



Robecchetto con Induno via V.Monti snc:

Appartamento posto al piano terra di due vani e servizio con annesso vano cantina ed autorimessa entrambi al piano interrato.

Censiti all'UTE di Milano :

Appartamento + cantina:

foglio 5 mappale 496 sub. 2 p.T-S1 Cat.A/2 classe 3 vani 3 RC euro 278,89.

Autorimessa:

foglio 5 mappale 496 sub.36 p.S1 Cat. C/6 Classe 3 consistenza mq.20 RC euro 44,42.

Il pagamento eseguito dalla BANCA INTESA SPA a carico del Signor [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] riguarda la quota intera della piena proprietà dei beni sopra descritti. 1/1

Il titolo di proprietà al Signor [REDACTED] è pervenuto per atto notaio TROTTA Bruno Leonardo di Monza il 13.04.2000 di rep.n.65780/3925 e trascritto alla C.R.I. di Milano 2° in data 19.04.2000 ai nn. 37289/25447.

Atto di pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare a favore di BANCA INTESA SPA CF.00799960158 con sede in Milano P.zza Paolo Ferrari n.10 e trascritto alla Conservatoria dei Registri di Milano 2° in data 11.08.2003 ai nn. 124688/74559.

Atto di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria dei Registri di Milano 2° in data 14.03.1997 ai nn. 19147/14367



Robecchetto con Induno al fg.5 mappale 496 (ex481/b).

✓ - 1<sup>a</sup> ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2° in data 15.05.1996 ai nn. 41374/7440 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA contro la società [REDACTED] per complessive euro 3.222.691,05 che colpisce beni in Robecchetto con Induno al fg.5 mappale 496 (ex481/b).

✓ - 2<sup>a</sup> ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2° in data 29.03.2000 ai nn. 28817/8088 a favore della CAREPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE contro la società [REDACTED] per complessive euro 139.443,36 che colpisce i beni in oggetto della presente stima.

IMMOBILE di ROBECCHETTO con INDUNO Via V.Monti snc:

DESCRIZIONE:

Trattasi di un appartamento posto a piano terra di un complesso plurifamigliare con antistante piazzetta condominiale, costruito nei primi anni del '90 e posto nella periferia di Robecchetto in località Malvagio.

L'accesso pedonale al fabbricato, avviene dalla via V.Monti attraverso area di parcheggio pubblico e piazzetta condominiale, mentre l'accesso carraio avviene dalla via V.Monti attraverso la rampa di accesso adiacente all'area destinata a parcheggio pubblico prospiciente la via V.Monti.

Planimetricamente (come risulta dalla documentazione catastale ) è composto da:

ingresso/cottura, bagno, monolocale/camera, inoltre dispone di una cantina nel piano interrato. Internamente all'unità nonostante l'avviso di sopralluogo con R.R. non è stato possibile visionarlo.

Accedono all'appartamento l'uso esclusivo perpetuo e trasmissibile della porzione porticato e di giardino antistanti l'appartamento, oltre che alla relativa quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni.

#### REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione dell'intero corpo di fabbrica che comprende anche le unità in oggetto di stima sono state edificate in forza di Concessione Edilizia n.58/93 rilasciata dal Comune di Robecchetto con Induno in data 16 Ottobre 1995 con successiva variante n.81/96, e dichiarato abitabile per silenzio assenso.

Non avendo avuto la possibilità d'accesso, non è stato possibile verificare la conformità edilizia.

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- struttura portante in elevazione di laterizi e cemento armato e murature perimetrali in laterizio;
- copertura a terrazzo;
- facciata con tinteggiatura ;
- serramenti in legno;
- soglie e davanzali in pietra ;

NON È STATO POSSIBILE VERIFICARLE

SITUAZIONE ATTUALE OCCUPATIVA DELL'IMMOBILE:

Sul luogo, è STATO POSSIBILE accertare anche con il consenso di alcuni vicini che l'immobile è vuoto già da parecchi anni.

#### NOTA DEL CONSULENTE

Esternamente si è potuto vedere che manca completamente la caldaia murale per l'impianto di riscaldamento.

Inoltre esiste una convenzione stipulata con il Comune di Robecchetto con Induno con Notaio Bottai di Milano del 16.07.1993 trascritta C.R.I. del 1993 nn.60378/42412.

Le unità hanno i seguenti indici metrici:

superficie coperta SC intesa al lordo dei muri perimetrali esterni e metà dei muri di confine, compreso le divisioni interne. (ricavate graficamente dalle planimetrie Catastali reperite presso il Comune)

Appartamento:

✓ mq. 34,00 x 1,00 coeff. corr. = Mq. 34,00

Cantina:

✓ mq. 24,00 x 0,50 coeff. corr. = Mq. 12,00

Box Auto:

✓ mq. 23,00 x 0,70 coeff. corr. = Mq. 16,10

-----  
Superfici tot. equivalente Mq. 62,10

Appartamento e cantina:

NCEU di Milano

Eg. 5 mappale 496 sub. 2 piano T-S1 Cat.A/2 classe 3 vani 3 RC euro 278,89.

Autorimessa:

NCEU di Milano

Eg. 5 mappale 496 sub. 36 piano S1 Cat.C/6 classe 3  
Consistenza mq.23 RC euro 44,42.

Località:

Appartamento:

a nord ente comune, a est ente comune, a sud ente comune, a ovest altra proprietà sub 3.

Cantina:

a nord ente comune, a est ente comune, a sud ente comune, a ovest altra proprietà sub.3.

Autorimessa::

a nord area spazi di manovra, a est ente comune, a sud sub 3, a ovest altra proprietà sub 37.

CONCETTI TEORICI:

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 più idoneo cioè: sintetico.

DESCRIZIONE DEL METODO:

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 a 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).

IL METODO ESTIMATIVO :

Il metodo col quale verrà effettuata la presente stima si userà il metodo comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica con altri beni simili, che abbiano le medesime caratteristiche che si avvicinano maggiormente al bene in oggetto di stima.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella 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'alloggio 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'unita', ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta nel momento in cui si opera tale stima. E tanto per l'immobile della via Montebello si va ordinando un'ulteriore perizia per una partita giudiziale nella quale l'immobile di cui sopra, comprensiva di tutte le sue pertinenze annesse e connesse alla proprietà possa essere stimato il seguente valore:

IMMOBILE in Robecchetto con Induno via V.Monti snc:

IMMOBILE IN ROBECCHETTO CON INDUNO:

Superficie equivalente

Mq. 62,10 x euro 1400 = euro 86.940,00

IMMOBILE IN ROBECCHETTO CON INDUNO:

Superficie equivalente

Mq. 62,10 x euro 1200 = euro 74.520,00

IMMOBILE IN :

La presente relazione, viene depositata in un originale per l'Ufficio e una copia in carta e dischetto, 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, 16.09.2005

Geom. Paolo Toia

## DATI RIASSUNTIVI DI PERIZIA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO R.G. 1005/03  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROMOSSA da : INTESA GESTIONE CREDITI SPA  
procuratore di Banca INTESA SPA

CONTRO : ~~\_\_\_\_\_~~

GIUDICE ESECUTORE: Dr.ssa MASSENZ

PERITO : Geometra PAOLO TOIA

Robecchetto con Induno via V.Monti snc:

Appartamento posto al piano terra di due vani e servizi con annesso vano cantina ed autorimessa entrambi al piano interrato.

✓ Censiti all'UTE di Milano :

Appartamento + cantina:

foglio 5 mappale 496 sub. 2 p.T-S1 Cat.A/2 classe 3  
vani 3 RC euro 278,89.

Autorimessa:

foglio 5 mappale 496 sub.36 p.S1 Cat. C/6 Classe 3  
consistenza mq.20 RC euro 44,42.

Il pignoramento eseguito dalla BANCA INTESA SPA a carico del Signor ~~\_\_\_\_\_~~ nata a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~ riguarda la quota intera della piena proprietà dei beni sopra descritti. 1/1

Il titolo di proprietà al Signor [REDACTED]  
è pervenuto per atto notaio TROTTA Bruno Leonardo  
di Monza il 13.04.2000 di rep.n.65780/3925 e  
trascritto alla C.R.I. di Milano 2° in data  
19.04.2000 ai nn. 37289/25447.

Atti di:

Atto di pignoramento immobiliare a favore di BANCA  
INTESA SPA CF.00799960158 con sede in Milano P.zza  
Paolo Ferrari n.10 e trascritto alla Conservatoria  
dei Registri di Milano 2° in data 11.08.2003 ai nn.  
124688/74559.

Atto di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] CF. [REDACTED] con sede in Bareggio e  
trascritto alla Conservatoria dei Registri di  
Milano 2° in data 14.03.1997 ai nn. 19147/14367  
contro [REDACTED] su beni in  
Robecchetto con Induno al Fg.5 mappale 496.

Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti a  
favore del [REDACTED] CF. [REDACTED]  
con sede presso l'Avv.VILLA a Monza e trascritto  
alla Conservatoria dei Registri di Milano 2° in  
data 05.03.2001 ai nn. 19680/13829 contro  
IMMOBILIARE ITALIA SRL.

Domanda giudiziale per dichiarazione di nullità di atti  
a favore del [REDACTED]  
con sede presso l'Avv.VILLA a Monza e trascritto  
alla Conservatoria dei Registri di Milano 2° in  
data 12.03.2002 ai nn. 30712/18743 contro la  
società [REDACTED] e la società  
[REDACTED]

Atti di:

- iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2° in data 23.09.1993 ai nn. 69124/13878 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA contro la società [REDACTED] per complessive euro 1.291.142,25 che colpisce in Robecchetto con Induno terreno in parte edificabile a residenza e in parte standard residenziale fg.5 mapp.481 (ex165b)

- iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2° in data 20.12.1995 ai nn. 105969/19579 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA contro (tra gli altri) la società [REDACTED] per complessive euro 3.873.426,74 che colpisce fra gli altri beni in Robecchetto con Induno al fg.5 mappale 496 (ex431/b).

- iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2° in data 15.05.1996 ai nn. 41374/7440 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA contro la società [REDACTED] per complessive euro 3.222.691,05 che colpisce beni in Robecchetto con Induno al fg.5 mappale 496 (ex481/b).

- iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2° in data 29.03.2000 ai nn. 28817/8088 a favore della CARIPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE contro la società [REDACTED] per complessive euro 139.443,36 che colpisce i beni in oggetto della presente stima.

REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione dell'intero corpo di fabbrica che comprende anche le unità in oggetto di stima sono state edificate in forza di Concessione Edilizia n.58/93 rilasciata dal Comune di Robecchetto con Induno in data 16 Ottobre 1995 con successiva variante n.81/96, e dichiarato abitabile per silenzio assenso.

Non avendo avuto la possibilità d'accesso, non è stato possibile verificare la conformità edilizia.

#### SITUAZIONE ATTUALE OCCUPATIVA DELL'IMMOBILE:

Sul luogo, È STATO POSSIBILE accertare anche con il consenso di alcuni vicini che l'immobile è vuoto già da parecchi anni.

#### NOTE DEL CONSULENTE

Esternamente si è potuto vedere che manca completamente la caldaia murale per l'impianto di riscaldamento.

Inoltre esiste una convenzione stipulata con il Comune di Robecchetto con Induno con Notaio Bottaio di Milano del 16.07.1993 trascritta C.R.I. del 1993 nn.60378/42412.

#### APPARTAMENTI:

Appartamento e cantina:

NCEU di Milano

Fg. 5 mappale 496 sub. 2 piano T-S1 Cat.A/2 classe 3 vani 3 RC euro 278,89.

Autorimessa:

NCEU di Milano

Fg. 5 mappale 496 sub. 36 piano S1 Cat.C/6 classe 3 Consistenza mq.23 RC euro 44,42.

#### ALTRI:

Appartamento:

a nord ente comune, a est ente comune, a sud ente comune, a ovest altra proprietà sub 3.

Cantina:

a nord ente comune, a est ente comune, a sud ente comune, a ovest altra proprietà sub.3.

Autorimessa::

a nord area spazi di manovra, a est ente comune, a sud sub 3, a ovest altra proprietà sub 37.

IMMOBILE in Robecchetto con Induno via V.Monti:

Area libera quota 1/1:

Superficie equivalente

Mq. 62,10 x euro 1400 = euro 86.940,00

AREA DA INCORPORARE COOPERTO quota 1/1:

Superficie equivalente

Mq. 62,10 x euro 1200 = euro 74.520,00