

Reazio

Tribunale Civile di Milano

“Sezione III Civile”

Procedura: n^248/04 R.G.E.

Giudice E. Dr.ssa Milone

Parti: ▶ TOBIA CAGNA s.a.s. + altri- /

▶

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

C.T.U.: Giuseppe Tropea architetto in Milano Via Beato Angelico n^1

**N Tribunale Civile di Milano**  
**"Sezione 3<sup>a</sup> Civile"**

Giudice E. Dr.ssa Milone

Procedura: N<sup>o</sup>248/04 R.G.E.

Parti: ▶ Tobia Cagna s.a.s. + altri /

▶

Al Sig. Giudice E.,

il sottoscritto arch. Giuseppe Tropea, consulente tecnico d'ufficio nominato dalla S.V. con ordinanza dell'1/02/2005, nella successiva udienza del 26 aprile 2005 prestava giuramento di rito e veniva incaricato di procedere alle operazioni peritali in detta ordinanza prescritta.

Lo scrivente arch. Giuseppe Tropea, il giorno 10 maggio 2005 alle ore 14,30 si è recato in loco "Buscate P.zza Baracca n<sup>o</sup>8" per procedere alle operazioni di indagine all'uopo necessarie, eseguendo rilievi planimetrici e fotogrammi, prendendo appunti in separati fogli, onde potere esporre la seguente.....

## **R e l a z i o n e**

### **01) Descrizione del contesto**

Il contesto in questione trovasi nel Comune di Buscate P.zza Baracca n<sup>o</sup>8, il sito che lo comprende costituisce una porzione del tessuto urbano "pre-bellico" ad alta densità abitativa.

Il contesto è costituito da un appartamento ubicato al piano primo e da un immobile dirimpetto formante un piano terra e piano primo; le linee costruttive denotano chiaramente l'epoca della costruzione "pre-bellica", epoca che viene confermata dal taglio planimetrico e altimetrico, dalla sua geometria, dalle rifiniture, nonché della sua volumetria.

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Milano, 22 GIU. 2005



**IL CANCELLIERE**

*[Handwritten signature]*

Trattasi di un immobile a ballatoio e/o a ringhiera come comunemente è denominata questa costruzione, tipica forma dell'abitazione degli anni di sviluppo industriale.

Tipo edilizio di gran successo, per la sua economicità e flessibilità d'impiego; già maturo verso la metà del '9 secolo, è intensamente adottato negli anni tra il 1880 e il 1910, per poi scomparire quasi del tutto a seguito del regolamento edilizio del 1905, che imponeva la presenza di servizi igienici (se pur rudimentali) all'interno degli alloggi.

Il tipo edilizio a ballatoio e/o a ringhiera ha goduto recentemente di una certa popolarità presso gli utenti.

Sta di fatto che, al di là dell'interesse sociologico, l'edificio a ballatoio e/o a ringhiera oggi presenta, in molti casi, una qualità architettonica di indubbio interesse.

## **02) Descrizione delle caratteristiche costruttive**

- la struttura portante verticale è in materiale lapideo;
- la struttura non portante verticale è in laterizio;
- la struttura portante orizzontale è in laterocemento;
- i pluviali sono incassati alla facciata;
- i serramenti interni sono in legno;
- i serramenti esterni a ventola sono in legno;
- l'immobile è dotato di impianto citofonico.

## **03) Descrizione degli impianti**

L'immobile è dotato di:

- condutture d'acqua e gas metano di città;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa a parete;

- antenna centralizzata;

## “Lotto n°1”

### Descrizione degli accertamenti

Le indagini condotte in loco, hanno evidenziato che il contesto in questione, contrariamente a quanto risulta dagli atti catastali e comunali, dai quali risulta che trattasi di magazzini e ripostigli, alla data del sopralluogo, a seguito ristrutturazione tuttora in atto, il contesto risulta costituito da un appartamento al piano primo in sostituzione dei locali magazzini, da porzione di corte in uso esclusivo, da locali adibiti a ripostiglio -dirimpetto- e da vano cantina.

L'appartamento ubicato al piano primo -ex magazzini- risulta così costituito: pranzo-soggiorno / corridoio / camera / bagno / camera / camera / bagno / camera matrimoniale -vedi planimetria catastale, rilievi planimetrici e fotografici-.

L'immobile di fronte -ex ripostigli- costituito da tre vani al piano terra e da due vani soprastanti è in fase di ristrutturazione - vedi planimetria catastale, rilievi planimetrici e fotografici-.

### Descrizione catastale del contesto

Dallo schedario delle partite risulta individuato alla partita n°1002304 / fg.7 / part.723 / sub.705 graffato alla part.724 sub.708 / P.le Baracca n°8 Buscate / P.T.1 / cat.C-2 / cl. 2 / cons. mq.231,00 / r.c. €.393,70.

- infestato: > per la quota di ½;
- > per la quota di ½;
- proprietà: per la quota di ½;
- per la quota di ½;

- stato: occupato da: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- destinazione catastale e comunale: magazzini e ripostigli.

- **Coerenze del contesto**

- a nord mapp. 722;

- a sud Ditta intestata;

- a est P.le Baracca;

- a sud Ditta intestata;

- **Stato di conservazione del contesto:**

- il piano primo -ex magazzini- è stato ristrutturato in toto ed allo stato risulta adibito ad uso abitativo;

- i locali adibiti ad uso ripostiglio "dirimpetto" risultano oggetto di ristrutturazione.

### **Estimo dell'immobile**

La valutazione del contesto è riferita allo stato in cui esso trovasi alla data del sopralluogo; si è tenuto conto della situazione urbanistica della zona, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche costruttive, delle sue caratteristiche sommarie, nonché del suo stato generale di manutenzione.

In merito all'ubicazione, si deve considerare ogni aspetto (positivo o negativo) che deriva da questo fatto: comodità d'accesso /luminosità / quiete / orientamento / panoramicità / appetibilità commerciale.

Pertanto, dopo l'espletamento dell'incarico, a seguito delle indagini circa i prezzi correnti di mercato nella zona relativi ad immobili con

caratteristiche analoghe a quello in esame, con tutte le loro accessioni e pertinenze, il sottoscritto ritiene attribuire i sotto enunciati valori per una giusta valutazione.

- Superficie commerciale del contesto:.....mq.231,00  
“Valutazione dell’immobile”
- Valore al metro quadrato praticato in zona per immobili analoghi a quello in esame: €.1.200,00/mq.
- €.1.200,00/mq x mq.231,00= €.277.200,00=

Valore del bene €.277.200,00= (stato libero);

Leggasi: euro duecentosettantasettemiladuecento/00.=

- €.277.200,00 x 30%=€.83.160,00=

- €.277.200,00 – €.83.160,00= €.194.040,00=

Valore del bene €.194.040,00= (stato occupato)

Leggasi: euro centonovantaquattromilaquaranta/00.=

- intestato: > per la quota di ½;  
> per la quota di ½;

- stato: occupato da: >

>

- destinazione: magazzini e ripostigli.

“Risposta al quesito p.to 1”

A carico di

- pignoramento notificato in data 10 febbraio 2004 ai nn.31744/16189, a favore di Tobia Cagna s.a.s. di geom. Gianluigi Cagna & C. con sede a

Buscate, per la complessiva somma di €.11.578,76, in Buscate P.zza Baracca n^8 (pro quota ½);

- pignoramento notificato in data 26 maggio 2004 n.12/2004 ai nn. 107717/54940, a favore Banca Agricola Mantovana s.p.a. sede Mantova, in Buscate P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) coobbligata pro quota ½

- ipoteca volontaria iscritta in data 9 dicembre 1999 ai nn.117045/35099, in forza di atto del 6 dicembre 1999 n^178439 Dott. Giuseppe Brighina, a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso s.p.a., per la complessiva somma di £.180.000.000, , in Buscate P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) coobbligata pro quota ½

- ipoteca giudiziale iscritta in data 5 febbraio 2002 ai nn.13723/2855, in forza dell'atto dell'11 dicembre 2002 del 18 aprile 2003 ai nn.768/2003, a favore di Muggeri Francesco nato il 25 luglio 1951 a Zambrone (VV), per la complessiva somma di €.27.066,66, in P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) nonché beni estranei;

A carico di

- pignoramento notificato in data 26 maggio 2004 n.12/2004 ai nn. 107717/54940, a favore Banca Agricola Mantovana s.p.a. con sede in Mantova, in P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) coobbligato pro quota ½

- ipoteca volontaria iscritta in data 9 dicembre 1999 ai nn.117045/35099, in forza di atto del 6 dicembre 1999 n.178439 Dott. Giuseppe Brighina, a favore Banca Popolare di Abbiategrasso s.p.a. sede Abbiategrasso, per la complessiva somma di £.180.000.000= (pro quota ½) coobbligato pro quota ½



- ipoteca giudiziale iscritta in data 5 febbraio 2002 ai nn.13723/2855, a favore Banca Agricola Mantovana s.p.a., per la complessiva somma di €. 35.800,00, in Buscate P.zza Baracca n^8 (pro quota ½), coobbligato pro quota ½

A carico di

- ipoteca volontaria iscritta in data 21 luglio 1988 ai nn.58622/1642, in forza di atto del 27 giugno 1988 n.5491/181 Dott. Germano Zinni, a favore Credito Fondiario Cariplo, sede Milano, per la complessiva somma di £.100.000.000=, in Buscate P.zza Baracca n^6, il cui debito risulta interamente estinto.

- **intestato:** ➤ per la quota di ½;

➤ per la quota di ½;

- **stato:** occupato da: ➤

➤

- **destinazione:** magazzini e ripostigli.

“piano primo”

contrariamente a quanto risulta dagli atti catastali e comunali, la cui destinazione è magazzini, allo stato, questi ultimi sono stati oggetto di trasformazione senza il consenso dell'ASL e del Comune di Buscate come si evince dalla documentazione catastale, comunale e dai rilievi planimetrici e fotografici allegati;

“piano terra e piano primo”

i locali del piano terra e del piano soprastante, allo stato, sono oggetto



di trasformazione senza il consenso dell'ASL e del Comune di Buscate,  
come si evince dalla documentazione catastale, comunale e dai rilievi  
planimetrici e fotografici allegati; .

**“Risposta al quesito p.to 2**

Con atto del 6 dicembre 1999 n.178438 Dott. Giuseppe Brighina,  
trascritto presso gli uffici del Territorio di Milano – Circoscrizione II in  
data 9 dicembre 1999 ai nn.117044/79370, trasferiva a  
che acquistavano la quota di ½  
ciascuno, fabbricato di cinque vani uso ripostiglio al piano terra, e di tre  
vani uso ripostiglio al piano primo nonché ripostiglio con due vani  
magazzino al piano primo, ballatoio, cantina e porzione di corte in  
proprietà esclusiva distinti al NCEU Foglio 7, mapp.723, sub. 705, mapp.  
724 graffati ed al C.T. Foglio 7, mapp. 724, siti in Buscate P.zza Baracca  
n^8. L'immobile risulta gravato da ipoteca n.58622/51131 del 21 luglio  
1988 il cui debito risulta interamente estinto.

**“Risposta al quesito p.to 3”**

Lo scrivente c.t.u. ha esaminato la documentazione ipocatastale in  
atti, accertandone la regolarità e la completezza.

**ISCRIZIONI:**

A carico di

- pignoramento notificato in data 10 febbraio 2004 ai nn.31744/16189, a  
favore di Tobia Cagna s.a.s. di geom. Gianluigi Cagna & C. con sede a  
Buscate, per la complessiva somma di €.11.578,76, in Buscate P.zza  
Baracca n^8 (pro quota ½);

- pignoramento notificato in data 26 maggio 2004 n.12/2004 ai nn.  
107717/54940, a favore Banca Agricola Mantovana s.p.a. sede Mantova,

in Buscate P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) coobbligata pro quota ½

- ipoteca volontaria iscritta in data 9 dicembre 1999 ai nn.117045/35099, in forza di atto del 6 dicembre 1999 n^178439 Dott. Giuseppe Brighina, a favore della Banca Popolare di Abbiategrosso s.p.a., per la complessiva somma di £.180.000.000, , in Buscate P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) coobbligata pro quota ½

- ipoteca giudiziale iscritta in data 5 febbraio 2002 ai nn.13723/2855, in forza dell'atto dell'11 dicembre 2002 del 18 aprile 2003 ai nn.768/2003, a favore di Muggeri Francesco nato il 25 luglio 1951 a Zambrone (VV), per la complessiva somma di €.27.066,66, in P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) nonché beni estranei;

A carico di

- pignoramento notificato in data 26 maggio 2004 n.12/2004 ai nn. 107717/54940, a favore Banca Agricola Mantovana s.p.a. con sede in Mantova, in P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) coobbligato pro quota ½

- ipoteca volontaria iscritta in data 9 dicembre 1999 ai nn.117045/35099, in forza di atto del 6 dicembre 1999 n.178439 Dott. Giuseppe Brighina, a favore Banca Popolare di Abbiategrosso s.p.a. sede Abbiategrosso, per la complessiva somma di £.180.000.000= (pro quota ½) coobbligato pro quota ½

- ipoteca giudiziale iscritta in data 5 febbraio 2002 ai nn.13723/2855, a favore Banca Agricola Mantovana s.p.a., per la complessiva somma di €. 35.800,00, in Buscate P.zza Baracca n^8 (pro quota ½), coobbligato pro quota ½

A carico di

- ipoteca volontaria iscritta in data 21 luglio 1988 ai nn.58622/1642, in forza di atto del 27 giugno 1988 n.5491/181 Dott. Germano Zinni, a favore Credito Fondiario Cariplo, sede Milano, per la complessiva somma di £.100.000.000=, in Buscate P.zza Baracca n^6, il cui debito risulta interamente estinto.

“Risposta al quesito p.to 4”

La documentazione ipocatastale del tipo cartaceo risulta sufficiente.

“Risposta al quesito p.to 5”

- intestato: > per la quota di ½;  
> per la quota di ½;

- stato: occupato da: >

>

- destinazione: magazzini e ripostigli.

“piano primo”

contrariamente a quanto risulta dagli atti catastali e comunali, la cui destinazione è magazzini, allo stato, questi ultimi sono stati oggetto di trasformazione senza il consenso dell’A.S.L. e del Comune di Buscate come si evince dalla documentazione catastale, comunale e dai rilievi planimetrici e fotografici allegati;

“piano terra e piano primo”

i locali del piano terra e del piano soprastante, allo stato, sono oggetto di trasformazione senza il consenso dell’A.S.L. e del Comune di Busca-

te come si evince dalla documentazione catastale, comunale e dai rilievi planimetrici e fotografici allegati; .

**Valore del bene €.277.200,00= (stato libero);**

**Leggasi: euroduecentosettantasettemiladuecento/00.=**

**Valore del bene €.194.040,00= (stato occupato)**

**Leggasi: eurocentonovantaquattromilaquaranta/00.=**

**“Risposta al quesito p.to 6”**

a) -

A carico di

- pignoramento notificato in data 10 febbraio 2004 ai nn.31744/16189, a favore di Tobia Cagna s.a.s. di geom. Gianluigi Cagna & C. con sede a Buscate, per la complessiva somma di €.11.578,76, in Buscate P.zza Baracca n°8 (pro quota ½);

- pignoramento notificato in data 26 maggio 2004 n.12/2004 ai nn. 107717/54940, a favore Banca Agricola Mantovana s.p.a. sede Mantova, in Buscate P.zza Baracca n°8 (pro quota ½) coobbligata pro quota ½

- ipoteca volontaria iscritta in data 9 dicembre 1999 ai nn.117045/35099, in forza di atto del 6 dicembre 1999 n°178439 Dott. Giuseppe Brighina, a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso s.p.a., per la complessiva somma di £.180.000.000, , in Buscate P.zza Baracca n°8 (pro quota ½) coobbligata pro quota ½

- ipoteca giudiziale iscritta in data 5 febbraio 2002 ai nn.13723/2855, in forza dell'atto dell'11 dicembre 2002 del 18 aprile 2003 ai nn.768/2003, a favore di Muggeri Francesco nato il 25 luglio 1951 a Zambrone (VV), per

la complessiva somma di €.27.066,66, in P.zza Baracca n^8 (pro quota ½)  
nonché beni estranei;

A carico di

- pignoramento notificato in data 26 maggio 2004 n.12/2004 ai nn.  
7717/54940, a favore Banca Agricola Mantovana s.p.a. con sede in  
Mantova, in P.zza Baracca n^8 (pro quota ½) coobbligato pro quota ½

- ipoteca volontaria iscritta in data 9 dicembre 1999 ai nn.117045/35099, in  
forza di atto del 6 dicembre 1999 n.178439 Dott. Giuseppe Brighina, a  
favore Banca Popolare di Abbiategrasso s.p.a. sede Abbiategrasso, per la  
complessiva somma di £.180.000.000= (pro quota ½) coobbligato pro  
quota ½

- ipoteca giudiziale iscritta in data 5 febbraio 2002 ai nn.13723/2855, a  
favore Banca Agricola Mantovana s.p.a., per la complessiva somma di €. 35.800,00, in Buscate P.zza Baracca n^8 (pro quota ½), coobbligato pro  
quota ½

A carico di

- ipoteca volontaria iscritta in data 21 luglio 1988 ai nn.58622/1642, in  
forza di atto del 27 giugno 1988 n.5491/181 Dott. Germano Zinni, a favore  
Credito Fondiario Cariplo, sede Milano, per la complessiva somma di  
£.100.000.000=, in Buscate P.zza Baracca n^6, il cui debito risulta  
interamente estinto.

b)-

**descrizione catastale dell'appartamento**

dallo schedario delle partite risulta individuato alla partita n^1002304 /  
fg.7 / part.723 / sub.705 graffato alla part.724 sub.708 / P.le Baracca n^8  
Buscate / PT-1 / cat.C-2 / cl. 2 / cons. mq.231,00 / r.c. €.393,70.

#### Coerenze del contesto

- a nord mapp. 722;
- a sud Ditta intestata;
- a est P.le Baracca;
- a sud Ditta intestata;

c)-

fotografie interno ed esterno dell'immobile.

#### “Risposta al quesito p.to 7”

Costruzione antecedente all' 1 settembre 1967.

All.ti:

- copia dell'Area Tecnica del Comune di Buscate che ha respinto la domanda di ristrutturazione con le motivazioni espone nella nota allegata -prot. 7763- del 21/08/2000;
- copia dell'U.T.C. -prot.7763- di Buscate relativa alla pratica edilizia n^03/2000 per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, dove si evince il diniego della concessione edilizia;
- copia dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) concernete la ristrutturazione e cambio di destinazione con parere sfavorevole.

#### “Risposta al quesito p.to 8”

Oltre all'elaborato peritale corredato di tutta la documentazione in originale, viene depositata una copia della relazione di tipo cartaceo e una copia su supporto informatico “piattaforma Windows '98 S.E”.

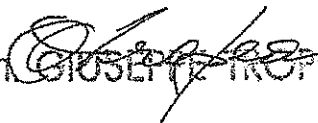
All.ti:

- copia della c.t.u. formato cartaceo;
- copia della c.t.u. su supporto informatico "Windows '98 S.E.";
- storico ventennale;
- certificazione ipotecaria;
- note di iscrizione e trascrizioni;
- planimetria catastale dell'appartamento;
- estratto di mappa;
- rilievi planimetrici del contesto -stato attuale-;
- copia della dell'Area Tecnica del Comune di Buscate che ha respinto la domanda di ristrutturazione con le motivazioni esposte nella nota allegata -prot. 7763- del 21/08/2000;
- copia dell'U.T.C. -prot.7763- di Buscate relativa alla pratica edilizia n^03/2000 per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, dove si evince il diniego della concessione edilizia;
- copia dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) concernete la ristrutturazione e cambio di destinazione con parere sfavorevole.
- rilievi fotografici interno - esterno dell'immobile;
- specifica;

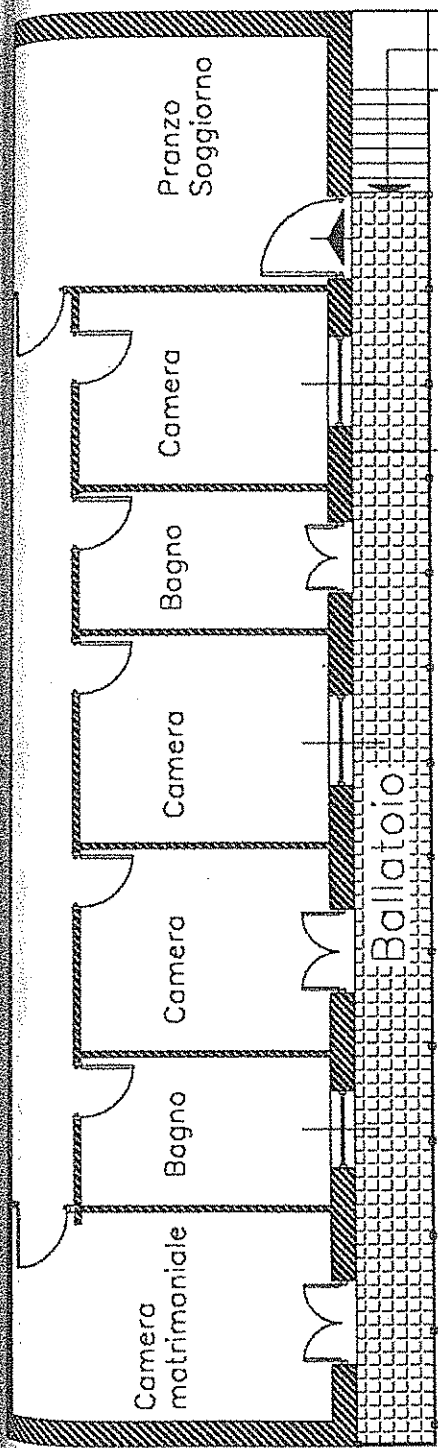
Il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, ritiene di avere operato nel giusto, ringraziando rassegnato il gradito incarico.

Milano, addì 18 giugno 2005.

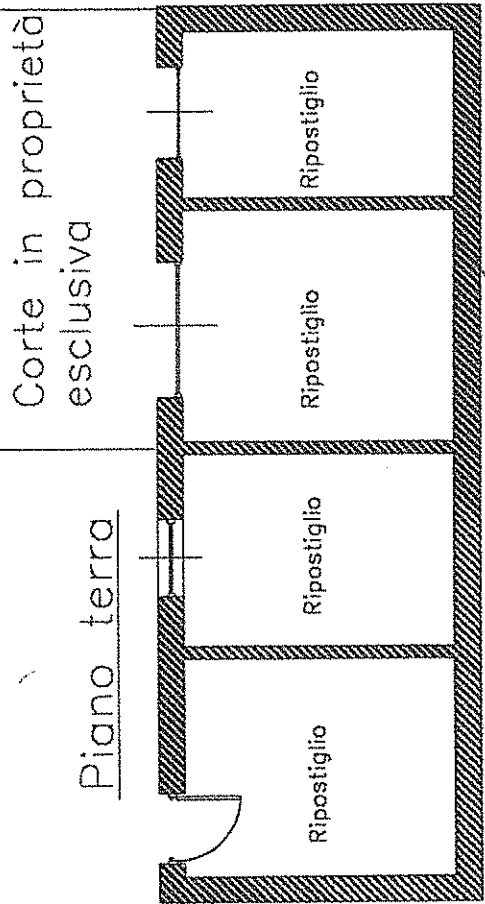
Il c. t. u.

Arch.  GIUSEPPE TROPEA

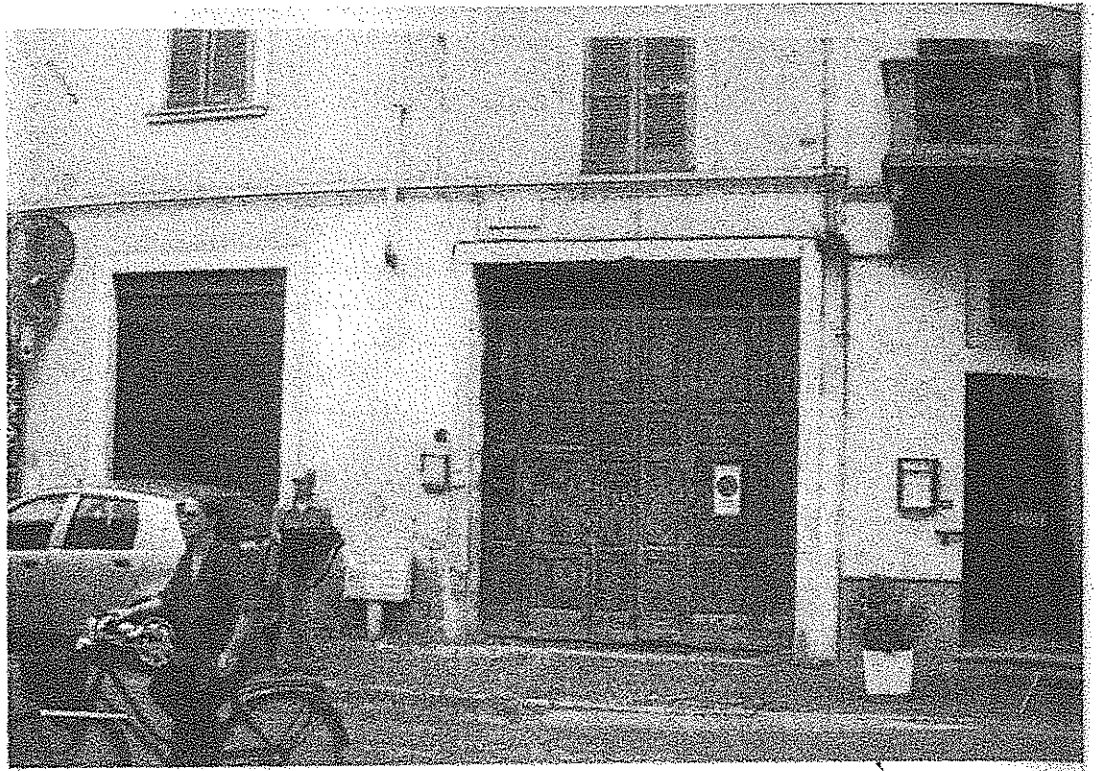




Rilievo contesto  
 Piano primo



Arch. GIUSEPPE PROREA

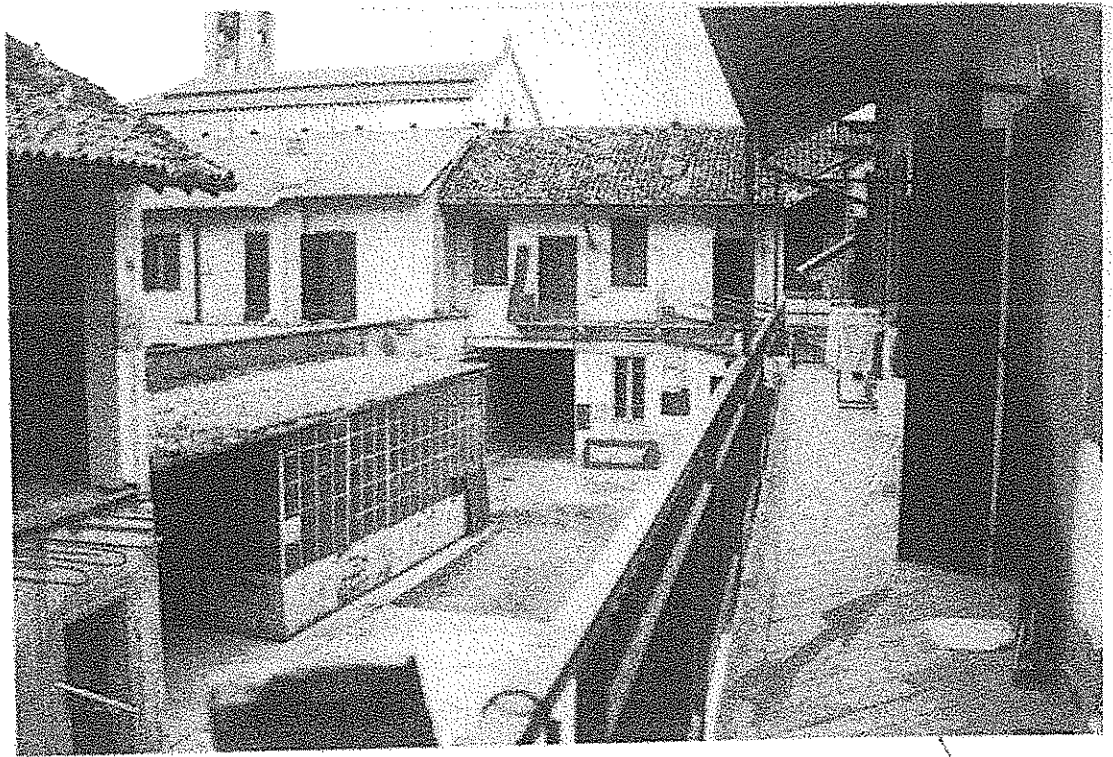


BUSCATE PIZZA BARACCA, 8

*Arch. GIUSEPPE ROPEA*

APPARTAMENTO CON BALLATOIO

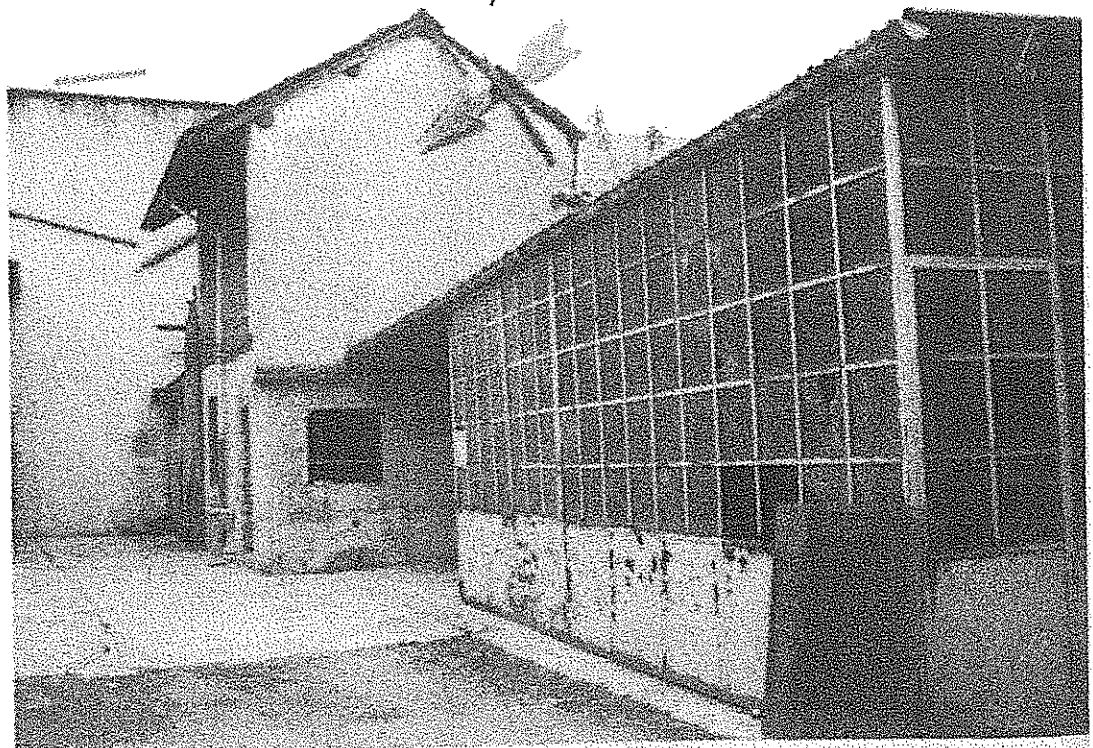




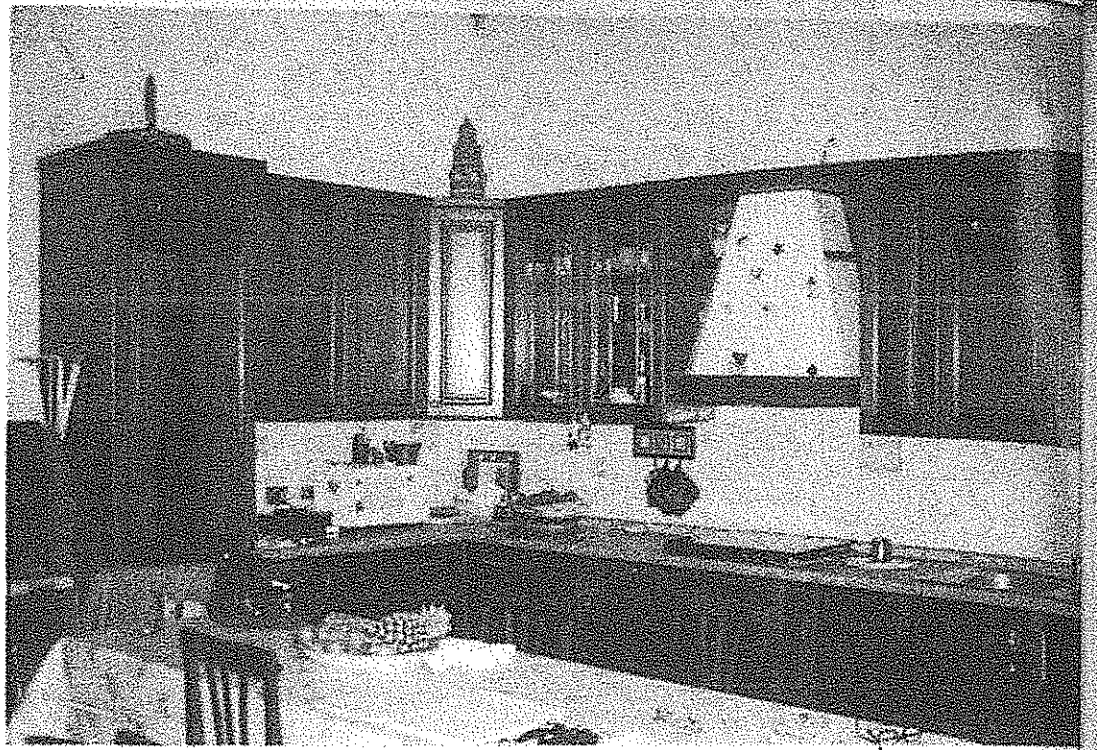
APPARTAMENTO CON BALCONIO  
"EX MAGAZZINI"

~~ALTA QUALITÀ~~

"RIPROSTIGLI"

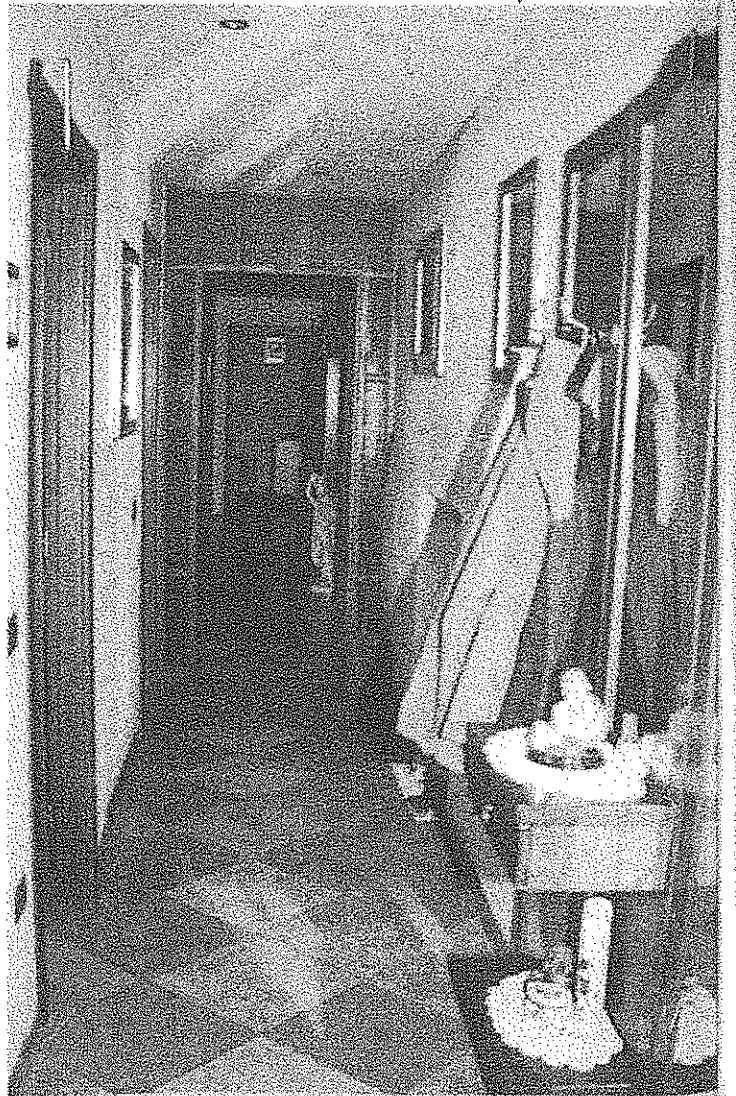






INTERNO APPARTAMENTO

Arch. *Carlo Scarpa*





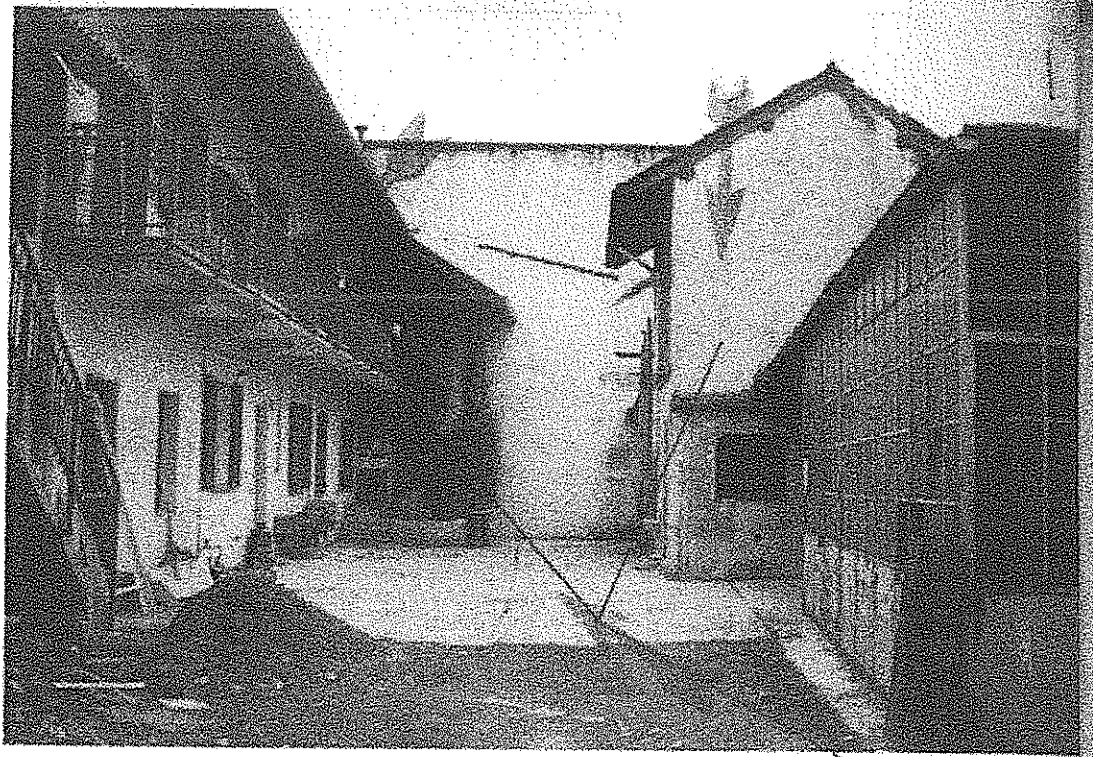




INTERNO APPARTAMENTO

ATAO *Prof. L. P. P. P. P.* PROFEA

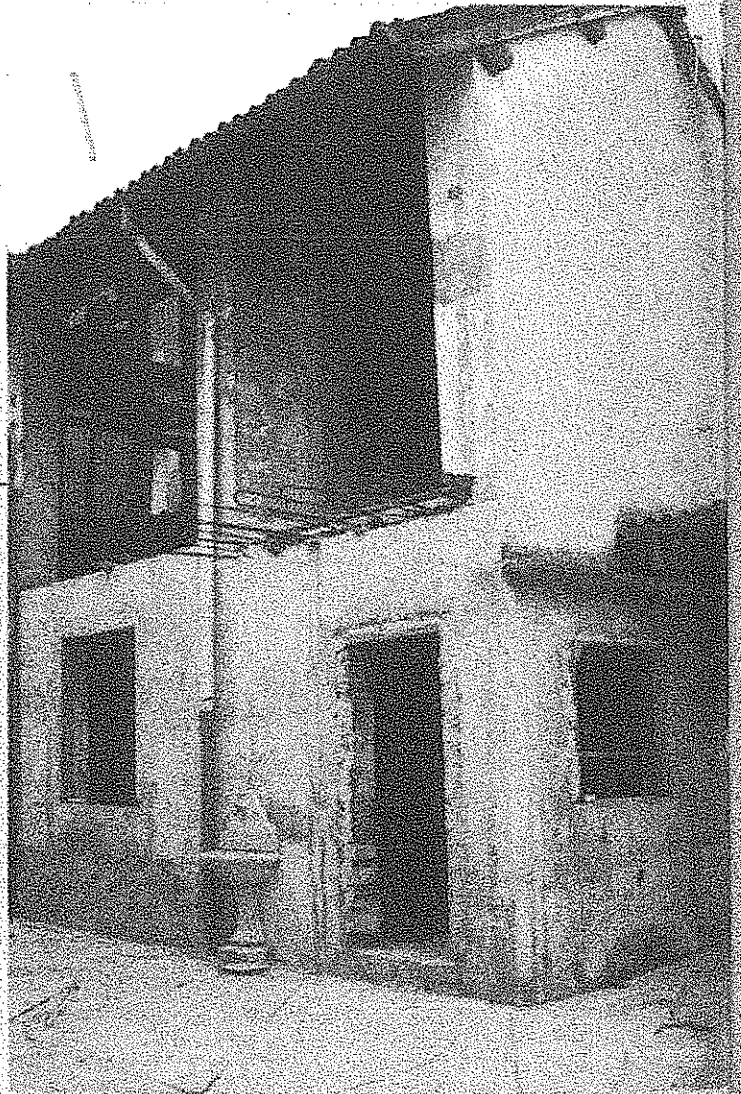




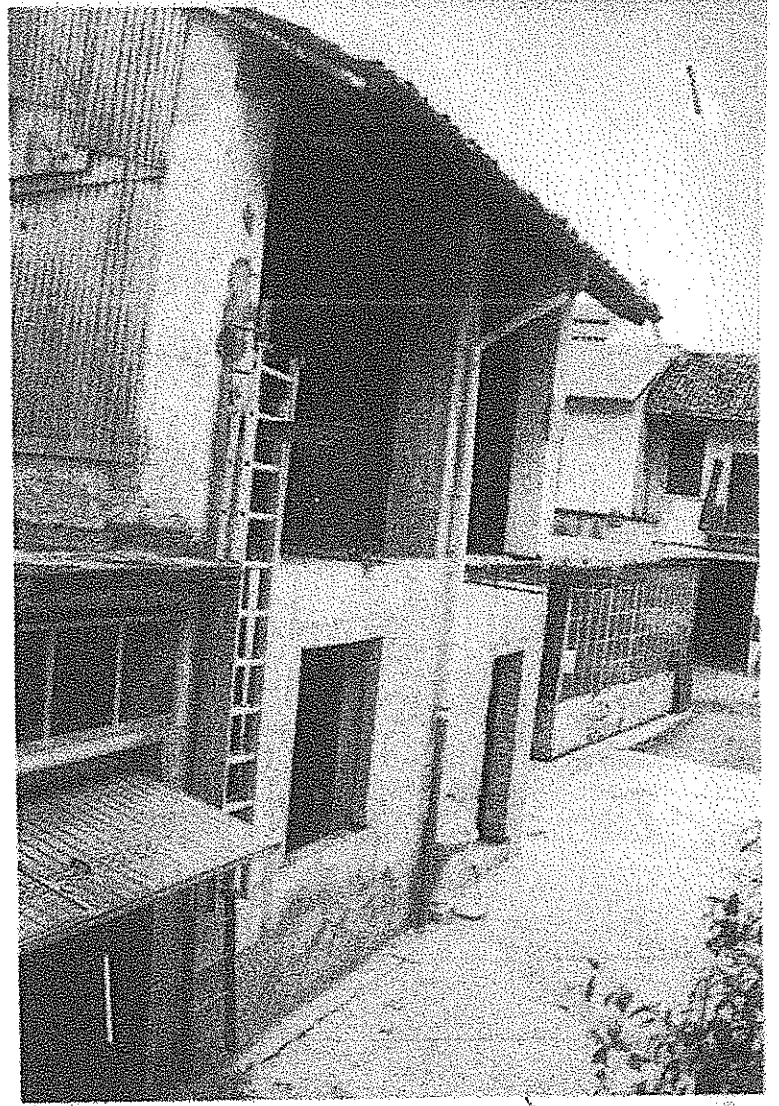
APPARTAMENTO - CORTE - RIPOSTICLI

*At. [Signature]*

RIPOSTICLI







*Handwritten signature or name, possibly "M. S. S. S."*

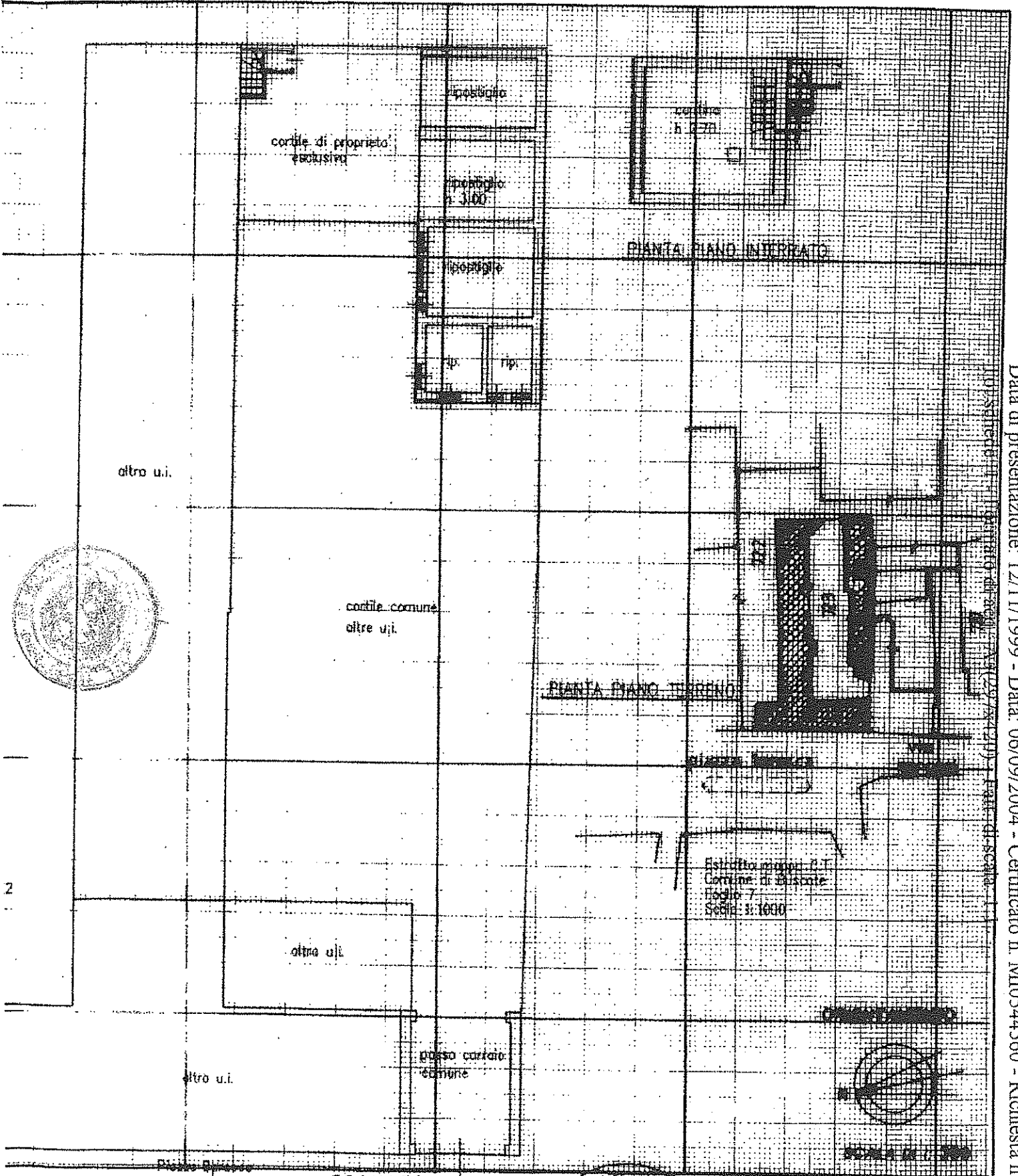
RIPOSTIGLI







Planimetria di u.i.u. in Comune di BUSCATE via P.ZZA BARACCA civ. 8



Data di presentazione: 12/11/1999 - Data: 06/09/2004 - Certificato n. MI0544560 - Richiesta n. 1150929

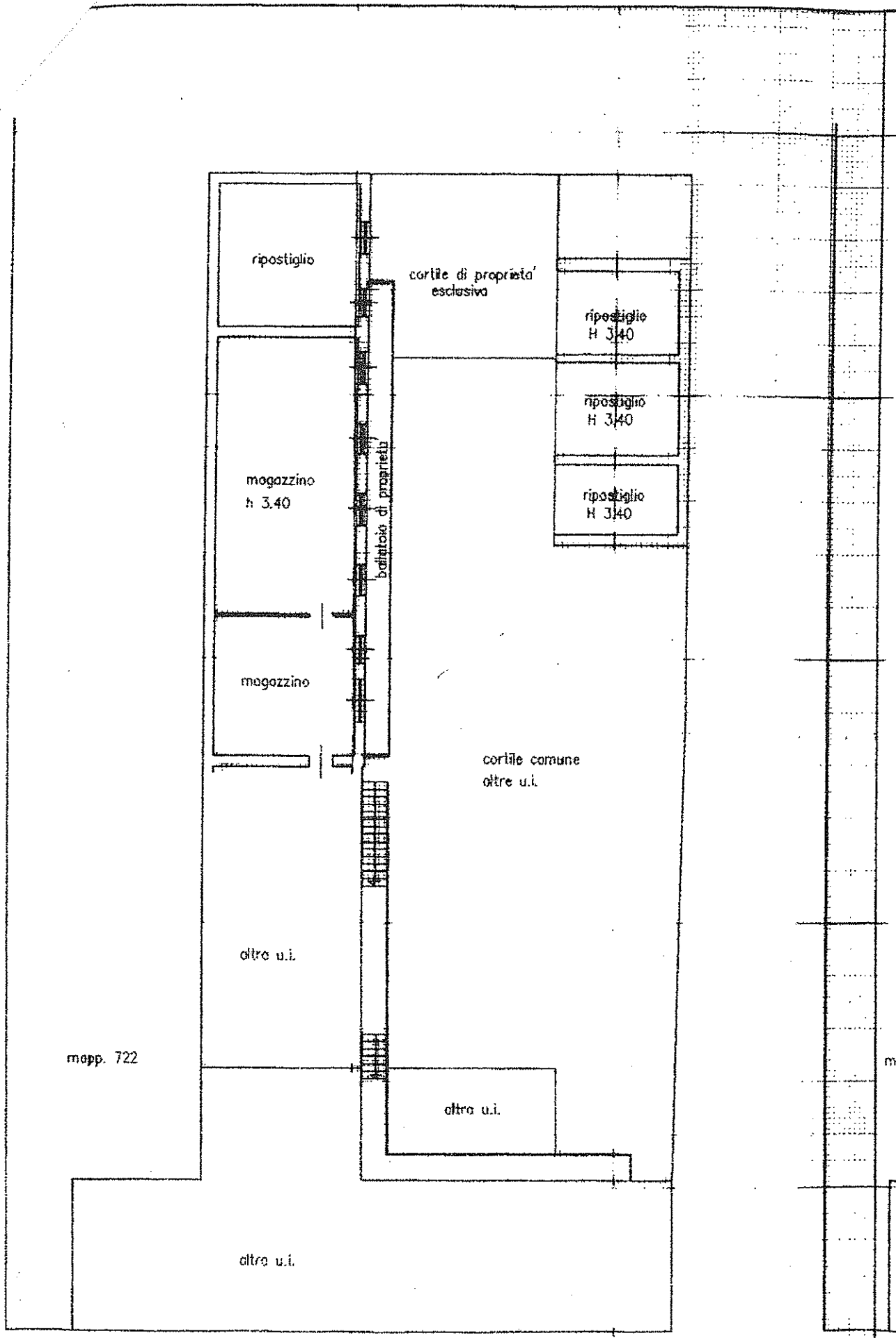
Dichiarazione di N.C.   
Renuncia di variazione   
Identificativi catastali  
7

Compilata da **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**PRANDONI IRENE**  
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**



RISERVATO ALL'UFFICIO





mapp. 722

m

Piazza Bracca

PIANTA PIANO PRIMO

