roma 26/A Limbiate - MB</b>	113.700 €	82.275 €

Oltre a tali importi devono essere debitamente considerati l'importo delle spese condominiali non corrisposte (Cfr. par. 6) ed i costi per la predisposizione del Certificato Energetico (Cfr. par. 9) che ammontano rispettivamente a: € 13.618,90 e 650 € Euro per un totale di circa 14.300 €.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo al compito affidatomi, sono a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Milano, lì 18 Ottobre 2010

  
Il Tecnico  
Ing. Arch. Gianpiero Montalti





**Allegato A**  
Tribunale Civile di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
R.G.E. 1633/08 + 818/09

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI  
DEI PIGNORAMENTI  
E DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE**



## Allegato "A"

### **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 è stata effettuata un'ispezione ipotecaria, all'intestazione catastale di \_\_\_\_\_ i, delle formalità gravanti sul bene immobiliare sito in Via Roma 26/A a Limbiate (MB). L'elenco delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni gravanti sul bene immobiliare ed accertate risultano essere le seguenti.

#### A) Trascrizioni dei pignoramenti

- Pignoramento relativo al diritto di proprietà per 1/2 contro \_\_\_\_\_ e per 1/2 contro \_\_\_\_\_ a richiesto in data 02.07.2009 dall'Avv. Domnenico Walter Grasso, con Studio in Seregno (MB) Via S. G. Bosco n°7, a favore Condominio Via Roma 26/A – Limbiate trascritto in data 09.10.2008 presso l'Ufficio provinciale di Milano, Circoscrizione di Milano 2, Reg. Gen. 148438, Reg. Part. 94217.
- Pignoramento relativo al diritto di proprietà per 1/2 contro \_\_\_\_\_ e per 1/2 contro \_\_\_\_\_ richiesto in data 19.03.2009 dallo Studio Legale Associato Ferrari - Fera, con Studio in Genova (GE) Via XII Ottobre 12/5 sc. B, a favore Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia trascritto in data 09.04.2009 presso l'Ufficio provinciale di Milano, Circoscrizione di Milano 2, Reg. Gen. 43605, Reg. Part. 27129.

#### B) Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo, relativo al diritto di proprietà per 1/2 contro \_\_\_\_\_ e per 1/2 contro \_\_\_\_\_ a registrata presso l'Ufficio provinciale di Milano, Circoscrizione di Milano 2, il 01.06.2006, Reg. Gen. 84932 Reg. Part. 19644, sottoscritta dal \_\_\_\_\_



dott. Orazio De Giovanni Notaio in Lodi, repertorio n° 236798/11798 del 26.25.2006, a favore di Banca Carige S.p.A., con sede in Genova (GE) e domicilio eletto in Genova Via Cassa di Risparmio n°15, per un capitale di euro 170.000,00, tasso interesse semestrale del 2,275% per la complessiva somma di euro 340.000,00.

La situazione è aggiornata al 05.10.2010.



**Allegato B**  
Tribunale Civile di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
R.G.E. 1633/08 + 818/09

**DESCRIZIONE DEI BENI CON  
IDENTIFICAZIONI CATASTALI  
E COERENZE**



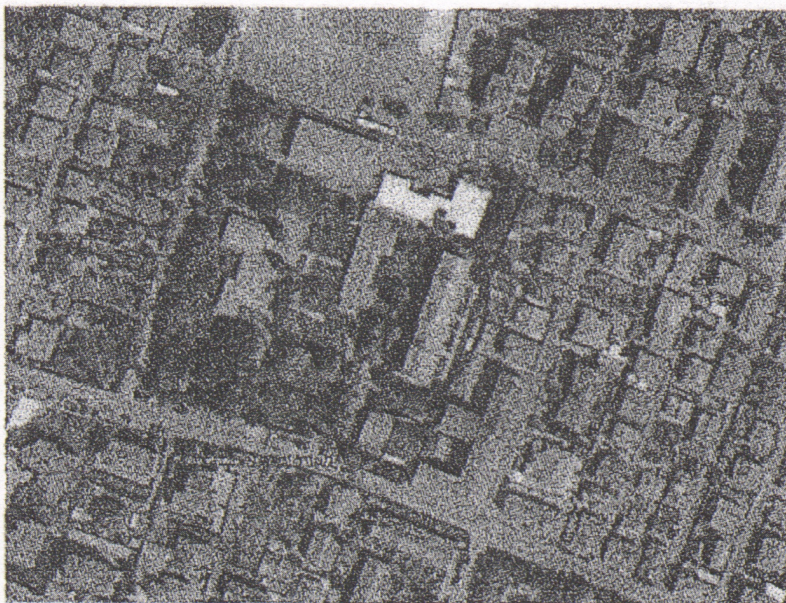
## Allegato "B"

Descrizione del bene con identificazioni catastali e coerenze

### Bene immobile in Via Roma 26/A - Limbiate (MB)

#### Descrizione

Il bene in oggetto è situato nel Comune di Limbiate che conta circa 1.300 abitanti è risulta ricompresa nella provincia di Monza e Brianza nella zona Nord di Milano a circa 20 km dal capoluogo.



L'immobile si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di discreto pregio, caratterizzata dalla presenza di verde, con scarso traffico, senza particolari problemi di parcheggio e dallo scarso inquinamento acustico. Una linea tramviaria posta nelle immediate vicinanze porta verso il centro di Limbiate e ad Affori. La zona è priva di negozi di prima necessità per cui è necessario spostarsi almeno verso il centro del paese ovvero al centro commerciale Carrefour. Nelle immediate vicinanze è presente una scuola materna ed elementare, la parrocchia



ed un centro per anziani. L'immobile si colloca all'ultimo piano di un edificio condominiale di 4 piani, la cui costruzione risale tra il 1964/1965, non è dotato di servizio di portineria, è sprovvisto di impianto ascensore ed è caratterizzato da un aspetto di architettura economica-popolare. L'immobile è situato in posizione arretrata rispetto alla Via Roma, in zona molto tranquilla, ed è circondato da un ampio giardino condominiale. La strada di quartiere - a carattere prevalentemente locale - presenta traffico modesto.

L'ingresso all'edificio può essere considerato di livello mediocre. Le parti comuni dell'edificio sono in buono stato e non richiedono alcun intervento. L'alloggio prende aria/luce da facciate adiacenti, da esso si ha una vista normale/ordinaria.

L'immobile nel suo complesso è in discreto stato di conservazione, sia con riguardo all'esterno che all'interno. E' dotato di impianto citofonico che però al momento, nell'appartamento in oggetto, non funziona. Il complesso non è dotato ne di box privati ne di posti auto ma non sembrano esserci grosse difficoltà di parcheggio in zona.

L'alloggio si sviluppa su un solo piano ed è formato da quattro vani costituiti da un ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera da letto, bagno, 2 balconi e cantina per una superficie commerciale di circa 75.80 m<sup>2</sup>. Dall'ingresso e dal lungo corridoio si accede in tutti i locali dell'appartamento. I locali sono di discrete dimensioni, di forma regolare e facilmente fruibili; l'altezza netta interna è di 2.90 m. L'appartamento è in discreto stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione ordinaria mentre sarebbe opportuno rifare integralmente l'impianto elettrico e provvedere alla sostituzione dei serramenti esterni. Le pareti interne ed i soffitti dei locali sono tutte pitturate di bianco. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1.60 m. I



pavimenti di tutti i locali sono ancora quelli originali in marmette.

Tutte le porte interne erano in legno tamburato verniciate, ma delle originali sono rimaste unicamente la porta del bagno e della camera. La cucina ed il soggiorno presentano porte a soffietto. Il portoncino di ingresso è di tipo rinforzato.

I serramenti delle finestre sono ancora quelli originali realizzati in legno verniciato dotati di vetro semplice. Le finestre sono oscurate mediante tapparelle in plastica. I cassonetti non sono coibentati. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato ed è funzionante a gasolio; gli elementi scaldanti sono radiatori a muro. Non è presente la climatizzazione estiva. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente mediante caldaia murale posizionata in cucina ed alimentata a metano. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono funzionanti, in modesto stato di conservazione e senza alcuna certificazione.

All'unità immobiliare compete una quota di comproprietà su parti, spazi, enti e servizi comuni dell'intero complesso condominiale in ragione di 24 millesimi per le spese generali e di 61,48 millesimi per il riscaldamento.

#### **Identificazione catastale e coerenze**

Le identificazioni catastali e le coerenze sono le seguenti:

- appartamento ad uso abitazione posto al quarto piano, con annesso vano di cantina al piano seminterrato, sito in Via Roma 26/A - a Limbiate (MB), distinto al N.C.E.U. al foglio 22, mappale 1, sub. 13, categoria A/3 e classe 3, di vani catastali 4.

Le coerenze da nord in senso orario risultano:

- dell'appartamento: vano scala, area comune, area comune, proprietà di terzi;
- della cantina: proprietà di terzi ed area comune, area comune, proprietà di terzi, corridoio comune.



**Allegato C**  
Tribunale Civile di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
R.G.E. 1633/08 + 818/09

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*Appartamento in Via Roma 26/A  
Limbate (MB)*



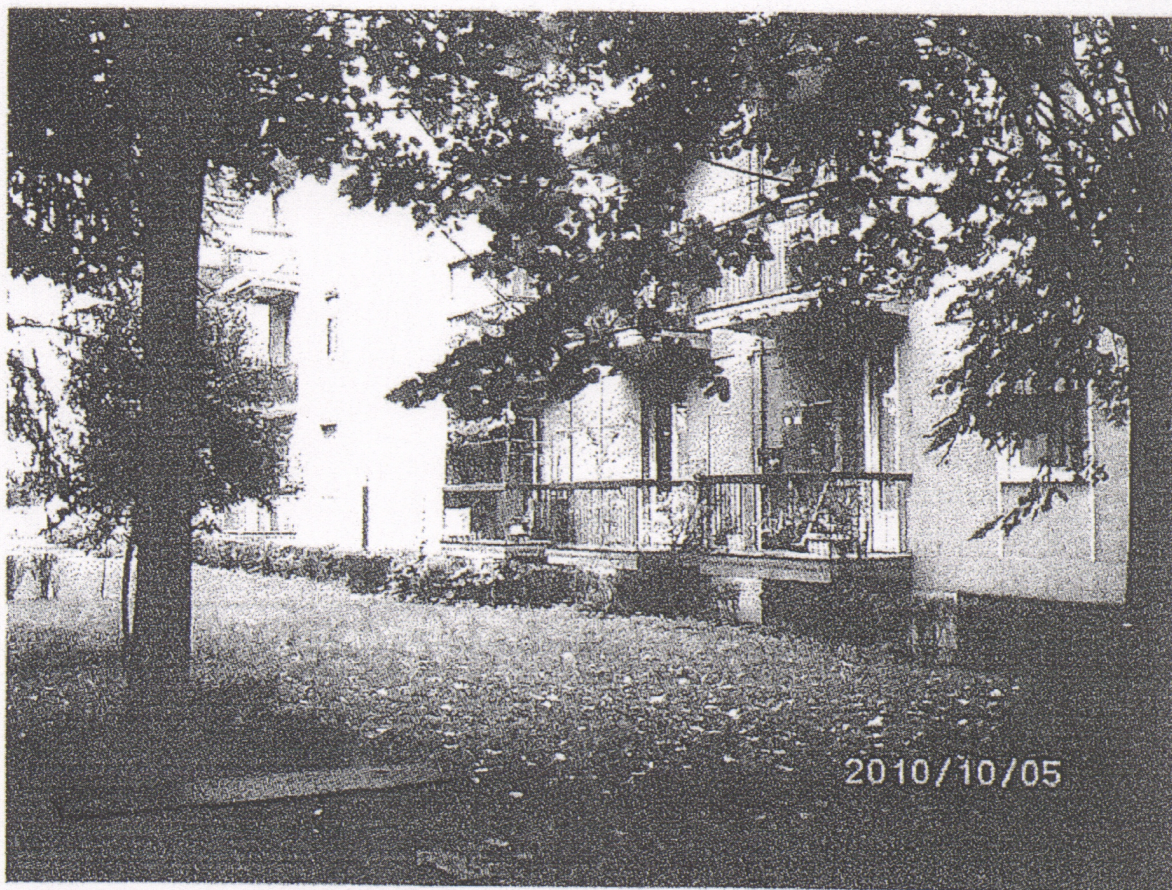


Foto 1 – Vista del retro dell'edificio con l'ampio giardino condominiale

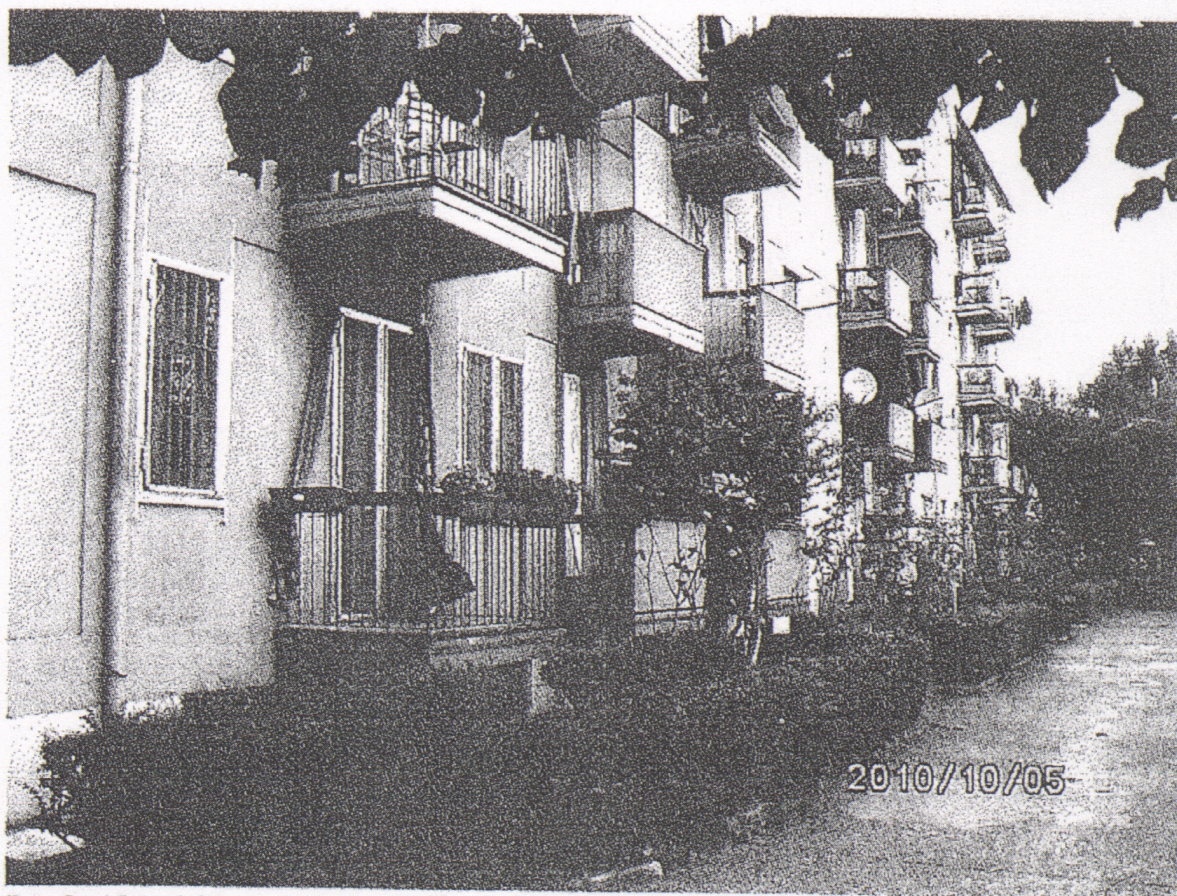


Foto 2 – Vista del fronte anteriore dell'immobile

*jm*



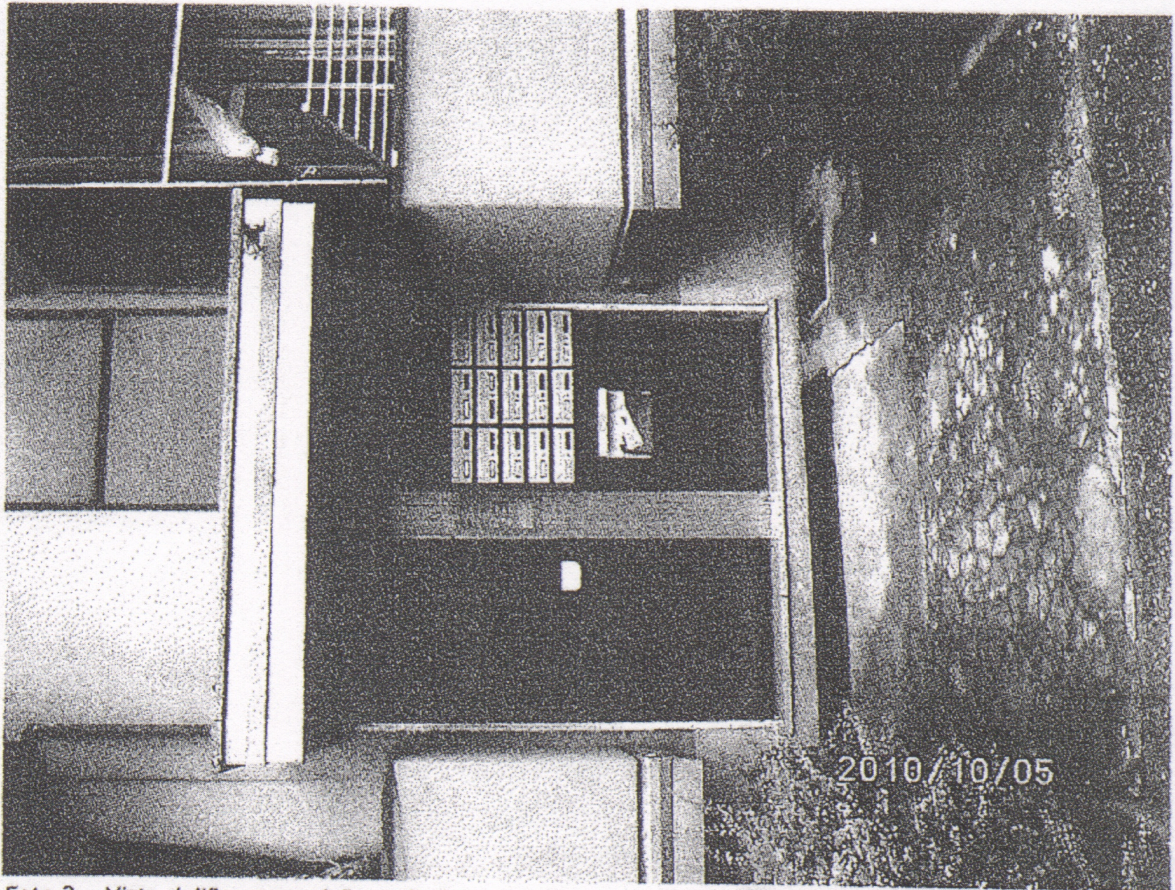


Foto 3 – Vista dell'ingresso della scala A

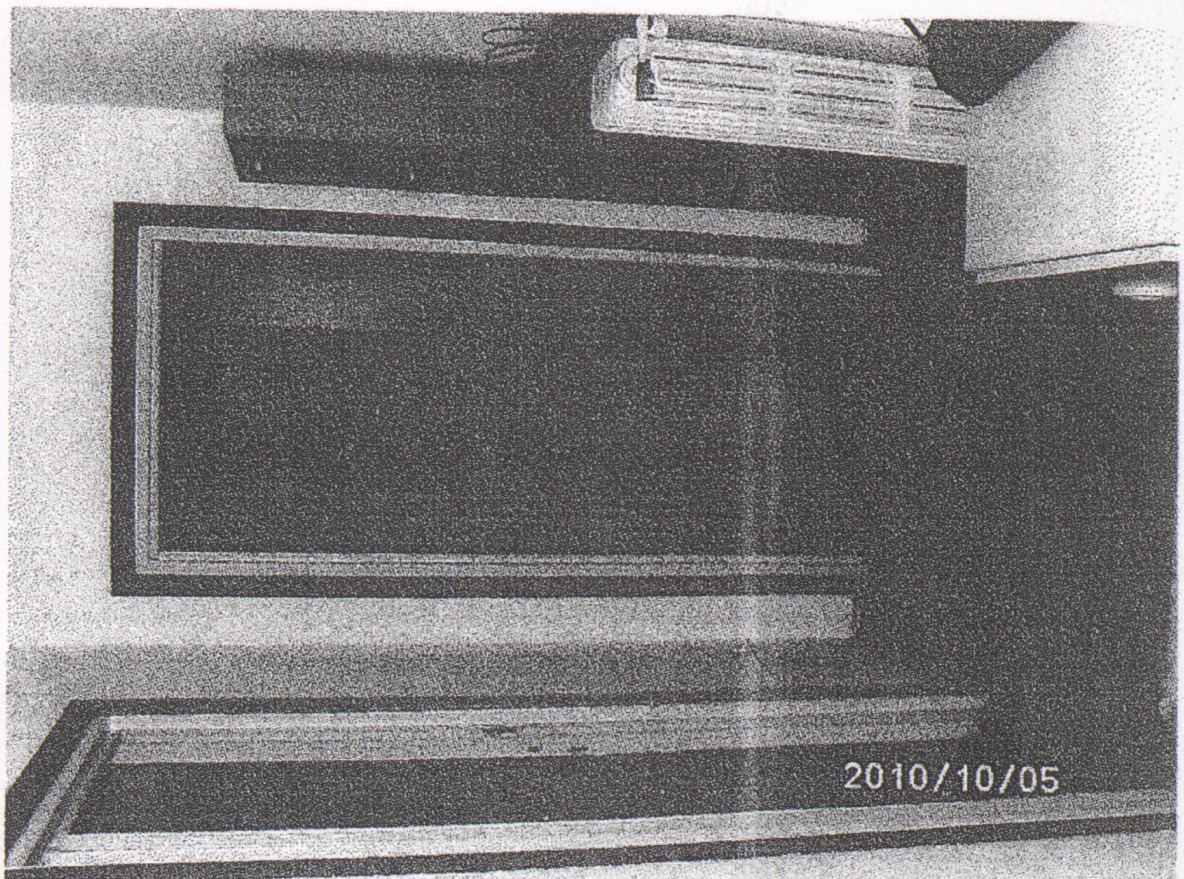


Foto 4 – Vista del corridoio dall'ingresso dell'appartamento. I vari locali sono sulla sx del corridoio.

*Sm*



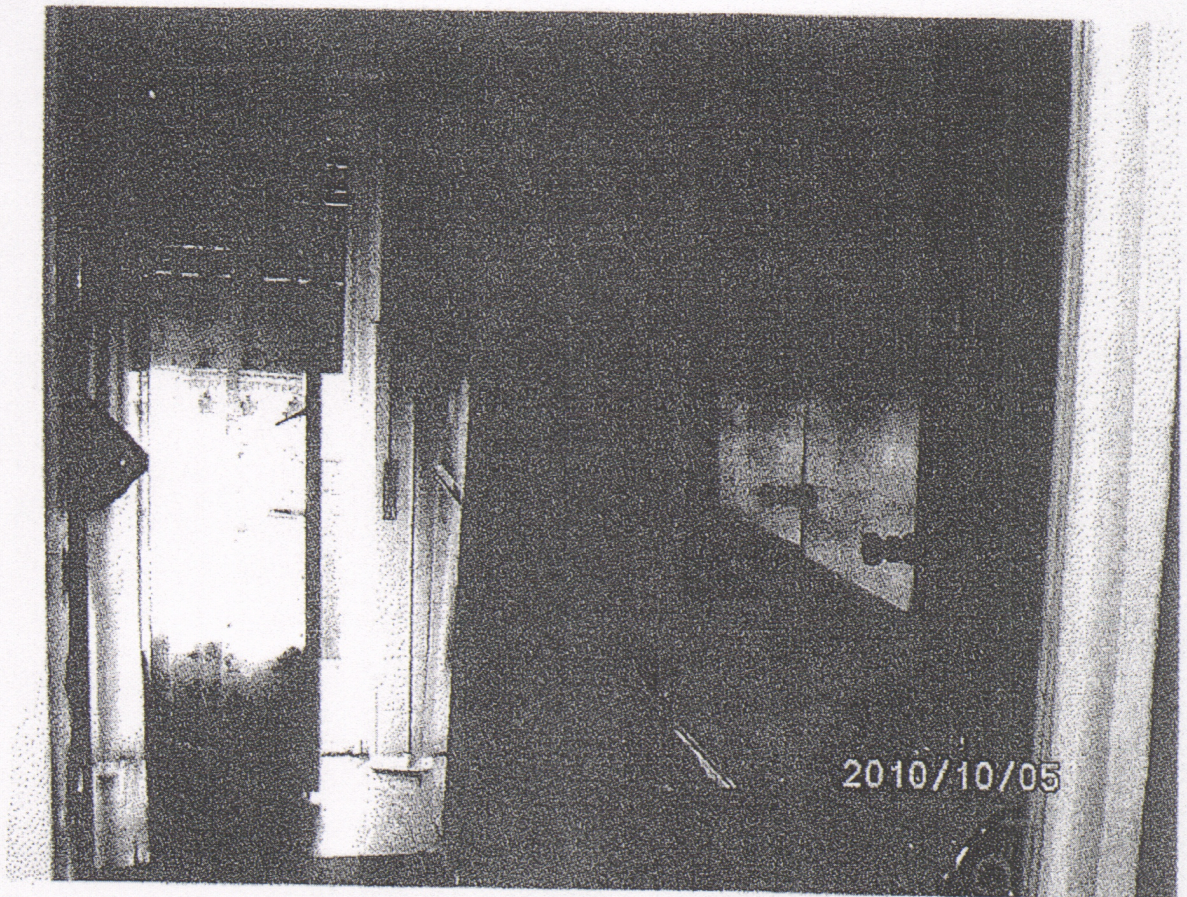


Foto 5 – Vista della cucina con accesso ad uno dei due balconi

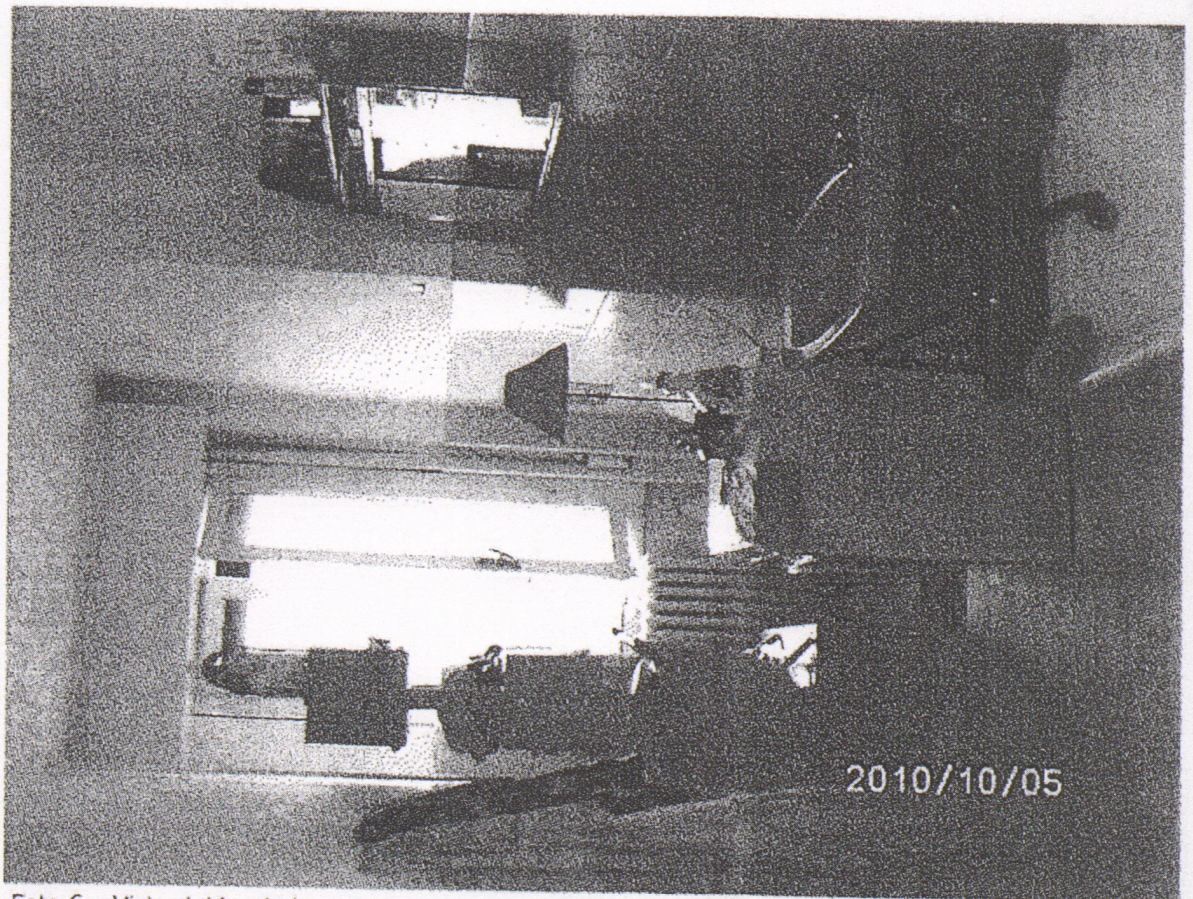


Foto 6 – Vista del locale bagno



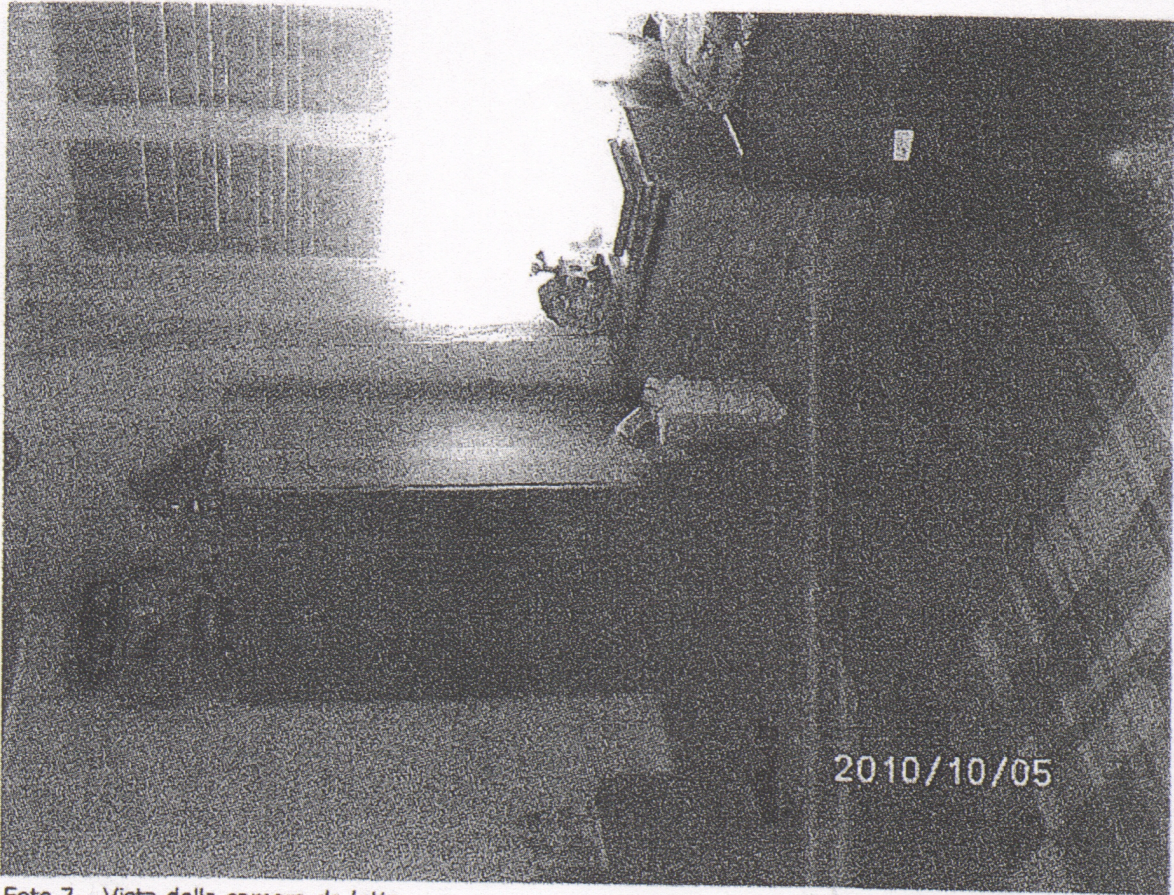


Foto 7 – Vista della camera da letto

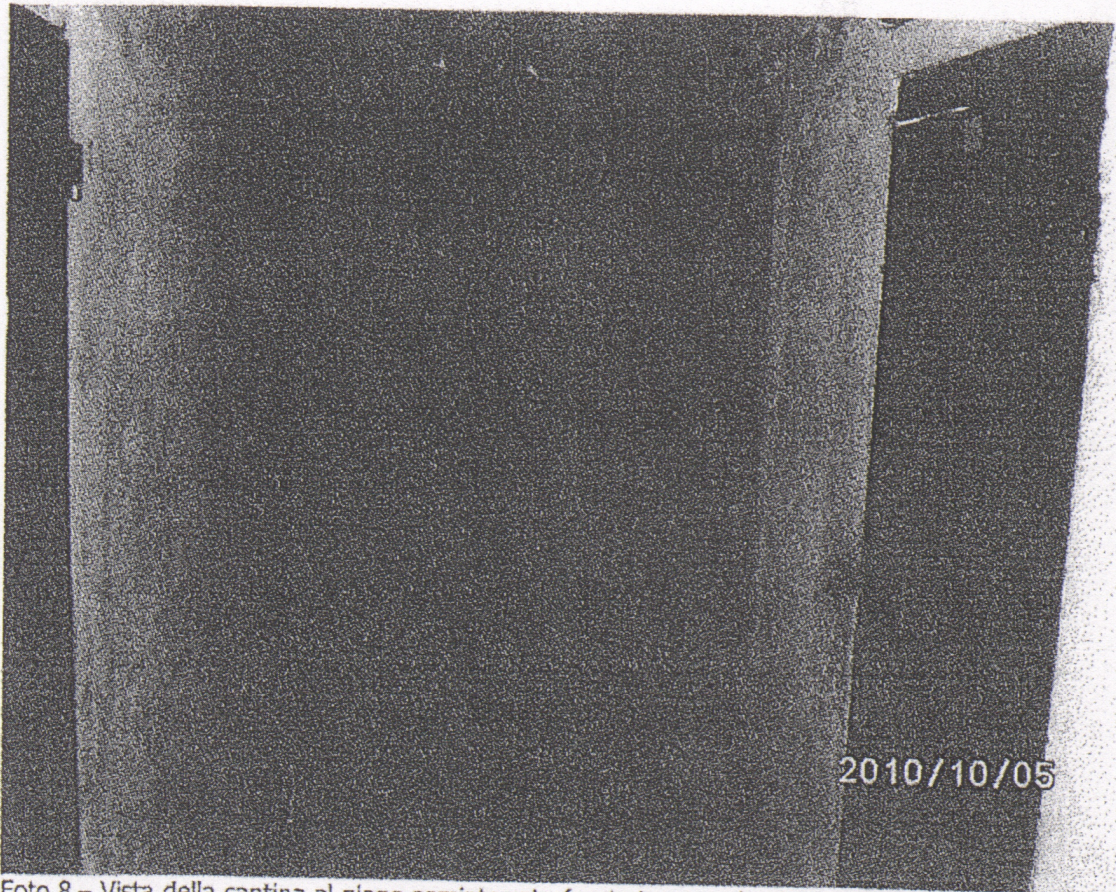


Foto 8 – Vista della cantina al piano seminterrato (porta in secondo piano sulla dx)

*Sm*