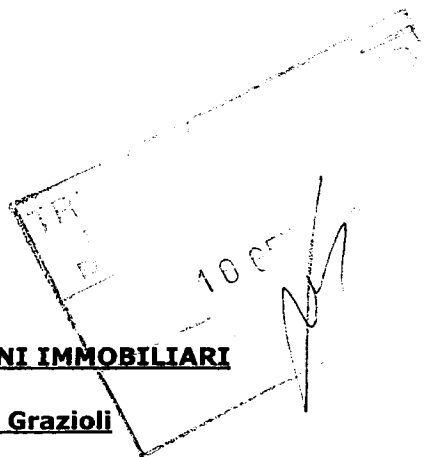


Come
le sostituisce
il rifugge



TRIBUNALE DI MILANO - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA R.G.E. 42087 - G.E. D. ssa Grazioli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE: BANCO AMBROSIANO VENETO SpA con l'Avv.

Luca Stendardi - Via Lupetta, 2 Milano

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

C.T.U.: Geom. Cinzia T. Carelli con Studio in Milano Via G.C. Procaccini, 66 Tel.:
02.36.50.3909 iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale Civile e
Penale ai nn° 9286 e 587 **studio.carelli@fastwebnet.it.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il giorno 11/05/04, il G.E. Dott. ssa Grazioli nominava il Geom. Cinzia Carelli, al
quale veniva sottoposto il seguente

QUESITO

*"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati: 1) quali
siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e
specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso
(indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà,
superficie, usufrutto); 2) quali siano gli estremi dell'atto di provenienza
segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; 3) esegua il controllo
della documentazione ipo-catastale e indichi le trascrizioni (es. domande
giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene; 4) segnali prontamente al
G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipo-catastale,
sospendendo provvisoriamente le operazioni; 5) descriva il bene con indicazione
dello stato occupativo e qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi
dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data*

anteriore alla trascrizione del pignoramento, indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato; 6) alleghi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno; 7) fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lgs. 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione in sanatoria o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene indicando l'eventuale sanabilità degli abusi e i relativi costi per la sanatoria medesima 8) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e, una copia su supporto informatico; trasmetta copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica".

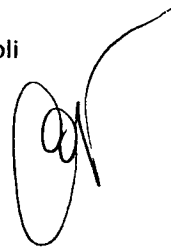
TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE: 15 settembre 2004

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 21/07/04 alle ore 11.00 in Baranzate di Bollate Via Gradisca, 10 hanno inizio le operazioni peritali - comunicate con r.a. n. 12221706629 del 28/06/044, alla proprietà ed al legale (**Allegato "A"**). L'accesso all'unità immobiliare viene consentito dall'inquilina Signora [REDACTED], la quale consente che venga effettuato il rilievo dell'abitazione, con annotazione delle caratteristiche.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Il bene colpito dall'atto di pignoramento è un appartamento ad uso di abitazione al piano quinto (6° fuori terra), composto due locali oltre servizi, e terrazzo a livello, per il quale vengono qui di seguito elencate le formalità pregiudizievoli



(Allegato "B"):

1. *Ipoteca giudiziale in data 24/01/96 n.6863/1082;*

a favore Banco Ambrosiano Veneto SpA ed a carico di [REDACTED]
sull'unità imm.re in Baranzate di Bollate Via Gradisca, 10 Fg. 70 M. 64 Sub. 22;

2. *Pignoramento del 22/03/97 n.20967/15702;*

a favore Banco Ambrosiano Veneto SpA ed a carico di [REDACTED];

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Premesso che:

1. *Con atto Notaio Serpi (Milano) in data 04/12/70 n. 116515/18079 rep;*

La Signora Negrini Vittorina acquistava l'immobile in Baranzate di Bollate Via Gradisca, 10 Fg. 70 M. 64 Sub. 22;

2. *Per successione n. 11833 del 26/09/93 n. 251274 prot. 260818;*

I Signor [REDACTED] ereditava l'immobile di cui sopra;

3. *Con Atto Notaio Licari (Milano) del 25/07/95 n. 24708 rep.;*

Il Signor [REDACTED] donava al Signor [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile di cui sopra;

4. *Per successione [REDACTED] in data 13/10/96;*

Si riuniva il diritto di usufrutto conservato dal de cuius alla nuda proprietà del Signor [REDACTED];

DATI IPOCATASTALI

Per l'unità immobiliare ad uso di abitazione posta piano quinto - qui oggetto di causa -, nel Condominio in **Baranzate di Bollate Via Gradisca, 10 (Allegato "C")**, viene ricostruita presso il Dipartimento Del Territorio di Milano, la seguente provenienza:

1. *Alla data del 30/07/97 per impianto meccanografico;*

L'unità veniva accatastata alla partita n.2582 intestata a Negrini Vittoria;

2. Alla data del 26/09/93 per denuncia nei passaggi per causa di morte n.251274 del 26/09/93 in atti dal 13/12/00 prot.260818;

Il sub. 22 veniva intestato a [REDACTED];

3. Alla data del 25/07/95 per atto pubblico Voltura n.296861 del 25/07/95 in atti dal 31/01/01 prot. n.99398 rep.24708 Notaio Licari reg. Mi n.18624 del 31/07/95;

Il sub. 22 veniva intestato [REDACTED] (usufruttuario) e [REDACTED] (nudo proprietario).

Tutto ciò premesso si riportano qui di seguito i dati dell'unità immobiliare:

Intest.ne : [REDACTED] (pr.) e Pierino (usufr.)- Foglio n°70 - Mappale n°164 - z.c. U - Sub. 22 - Piano 5°-S1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - Vani 4- R.C. €. 274,90,= Il tutto di cui all' Allegato "D".

DESCRIZIONE DEI BENI

a) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Oggetto della presente relazione di stima è un'unità immobiliare, destinata ad uso di abitazione, posta nel Fabbricato in Condominio in Baranzate di Bollate Via Gradisca, 10 ubicato in zona centrale del comune. Il fabbricato affaccia su sede viaria a un senso di marcia e ad angolo con la Via Fiume, in zona caratterizzata da edifici multipiano di costruzione risalente alla seconda metà del secolo scorso. La zona originariamente a destinazione mista - artigianale ed abitativa -, si è evoluta in zona di edilizia residenziale con scarsa destinazione industriale, caratterizzata da edifici multipiano in buono stato conservativo. Sono inoltre presenti diverse attività commerciali, con presenza di infrastrutture e mezzi di collegamento con il capoluogo lombardo. La posizione dello stabile infatti

garantisce un ottimo servizio di collegamento sia con il centro storico che le arterie di collegamento della provincia. L'unità immobiliare è posta nel fabbricato di Via Gradisca, che è costituito da otto piani fuori terra oltre sotterraneo. L'edificazione risale agli anni settanta ed è stato oggetto di interventi ordinari manutentivi, sicché si presenta in buone condizioni sia nelle parti interne di uso comune che nelle facciate. Il Fabbricato - con piccolo giardino antistante verso la Via Gradisca -, ha facciata in intonaco a civile; balconi in ferro; serramenti in legno verniciato con avvolgibili in pvc; copertura piana a tetto; portone di accesso in alluminio ottonato e vetro; scale comuni in marmo con ringhiera in ferro. Il fabbricato è dotato di un ascensore che serve n. 4 unità immobiliari per piano. Complessivamente è da annotare che il Condominio si trova in buone condizioni manutentive ed ha finiture di edilizia residenziale. Il tutto di cui all'Allegato "E".

b) FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'abitazione ha subito lievi ristrutturazioni, ma il suo stato complessivo è buono. Ha pavimenti in piastrelle in cotto; parquet nella camera; rivestimenti in ceramica per bagno e cucina. L'ampio terrazzo a livello ha pavimento in gres.

IL GIUDIZIO DI VALORE

a) LA DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA E L'ASPETTO ECONOMICO

La data di stima deve essere quella "attuale" e, quindi, il giudizio di valore farà riferimento al secondo trimestre del 2004. L'aspetto economico che risolve logicamente la stima medesima è "il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare" nell'attuale situazione di fatto e di diritto.

b) IL PROCEDIMENTO ADOTTATO

Sussistono diversi procedimenti di stima per l'apprezzamento di unità



immobiliari urbane del tipo e delle caratteristiche di quella in esame, ma in questo caso si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione particolareggiata dell'unità immobiliare mediante applicazione di una Stima Analitica, evidenziando le caratteristiche intrinseche e circostanziali della porzione nello stato di fatto in cui si trova. Alla base del procedimento utilizzato vi è la "comparazione", la quale consente di giungere al valore di mercato attribuendo al bene oggetto di stima il valore che beni analoghi meritano sul mercato immobiliare. E' evidente che questo procedimento ha, come supporto metodologico, un'indagine di mercato che accerti i valori con cui sono scambiati, nell'ambito della zona di ubicazione del bene stimando, unità immobiliari della stessa tipologia e destinazione. Questo procedimento è adottato per la determinazione del "**valore base**", in quanto la sua risultanza identifica il valore patrimoniale del bene che è primo elemento indispensabile nell'elaborazione del procedimento "analitico", di cui si farà cenno nelle seguenti pagine. In conclusione, il giudizio di stima attraverso il quale verrà data compiuta risposta al quesito, e cioè quale valore di mercato può meritare "la porzione immobiliare" in Baranzate di Bollate Via Gradisca, 10, con riferimento al 2° trimestre 2004, conterà nella risultanza emergente tra la ricerca di mercato e l'applicazione di "**coefficienti particolari di rivalutazione**" identificativi di ogni unità immobiliare.

c) L'INDAGINE DI MERCATO

Come chiaramente si evince da quanto precisato nel precedente paragrafo, i dati economici di base indispensabili per elaborare il procedimento di stima analitico possono essere accertati solo attraverso una dettagliata indagine. Per esperire la suddetta indagine sono state esaminate le più qualificate pubblicazioni del



settore, tra le quali spicca per attendibilità e aderenza al mercato "Il Listino Della Camera Di Commercio n°24" edito in collaborazione con il CAAM. A commento dei dati intabulati si precisa come questi riguardino fabbricati ad uso abitativo in Milano e facciano riferimento a date prossime al momento di stima, con valutazione del trend incrementativo che in questi ultimi mesi ha caratterizzato il mercato degli immobili, stimato dall'8% al 4,3%.

d) CRITERI DI CALCOLO

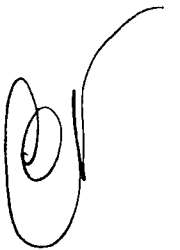
Per la valutazione della porzione immobiliare sono state adempiute le seguenti formalità tecniche:- ispezioni presso il Dipartimento del Territorio di Milano; sopralluogo dell'unità immobiliare; stesura di planimetria in scala 1:100. A base del calcolo si è tenuto conto dell'area lorda dell'unità immobiliare, intendendosi la superficie commerciale comprensiva delle murature d'ambito e di facciata ed a mezzera dei vani scala e confinanti, oltre un mezzo del terrazzo.

e) TIPO PLANIMETRICO

Ad integrazione dei dati qui riportati è allegata la planimetria in scala 1:100 dell'unità immobiliare posta nel Condominio in Baranzate di Bollate Via Gradisca, 10 precisando che le misure derivano direttamente dal rilievo effettuato in loco, poi riportato in scala 1:100 (**Allegato "F"**) - con un programma di redazione dei disegni tecnici/edili -, e tradotto su carta.

LA STIMA ANALITICA

Si è accennato come il procedimento analitico si incentri sulla comparazione. Per esattezza, accertato con apposite indagini di mercato il valore di beni ordinari con similare tipologia, destinazione ed ubicazione di quello stimando ed operate le opportune aggiunte o detrazioni per le precipue caratteristiche intrinseche che contraddistinguono le porzioni in questione, è possibile elaborare il giudizio di



stima analitico. A tale riguardo si riporta il "**valore base commerciale**", : CAAM
(€.1550+€.1700)/2 = **€.1.625,00/mq. (Allegato "G")**. Questo "**valore di riferimento**" è stato applicato all'unità immobiliare ad uso di abitazione e corretto mediante i coefficienti particolari di rivalutazione qui esposti:

a) Rivalutazione per Destinazione.

Questo primo coefficiente ha la funzione di determinare il grado di utilizzazione delle unità immobiliari secondo la loro destinazione; quindi, per l'abitativo ed il commerciale esso corrisponde a 1,000. Nel caso specifico l'unità immobiliare ha utilizzo conforme alla propria destinazione d'uso, mantenendo quindi il coefficiente inalterato =.

b) Rivalutazione per Altezza di Piano.

Secondo coefficiente correttivo è quello riferito all'altezza del piano dal suolo. La metodologia del computo si incentra sul dato che, se il piano primo - il quale è sempre calcolato come unità di misura "piano tipo" -, ha come coefficiente 1,000.= (Valore Base), i piani superiori/inferiori dovranno avere un incremento/decremento ponderale pari al 2% nel caso in cui lo stabile sia o meno servito da impianto ascensore. Nel caso specifico il piano quinto ha coefficiente pari a 1,080.=

c) Rivalutazione per Distribuzione.

Il coefficiente di distribuzione è quello che serve a determinare il rapporto di proporzionalità tra la superficie di qualsiasi ambiente all'interno delle unità immobiliari e quella che può essere considerata ottimale in relazione alla destinazione specifica dell'ambiente di cui fa parte. Per le unità abitative si tiene conto della loro divisione in "zona giorno" e "zona notte", della razionalità nell'ubicazione di ogni ambiente e della loro funzionalità. Nel caso specifico la

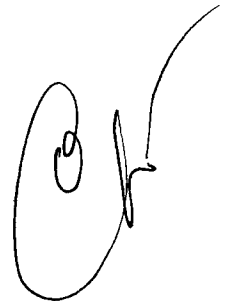
distribuzione dell'abitazione è ottima in rapporto alla superficie, meritando coefficiente di incremento pari a 1,080=.

d) Rivalutazione per Esposizione ed Orientamento.

Questo coefficiente si stima essenzialmente in base alla posizione dell'unità e delle sue pareti esterne, tenendo conto dei benefici o svantaggi che tale aspetto può avere nella determinazione del grado di appetibilità di ogni porzione, con valutazione degli affacci diretti o indiretti, arretrati ed in riferimento ai singoli accessi. Nel caso specifico aerazione ed illuminazione dei locali sono ottimi, per l'affaccio sull'ampio terrazzo, meritando coefficiente di 1,150.=

e) Rivalutazione per Stato Manutentivo.

Ultimo coefficiente è quello che sintetizza il giudizio relativo agli interventi di ristrutturazione effettuati all'interno della porzione immobiliare. Questa rivalutazione ha come fine la stima delle opere concernenti gli interventi edilizi di diversa natura e specie che hanno interessato l'unità abitativa, in relazione alle finiture, manufatti, pavimenti, pareti, infissi, impianti sanitari/elettrici e altro. Attraverso tali elementi si viene quindi a sintetizzare un giudizio complessivo di ristrutturazione e funzionalità globale in risposta alla richiesta di conforto, comodità e praticità che ogni unità immobiliare è capace di fornire a chi vi soggiorna. Non ultimo rimane da valutare che la suddivisione delle abitazioni in reparti distinti in funzione delle diverse necessità, la distribuzione delle finestre e balconi, l'ubicazione di porte interne in funzione della possibilità di utilizzo delle pareti e della definizione dei percorsi, la quantità e dislocazione dei servizi igienici ed in genere, danno il grado di ristrutturazione di un immobile. Nel caso specifico si è riscontrata per l'appartamento una normale manutenzione, con coefficiente pari a 1,050.= Il tutto di cui all'**Allegato "H"**.



LA STIMA REDDITUALE-PATRIMONIALE

Il procedimento fin qui adottato non appare sufficiente in quanto si rende necessaria l'applicazione di un nuovo coefficiente correttivo per immobili locati ad uso abitativo. Difatti le unità immobiliari, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venire meno della caratteristica della *disponibilità*, che restringe la cerchia della domanda. La Signora Corbari Anna è residente nell'abitazione in forza dei contratti di locazione qui descritti, la cui **ultima scadenza risale al 2002**:

- **Contratto di locazione dal 01/11/94 al 31/10/98**

Registrato a Rho il 18/10/94 al n. 4838 serie 3;

- **Contratto di locazione dal 01/11/98 al 31/10/92**

Registrato a Rho il 18/11/98 al n. 8802 serie 3.

DESCRIZIONE CATASTALE delle UNITA' IMMOBILIARI

(elementi riassuntivi da inserire nel provvedimento di vendita)

Nel Fabbricato in Condominio posto in **Baranzate di Bollate Via Gradisca, 10** meglio identificato presso il Dipartimento del Territorio di Milano al **Foglio n°70 Mappale n°164** così coerenziato in corpo:

- A Nord : proprietà al mappale n.72;
A Est : la Via Gradisca;
A Sud : proprietà ai mappale nn.74 e 165;
A Ovest : proprietà al mappale n.72.

la seguente porzione immobiliare

Appartamento ad uso di **abitazione** posto al piano **quinto** (6° fuori terra) da **due** locali, oltre servizi e disimpegno, più vano di cantina in sotterraneo.

Coerenze da nord in senso orario:

Dell'abitazione: appartamento proprietà di terzi; la via Gradisca; appartamento proprietà terzi e vano scala e ripiano comuni.

Presso il Dipartimento del Territorio di Milano Comune di Bollate, l'unità immobiliare risulta così censita: Intest.ne : ██████████ (pr.) e Pierino (usufr.)- Foglio n°70 - Mappale n°164 - z.c. U - Sub. 22 - Piano 5°-S1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - Vani 4- R.C. C. 274,90.=

Quota di Millesimi Parti Comuni Comproprietà: pro quota proporzionale.

RISPOSTA AL QUESITO

Si termina il seguente elaborato tecnico-economico-estimativo precisando il seguente attuale valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso di abitazione al piano quinto (6° fuori terra) oltre cantina, ubicata nel Condominio in **Baranzate di Bollate (Milano) Via Gradisca nc. 10** nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con riferimento al 2° trimestre 2004.

VALORE IMMOBILE LIBERO:

abitazione Mq. 56,62 x €2.288,70 =C. 129.585,94.=

(centoventinovemilacinquecentottantacinque/94)

La relazione, composta da N°11 pagine e da N°8 allegati, è depositata in Cancelleria insieme ai fascicoli ritirati in occasione del conferimento dell'incarico. Tanto si doveva in base all'incarico affidato.

Il C.T.U.

Cinzia Tiziana Carelli

Milano, 6 settembre 2004



TRIBUNALE DI MILANO - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA R.G.E. 42087 - G.E. D. ssa Grazioli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE: BANCO AMBROSIANO VENETO SpA con l'Avv.

Luca Standardi - Via Lupetta, 2 Milano

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]

C.T.U.: Geom. Cinzia T. Carelli con Studio in Milano Via G.C. Procaccini, 66 Tel.:

02.36.50.3909 iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale Civile e

Penale ai nn° 9286 e 587 studio.carelli@fastwebnet.it

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE: 22 novembre 2004

**Unità Immobiliare in:
BARANZATE DI BOLLATE VIA GRADISCA NC. 10**



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a flourish.

Allegati:

- A) Autorizzazione Abitabilità n.170/58;
- B) Planimetria.

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In osservanza al disposto del G.E. D.ssa Grazioli, in riferimento alla risposta al punto 7 - "REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE" , il CTU ha visionato gli atti di fabbrica dell'unità oggetto di causa posta nel Condominio in Bollate Via Gradisca nc.10, al fine di verificare se quanto rilevato in sede di sopralluogo in data 21/07/04 fosse conforme a quanto depositato presso l'Edilizia Privata di Bollate, con particolare riferimento alle licenze di costruzione, collaudo, agibilità ed abitabilità. Pertanto in data 18 novembre u.s. è stata effettuata visura presso il Comune di Bollate, dei seguenti documenti:

- Domanda di costruzione con planimetrie e descrizione strutturale/statica allegata in data 09/07/58 n 7472;
- Collaudo statico e delle opere in c.a. in data 01/12/60 reg. Bollate n. 6574 in data 16/12/60;
- Rilascio certificato di collaudo opere cementizie del 22/12/60 n. 19042;
- Certificato collaudo trasmesso Prefettura in data 10/03/61 n.421;
- Autorizzazione di abitabilità in data 03/08/61 n. 170/58.

La rappresentazione delle planimetrie di impianto e costruzione depositate presso il Comune di Bollate è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo e rilievo.

Del che era oggetto d'incarico.

Con Osservanza.

Il C.T.U.

Cinzia T. Carelli

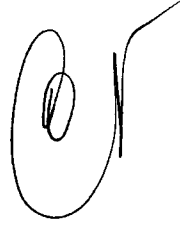
Milano, 22 novembre 2004

Unità Imm.re in Baranzate di Bollate (MI)

Via Gradisca nc.10

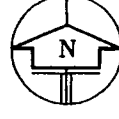
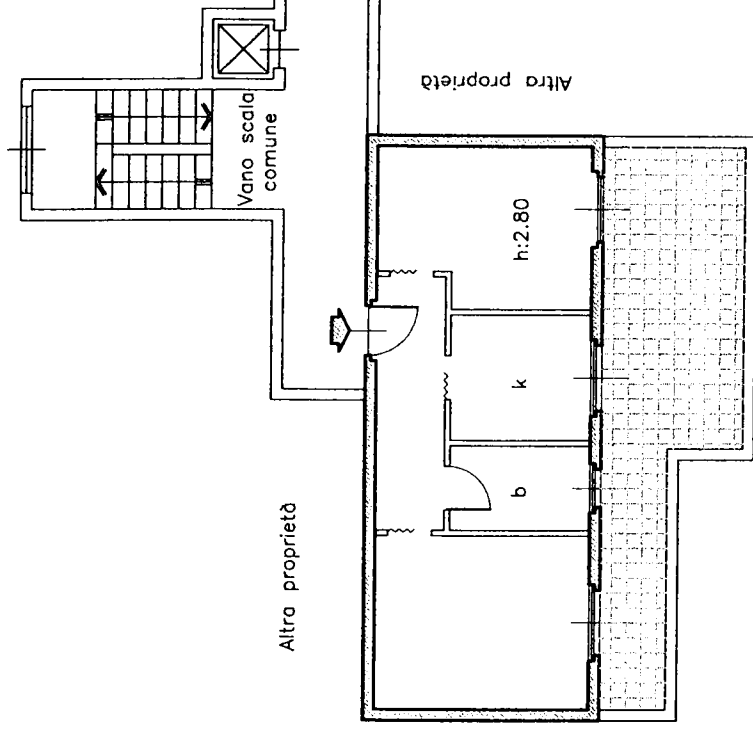
Planimetria Generale scala 1 : 100

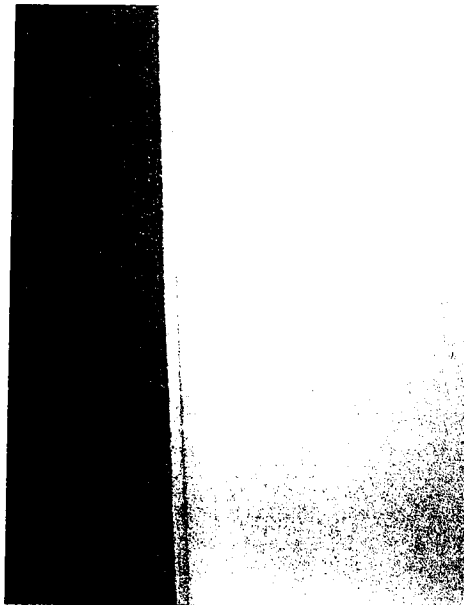
Foglio n°70 Mapp. n°164 Sub. 22

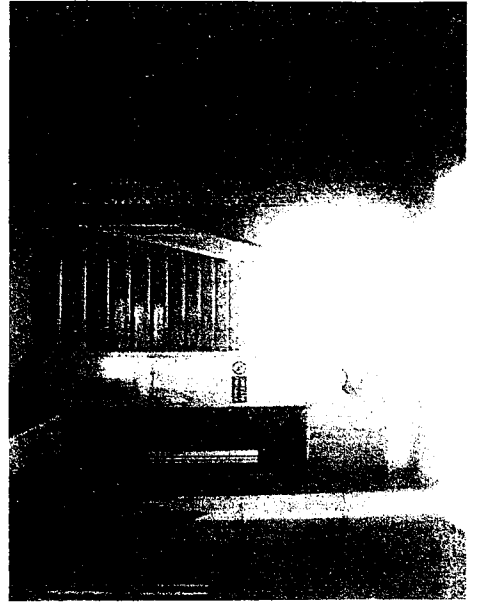


Studio Tecnico CARELLI - Via G.C.Procaccini, 66 - 20154 MILANO
Tel-Fax: 02/36.50.39.09 - Email: studio.carelli@fastwebnet.it

PIANO QUINTO







Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/06/2007

Dati della richiesta Comune di **BARANZATE** (Codice: A618)
 Provincia di **MILANO**
Catasto Fabbricati Foglio: 70 Particella: 164 Sub.: 22

INTESTATI

1	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà
2	[REDACTED]	(8) Usufutto

Unità immobiliare dal 11/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Urbana	70	164	22	Cens. Zona	A/3	1	1	4 vani		Euro 247,90	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L. R. n. 13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618.
Indirizzo VIA GRADISCA n. 10 piano: 5-SI;												

Situazione degli intestati dal 11/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufutto

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L. R. n. 13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618.

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**