

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Creditore procedente: **XXXXXXXXXXXXXXX Spa**

Debitori eseguiti: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

R.G.E. **289/09** – G.E. Dr. **Valentina Boroni**

XX

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

XX

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca  
civico 22, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all’Albo  
dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con ordinanza del  
G.E. in data 6/5/2010 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati  
e prestava giuramento di rito in data 15/6/2010.

Premesso

- Che in data 8/10/2010 depositava la perizia nella quale gli immobili pignorati venivano stimati al valore convenzionale liberi ed occupati
- Che il G.E. successivamente ha richiesto allo scrivente un integrazione di perizia al fine di acquisire anche le seguenti informazioni: **1)** se i debitori eseguiti abbiano pagato al Comune il corrispettivo richiesto per il riscatto dell’area; **2)** quale sia comunque ed ipotizzando l’immobile ed il diritto di proprietà superficiale pignorato, il valore di mercato dell’immobile pignorato; **3)** quale sia l’età dei figli minori ed in particolare della figlia convivente con l’esecutata

Tutto ciò premesso lo scrivente qui di seguito risponde a quanto richiesto dal G.E. modificando di conseguenza con la presente integrazione i capitoli “Criterio di stima” – “Identificazione e valutazione immobili liberi” – “Valutazione immobili occupati” della perizia già depositata, lasciando invariati e confermando gli altri capitoli nonché i documenti già allegati.

***1) se i debitori eseguiti abbiano pagato al Comune il corrispettivo richiesto per il riscatto dell'area***

I debitori eseguiti non hanno pagato al Comune alcun corrispettivo per il l'area, e pertanto attualmente sono titolari ancora del diritto di proprietà superficiaria.

Per la possibilità di riscattare l'area vedi quanto già esposto nella perizia depositata a pagg. 11 e 12.

***2) quale sia comunque ed ipotizzando l'immobile ed il diritto di proprietà superficiaria pignorato, il valore di mercato dell'immobile pignorato***

**CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima ovvero integrazione di perizia, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore “Borsa Immobiliare”, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto di stima

nonché della zona in cui sono collocati, tenuto conto che detti immobili seppur in proprietà superficiaria sono attualmente oggetto di procedura esecutiva che porterà ad una vendita tramite asta giudiziaria, il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** degli immobili pignorati successivamente identificati.

n.d.r. fermo restando quanto sopra esposto in merito al fatto che gli immobili saranno oggetto di asta giudiziaria, e quindi con un potenziale valore di mercato che ne deriva qui stimato, si evidenzia che il valore convenzionale della proprietà superficiaria degli stessi immobili è pari a €. 67.082,88.

#### **IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI**

In comune di Cassano d'Adda via degli Olmi n. 16/C:

**intera proprietà superficiaria** per la durata di anni 90 a partire dal 14/4/1990 dei seguenti immobili:

1) appartamento al piano terzo della scala "A" composto da tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato, censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

- **Foglio 29 – mappale 173 – subalterno 13** – via degli Olmi – piano 3/S1 – categoria A/3 – classe 6 – vani 5,5 – Rendita €. 340,86

Coerenze appartamento da nord in senso orario: cortile al mappale 173 porzione di terzi, parte comune sub. 1, vano scala comune e pianerottolo comune sub. 1, vano ascensore comune sub. 1, cortile al mappale 173 porzione di terzi su due lati.

Coerenze cantina da nord in senso orario: terrapieno, cantina di terzi sub. 14, corridoio comune al sub. 1 su due lati.

Valore di Stima a corpo

**Valore di stima intera proprietà superficiaria libera €. 105.000,00**

(Euro centocinquemila/00)

2) box ad uso autorimessa privata al piano interrato, censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

- **Foglio 29 – mappale 173 – subalterno 53** – via degli Olmi – piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – mq. 19 – Rendita € 68,69

Coerenze box autorimessa da nord in senso orario: corsello comune sub. 1, box di terzi sub. 52, terrapieno, box di terzi sub. 54.

Valore di Stima a corpo

**Valore di stima intera proprietà superficiaria libera €. 15.000,00**

(Euro quindicimila/00)

### **A – RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI LIBERI**

1) appartamento con cantina € 105.000,00

2) box autorimessa € 15.000,00

**Valore di stima totale immobili liberi € 120.000,00**

(Euro centoventimila/00)

N.B. alla suddetta descrizione andrà aggiunto, se il G.E. lo riterrà opportuno, apposita frase in merito al fatto che gli immobili potrebbero risultare gravati da diritto di abitazione.

### **VALUTAZIONE IMMOBILI OCCUPATI**

Considerato quanto descritto nel capitolo “Stato di occupazione” della perizia già depositata, il sottoscritto come da quesito riporta anche il valore degli immobili considerandoli occupati, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

1) appartamento con cantina

Valore di stima libero = €. 105.000,00

dedotto 30 % = €. 73.500,00

**Valore di stima intera proprietà superficiaria occupata €. 73.500,00**

(Euro settantatremilacinquecento/00)

2) box autorimessa

Valore di stima libero = €. 15.000,00

dedotto 30 % = €. 10.500,00

**Valore di stima intera proprietà superficiaria occupata €. 10.500,00**

(Euro diecimilacinquecento/00)

## **B – RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI OCCUPATI**

1) appartamento con cantina €. 73.500,00

2) box autorimessa €. 10.500,00

**Valore di stima totale immobili occupati €. 84.000,00**

(Euro ottantaquattromila/00)

### **Osservazioni**

Sempre in funzione di quanto riportato nel capitolo “Stato di occupazione” della perizia già depositata, si evidenzia che la suddetta riduzione per immobili occupati pari al 30% viene ritenuta congrua nel momento in cui la Sentenza del Tribunale di Milano Sezione IX Civile n. XXXXXXXX del 22/10/2008 nella causa R.G. XXXXXXXX (come già detto non ancora trascritta alla Conservatoria dei RR.II.), avente come oggetto la separazione personale dei coniugi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, possa essere aver assegnato alla madre il diritto di abitazione sino all’acquisizione dell’indipendenza economica della figlia minore nata il 3/7/2000 che vive con lei.

Se invece la stessa Sentenza avesse di fatto assegnato il diritto di abitazione alla madre *vita natural durante*, la percentuale di riduzione sarebbe maggiore poiché il calcolo risulterebbe essere quello di seguito riportato.

Premesso che non esiste una metodologia o criterio di valutazione ufficiale per determinare il valore del diritto di abitazione, lo scrivente ritiene di adottare il metodo di calcolo maggiormente utilizzato dai tecnici estimatori.

Tale metodo, assimilando inizialmente il valore del diritto di abitazione al valore del diritto di usufrutto, comporta dapprima la valutazione di quest'ultimo utilizzando il criterio di stima ufficiale.

Il valore del diritto di usufrutto si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale di interesse (1,5 % a partire dal 1/1/2011 vedi D.M. 23/12/2010 pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2010) ed il prodotto viene moltiplicato per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario (vedi età del titolare del diritto di abitazione n.d.r.).

Stante che il diritto di abitazione è limitato rispetto al diritto di usufrutto, ecco che il suo valore si determina riducendo di adeguata percentuale (in questo caso 30%) il valore dell'usufrutto precedentemente calcolato.

Per cui:

**1) appartamento con cantina**

Valore di stima a corpo intera proprietà sup. = €. 105.000,00

Tasso legale interesse = 1,5 %

per cui €. 105.000,00 x 1,5 % = €. 1.575,00

Età usufruttuario (vedi titolare diritto di abitazione) 41

Coefficiente moltiplicatore            53

per cui €. 1.575,00 x 53 = €. 83.475,00

Valore usufrutto €. 83.475,00

(Euro ottantatremilaquattrocentosettantacinque/00)

Valore diritto di abitazione

€. 83.475,00 dedotto 30% = €. 58.432,50

(Euro cinquantottomilaquattrocentotrentadue/50)

Valore intera proprietà superficaria gravata da diritto di abitazione

€. 105.000,00 – €. 58.432,50 = €. 46.567,50

(Euro quarantaseimilacinquecentosessantasette/50)

**2) box autorimessa**

Valore di stima a corpo intera proprietà sup. = €. 15.000,00

Tasso legale interesse = 1,5 %

per cui €. 15.000,00 x 1,5 % = €. 225,00

Età usufruttuario (vedi titolare diritto di abitazione) 41

Coefficiente moltiplicatore 53

per cui €. 225,00 x 53 = €. 11.925,00

Valore usufrutto €. 11.925,00

(Euro undicimilanovecentoventicinque/00)

Valore diritto di abitazione

€. 11.925,00 dedotto 30% = €. 8.347,50

(Euro ottomilatrecentoquarantasette/50)

Valore intera proprietà superficaria gravata da diritto di abitazione

€. 15.000,00 – €. 8.347,50 = €. 6.652,50

(Euro seimilaseicentocinquantadue/50)

## **C – RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI OCCUPATI**

1) appartamento con cantina	€. 46.567,50
2) box autorimessa	€. 6.652,50
<b>Valore di stima totale immobili occupati</b>	<b>€. 53.220,00</b>

(Euro cinquantatremiladuecentoventi/00)

Poiché lo scrivente non ha titolo per valutare quanto stabilito dalla suddetta Sentenza (non trascritta) e dalle normative in materia, si lascia al G.E. ogni considerazione in merito a quant'esperto nonché stabilire quale possa essere il valore degli immobili pignorati tra quelli sopra esposti e qui di seguito riassunti in totale (ovvero appartamento con cantina + box autorimessa).

### **RIEPILOGO VALUTAZIONI TOTALI IMMOBILI**

#### **INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

A) valore di stima immobili liberi €. 120.000,00

B) valore di stima immobili gravati

da diritto di abitazione a favore della madre

in funzione dell'età della figlia €. 84.000,00

C) valore di stima immobili gravati

da diritto di abitazione a favore della madre

vita natural durante €. 53.220,00

***3) quale sia l'età dei figli minori ed in particolare della figlia convivente con l'esecutata***

Fermo restando quanto già detto nel capitolo "Intestazione e Provenienza" della perizia, lo scrivente in sede di sopralluogo aveva avuto modo di leggere nella Sentenza del Tribunale di Milano Sezione IX Civile n. XXXXXXXXXXXX del 22/10/2008 nella causa R.G. XXXXXXXXXXXX avente come oggetto la separazione personale dei coniugi XXXXXXXXXXXX e



