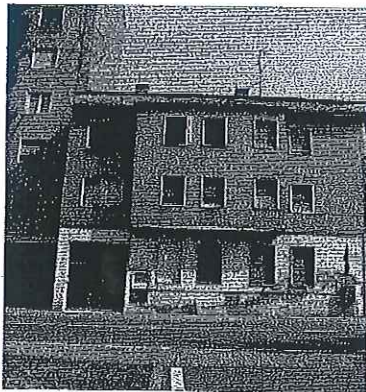


**TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE ESECUZIONI IMMOBIARI**

Promosso da : UNICREDIT S.P.A.

Contro



RAPPORTO DI STIMA

UNITA IMMOBILIARE IN VIA VIII MARZO N.°4

R.G.E 2666-2010

GIUDICE ESECUTIVO DR.GIUSEPPE DE SAPIA

Tecnico incaricato arch. **LAURA VALERIA NAJ**
Iscritta all'Albo Degli Architetti al n.6877
Iscritta all'Albo del tribunale di Milano al n.9517
20131 Milano via Giovanni Pacini 27
Tel. 02 23661941 Fax 02 70635786 Cell. 3355631659
e-mail laura.naj@libero.it www.lauranaj.com

GIURAMENTO

La sottoscritta Laura Valeria Naj il giorno 03 novembre 2011 è nominata esperta nella valutazione dell'immobile oggetto della procedura 2666/2010 e il giorno 30 novembre 2011 accetta l'incarico prestando il giuramento di rito. L'illustrissimo Giudice De Sapia sottopone all'esperto il seguente quesito

QUESITO

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o idonei, e ad acquisire se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene 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 e della 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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di

3. 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;

4. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

5. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, 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;

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche 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).

7. 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.

8. 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 sui relativi costi.

9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37;

Acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

10. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della

sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del bene nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio di operazioni peritali).

PROVEDA almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare l'elaborato telematicamente e, solo qualora il deposito non sia compiuto in tal modo, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno 96).

Provveda in ogni caso a depositare la relazione scritta in Cancelleria e a inviarne una copia al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi, all'originale della relazione, l'attestazione ad aver proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore precedente, in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Formili tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili

per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogli le copie almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

RELAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED], nato a Jipijapa (Ecuador) il giorno 1 gennaio 1964, C.F. VRL LFR 64A01 Z605P del bene sito in Limbiate (MB), via VIII Marzo n.4, rappresentato da un appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo distinto con il numero interno 9 composto da due locali oltre accessori che coprono una superficie di mq.58 c.a. ;

Il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale non evidenzia difformità.

1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

l'appartamento risulta censito nel N.C.E.U. Del Comune di Milano come segue : - Fg.45, mappale 117, sub.7, via VIII Marzo n.4, piano 1, scala1, cat.A/3, classe 3, vani 3, RC. € 185,92. giusta scheda di denuncia presentata all'U.T.E. Di Milano il 4 ottobre 1983 prot.n. 37071

1.b COERENZE

- Confini da nord in senso orario : cortile e pianerottolo comuni, cortile

comune,vano scala comune, pianerottolo comune di accesso e appartamento int. 8; via VIII Marzo; mappale 113, salvo errore e come meglio in fatto.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E DEL SUO CONTESTO

Quota in ragione di 1/1 di quanto segue : sito a nord ,a km.23 da Milano, e a 15 minuti dal Municipio di Limbiate, provincia di Monza e Brianza, costeggiando il canale Villoresi si raggiunge via VIII Marzo n.4; in zona ,periferica verde mista residenziale-industriale, con trasporto ATM collegato a Milano zona Affori; stabile costruito circa negli anni '60 costituito da due piani fuori terra, d'angolo con via Carbonari, affaccia su una rotonda verde; struttura in cemento e tamponamenti esterni-interni in muratura; facciata rivestita in piastrelle klinker bicolore, zoccolatura piano terra-rialzato bianca ,parte superiore azzurra, deteriorata con parti di rivestimento staccati; il portone d'ingresso è in alluminio; lo stabile è abitato da tredici condomini compreso il ristorante pizzeria a piano terra ;dal corridoio condominiale si sale alle scale condominiali senza ascensori; a destra, alla scala 1 si sale al piano primo, dove su ballatoio frontale ad altra proprietà, è collocato il portoncino blindato dell'appartamento oggetto di stima. L'appartamento, con doppio affaccio, possiede un ingresso rettangolare (mt.1,50 x 3,20=mq.7,20) dal quale si accede a tutte le stanze : a destra alla camera, affacciata su cortile interno (mt. 5,13 x 3,23 = mq. 16,56), a sinistra al soggiorno con angolo cottura ,che affaccia con tre finestre,

di cui due grandi ed una finestrella, su via VIII marzo ; l'appartamento si presenta arredato con mobili ed elettrodomestici escluso la caldaia rimossa dalla parete di facciata a fianco del livello (mt.5,42x 3,88-3,03= mq. 21,02); **bagno** arredato con sanitari, elettrodomestici e cabina doccia(mt.1,26 x 3,03 = mq.3,81) il tutto per un'altezza di mt.2,87; i serramenti appaiono scrostati, in legno verniciato bianco senza doppi vetri; Il riscaldamento è autonomo possiede radiatori posizionati sotto le finestre. Le finiture dei pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in marmette di graniglia come il corpo scale; le pareti finite in intonaco civile pitturato ;

3.STATO DI POSSESSO

Libero. Dopo il ritorno della raccomandata per trasferimento del destinatario e un sopralluogo senza accesso , la sottoscritta avvisa il G.E che nomina il custode giudiziario SIVAG per l'accesso forzato. Il giorno 8 maggio 2012 alle ore 12 avviene l'accesso con apertura forzata del portoncino blindato d'ingresso ,da parte della SIVAG. L'appartamento appare in stato di abbandono.

4. FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

4a IPOTECA VOLONTARIA , iscritta all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità' Immobiliare - Circoscrizione 2 - il 5 GIUGNO 2007 ai nn. 85043/22631 per euro 279.200,00 in forza di atto a rogito Notaio Filippo Salvo di Buccinasco del 17 maggio del 2007 rep.30616 a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. Con sede in Roma, C.F. 06978161005 e contro [REDACTED] sopra generalizzato.

4b ATTO DI PIGNORAMENTO, di cui alla procedura in

oggetto, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2 - il 15 ottobre 2010 ai nn. 1271357/75693, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. C.F. 05140920017 e contro [REDACTED], sopra generalizzato.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI AL VENTENNIO

A tutto il giorno 9 febbraio 2011 l'immobile sopra descritto risulta essere di piena proprietà di [REDACTED], sopra generalizzato.

5.a In forza di atto di compravendita per autentica Notaio Filippo

Salvo di Buccinasco del 17 maggio 2007 Rep. 30615/13262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 5 giugno 2007 ai nn. 85042/44659 in forza del quale il sig. [REDACTED] sopra generalizzato, ha acquistato l'immobile sopra descritto dai sig.ri DI DONATO DAVIDE, nato a Milano il giorno 11 ottobre 1973, C.F. DDN DVD 73R11 F205U (½ nuda proprietà), NARDONI GINA LUISA, nata a Genova il giorno 8 novembre 1942, C.F. NRD GLS 42S48 D969N (½ nuda proprietà); GRITTI ENRICHETTA, nata a Credera (già Credera Rubbiano) il 6 marzo 1917, C.F. GRT NCH 17C46 D140G (1/1 usufrutto);

5.b Ai sig.ri DI DONATO DAVIDE e NARDONI GINA LUISA, sopra generalizzati, la quota di ½ ciascuno della nuda proprietà di detto immobile pervenne in forza di successione ex lege in morte di DI DONATO DANIELE GUSTAVO, nato a San Severo il 18 luglio 1942

,C.F. DDN DLG 42L18 I158G,deceduto a Milano il giorno 8 agosto 2006 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 5 giugno 2007 ai nn. 85041/44658)per la quale non risulta trascritto il relativo certificato:

*vd ferro
verbale
ud. 3/11/2011*

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE IMMOBILE

6.1 Criterio di stima Nella attribuzione del valore di stima si è tenuto conto di elementi propri ed estrinseci caratterizzanti lo stabile e sua data di edificazione; generalizzato stato manutentivo conservativo; ubicazione agli effetti territoriali di appartenenza; sistema viario di comunicazione e grado di urbanizzazione della zona ; valori di mercato praticati per abitazione consimili mediati con i prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia rilevabili da prezziari editi da Camera di Commercio in collaborazione con C.A.A.M.

Il borsino immobiliare riporta una valutazione di €/mq 900-1150 per appartamenti vecchi oltre i 35 anni della zona periferica ;le agenzie non scendono sotto gli € 1.200,00 e valutano intorno agli € 80.000,00 questo taglio di appartamenti, in modo indifferenziato per zona; Lo stabile, da ristrutturare come l'appartamento è posto al primo piano senza ascensore. L'appartamento è luminoso per la presenza di molte finestre (cinque per tre locali)e l'affaccio su rotonda verde e tranquillo; ben disposto in quanto posto d'angolo con doppio affaccio,su cortile e su strada; il ballatoio l'accesso agli appartamenti ospita due portoncini ben distanziati e frontali; una volta ristrutturato l'appartamento risulta ben commerciabile perché di buon taglio. La palazzina contiene solo 13 condomini, per questo si mantiene una media di €/q 1.200,00.

7.3 Valutazione della superficie commerciale

Si calcolano i mq. Calpestabili :

- 1) ingresso mq. 7,20
- 2) soggiorno mq. 17,46
- 3) camera mq. 21,02
- 4) bagno mq.4,92

totale mq. 50,60 calpestabili con tre lati esterni liberi = mq. 58,0

commerciali

7.4 TOTALE VALUTAZIONE APPARTAMENTO

Costo complessivo mq. 58,00 x €/mq.1.200,00 = € 69.600,00

8. ALTRE NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

8.a Le spese condominiali insolute inviate il 25 maggio 2012 dallo studio amministrazione Petruzzellis sito in via F.lli Cervi 1 a Limbate ammontano a **€ 3.921,60**

ALLEGATI :

- 1.RACCOMANDATA
- 2.FOTOGRAFIE n.9 stampe a colori
- 3.PLANIMETRIA CATASTALE-ESTRATTO DI MAPPA
- 4.ATTO PIGNORAMENTO
- 5.VISURE STORICHE
- 6.ATTO COMPRAVENDITA
7. BORSINO IMMOBILIARE
- 8.RELAZIONE NOTARILE arch.LauraValeria Naj
- 9.SPESE CONDOMINIALI
10. FOGLIO RIASSUNTIVO Milano 30 maggio 2012

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED]
[REDACTED], nato a Jipijapa (Ecuador) il giorno 1 gennaio 1964, C.F. VRL LFR 64A01 Z605P del bene sito in Limbate (MB), via VIII Marzo n.4, rappresentato da un appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo distinto con il numero interno 9 composto da due locali oltre accessori che coprono una superficie di mq.58 c.a. ;

Il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale non evidenzia difformità.

1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

l'appartamento risulta censito nel N.C.E.U. Del Comune di Milano come segue : - Fg.45, mappale 117, sub.7, via VIII Marzo n.4, piano 1, scala1, cat.A/3, classe 3, vani 3, RC. € 185,92. giusta scheda di denuncia presentata all'U.T.E. Di Milano il 4 ottobre 1983 prot.n. 37071

1.b COERENZE

Confini da nord in senso orario : cortile e pianerottolo comuni, cortile comune, vano scala comune, pianerottolo comune di accesso e appartamento int. 8; via VIII Marzo; mappale 113, salvo errore e come meglio in fatto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

4a IPOTECA VOLONTARIA, iscritta all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2 - il 5 GIUGNO 2007 ai nn. 85043/22631 per euro 279.200,00 in forza di atto a rogito Notaio

RGE 2666-2010 UNICREDIT SPA CONTRO [REDACTED] VIA VIII MARZO N.4 LIMBIATE

Filippo Salvo di Buccinasco del 17 maggio del 2007 rep.30616 a favore di
BANCA DI ROMA S.P.A. Con sede in Roma, C.F. 06978161005 e contro
[REDACTED] sopra generalizzato.

4b ATTO DI PIGNORAMENTO, di cui alla procedura in

oggetto, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di
Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2 - il 15 ottobre 2010 ai
nn.1271357/75693, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK
S.P.A. C.F. 05140920017 e contro [REDACTED] sopra
generalizzato.

GIUDUCE ESECUTORE DOTT. GIUSEPPE DE SAPIA - CTU ARCH. LAURA VALERIA NAJ