

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione forzata**

*versus*

Ruolo generale  
**1.607/2017**

**Giudice: dottoressa Caterina Trentini**

**ELABORATO PERITALE.**

Data dei sopralluoghi, 29.06.2018.

Data della redazione del presente documento, 24.09.2018; data della stima 24.09.2018

**Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi**

*Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083*

*Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506*

*Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla PdR 19/2016 dal 22.05.2018*

*C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158*

*con studio in Milano, via Valparaiso 3*

*telefono 02.89407423*

*e-mail: alessuber@gmail.com; ubertazzi.10083@oamilano.it*

Giudice: dottoressa Caterina Trentini  
Esperto: architetto Alessandra Ubertazzi



## **INDICE SINTETICO.**

### **Dati catastali**

**F. 456, M. 55, S. 29**, un immobile tipo appartamento al piano rialzato, con cantina al piano seminterrato zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2; 4 vani, superficie catastale totale mq 74, escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale Euro 382,18.

### **Beni.**

Via dei Salici 53, civico 7, fabbricato 23, piano rialzato con cantina al piano seminterrato a Milano (MI).

### **Lotto unico.**

F. 456, M. 55, S. 29

### **Bene a.**

#### **Stato di possesso.**

Libero e libero ai fini della procedura in stato di abbandono e praticamente libero da cose.

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

L'immobile non è visitabile per la presenza di una rampa di scale a salire al piano rialzato.

Al suo interno l'appartamento attualmente non è visitabile (in particolare per la presenza in bagno di due gradini) ma è adattabile con opportuni lavori onerosi.

#### **Creditori iscritti. .**

#### **Comproprietari.**

#### **Misure penali.**

Nessuna.

#### **Continuità delle trascrizioni.**

Verificata.

#### **Prezzo.**

Valore del **lotto**, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.

**Euro 88.000 (valore arrotondato)**

### **ASSUNZIONI PRELIMINARI.**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

L'accesso ai beni è avvenuto in accordo con il custode non essendovi occupanti e/o i proprietari.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



## **BENI IMMOBILI SITI A MILANO (MI)**

### **1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.**

Piena proprietà in ragione del 100/100 di un immobile tipo appartamento al piano rialzato, civico 7, fabbricato 23, con cantina al piano seminterrato zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2; 4 vani, superficie catastale totale mq 74, escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale Euro 382,18.

#### **1.1 Intestazione.**

#### **1.2 Descrizione dell'unità al N.c.e.u.**

**F. 456, M. 55, S. 29**, un immobile tipo appartamento al piano rialzato, civico 7<sup>1</sup>, fabbricato 23, con cantina al piano seminterrato zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2; 4 vani, superficie catastale totale mq 74, escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale Euro 382,18.

#### **1.3 Coerenze dell'unità da Nord, in senso orario.**

**Piano rialzato:** appartamento 58, vano ascensore, pianerottolo, area comune; appartamento numero 49; area comune; appartamento numero 58, ascensore, pianerottolo, vano scala.

**Piano seminterrato:** area comune; cantina 58; corridoio comune; immondezzaio.

---

<sup>1</sup> Il civico corretto è 53.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

Appartamento, via dei Salici 53 a Milano (MI).



**Immagini 1 e 2.** Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione dell'unità oggetto di valutazione.



|  |   |
|--|---|
| <b>Caratteristiche del comune</b>            | <p>L'immobile in oggetto nella relazione si trova all'interno del Quartiere degli Olmi a Milano, all'estremità occidentale della città, compreso all'interno del Municipio 7.</p> <p>Il quartiere nasce come quartiere residenziale popolare, edificato negli anni '60; conta oggi circa 8.000 abitanti.</p> <p>Il quartiere è circondato dal verde agricolo, fiancheggiato dalla Tangenziale Ovest di Milano (A50) e da via Sandro Pertini; non gode di buona reputazione anche se è ricco di attività commerciali, dotato di tutti i servizi, tra cui scuole di ogni genere e grado e spazi sportivi; sono diverse anche le associazioni che hanno sede nella zona.</p>                           |
| <b>Caratteristiche delle zone limitrofe.</b> | <p>I quartieri limitrofi presentano caratteristiche molto simili al Quartiere Olmi, sebbene si tratti di comuni autonomi e non di quartieri milanesi.</p>   |
| <b>Servizi offerti dalla zona</b>            | <p>Il quartiere è ricco di servizi commerciali, quali supermercati (a circa 1,5 Km), edicole e la farmacia. Ci sono anche una chiesa e la banca. La zona è molto coperta anche da strutture scolastiche: dal nido e scuola dell'infanzia, sino alla scuola media e all'istituto comprensivo statale. Nelle vicinanze si trovano anche un centro sportivo, dei campi da calcio e dei campi da tennis al coperto. Diverse anche le associazioni e i servizi collaborativi nel quartiere: l'Associazione Poliziotti Italiani, il Centro Aggregazione Multiculturale e la Banca del Tempo Libero.</p> <p>inoltre è vicino a ampi spazi verdi, come il Parco delle Cave, che dista pochi chilometri.</p> |
| <b>Collegamenti pubblici.</b>                | <p>Il quartiere è connesso alla città di Milano tramite l'autobus urbano 63, che consente di raggiungere la fermata Bisceglie, sulla linea 1 (linea rossa).</p> <p>Il quartiere è, inoltre, ben connesso alla rete viaria nazionale e all'hinterland milanese grazie alla vicinanza con la A50 (tangenziale Ovest di Milano).</p>   |
| <b>Potenzialità</b>                          | <p>Il quartiere potenzialmente è un ambito urbano controllato e gestito a livello unitario, aspetto che lo rende interessante rispetto ad altre realtà di dimensioni più ampie; inoltre è poco distante dal centro Milano (tramite la linea rossa della metropolitana ed è ideale per chi desidera vivere in un contesto più ristretto ma al contempo ben connesso alla città di Milano.</p>  |



### **3. STATO DI POSSESSO.**

L'accesso ai i beni è avvenuto il giorno 29.06.2018; in tale occasione, anche grazie alla presenza del custode, l'avvocato Daniela Sartore è stato possibile, visionare l'appartamento che è stato aperto grazie all'intervento del fabbro; la cantina è stata identificata ma non aperta e visitata. L'appartamento versa in stato di abbandono.

L'immobile è risultato libero e "libero ai fini della procedura", e praticamente libero da cose.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

In data 20.09.2018 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate; tale richiesta è stata "evasa" in data 21.09.2018; l'Agenzia delle Entrate precisa che non risultano contratti di locazione aventi come danti causam gli esecutati. (Vedi corrispondenza allegata).

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: le Domande giudiziali non verranno cancellate dalla procedura ma resteranno a carico dell'acquirente.

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

##### **4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni.**

###### **10.07.1992 Trascrizione.**

Cessione (atto numero di repertorio 50.341 del 03.07.1992 a firma di Luigi Augusto Miserocchi, notaio in Milano) a favore di  
e contro  
avente per oggetto l'intera e piena proprietà dell'immobile sito in Milano via dei Salici 53 distinto al N.C.E.U. al foglio 456, Mappale 55, subalterno 29.

###### **24.08.2004 Trascrizione.**

Atto per causa morte - del 24.08.2004, numero di Repertorio 2.332/2.003 del 19.11.2003, iscritta a Milano (MI) e trascritta presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 1, Registro particolare 39.059, Registro generale 66.022, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, a favore di contro

###### **15.04.2005 Iscrizione.**

Iscrizione contro del tipo ipoteca legale (derivante da norma art.77 Dpr 29.09.1973) 602 del 15.04.2003, Registro particolare 5.733, Registro generale 25.517, Pubblico Ufficiale Esazione Tributi S.p.a., Numero di repertorio 4.881/68 del 08.04.2005, immobili siti in Milano (MI). Annotazione 18.752 del 13.12.2005 (cancellazione totale).

###### **30.12.2005 Trascrizione.**

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 30.12.2005, Registro particolare 56.587, Registro generale 101.490, Pubblico Ufficiale Giuseppe De Rosa, notaio in Milano, numero di repertorio 17.185/12.029 del 22.12.2005, immobili siti in Milano (MI).

Atto di compravendita del 22.12.2005, a firma di Giuseppe De Rosa, notaio in Milano,



1/2),

vendevano l'intero a

numero di repertorio 17.185/12.029, registrato a Milano 5 il 28.12.2005 al

numero 20.689 serie IT e trascritto a Milano 1 il 30.12.2005 ai numeri Registro generale 101.490  
Registro particolare 56.587.\_\_\_\_\_

### **30.12.2005 Iscrizione**

Iscrizione del tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 30.12.2005, Registro particolare 25.422, Registro generale 101.491, Pubblico Ufficiale Giuseppe de Rosa, notaio in Milano, numero di repertorio 17.186/12.030 del 22.12.2005, a favore di .....e a carico di ....., iscritta per l'importo capitale di Euro 155.000m e per la somma complessiva pari a Euro 310.000, scadenza 30 anni, gravante sull'intera proprietà dell'immobile di via dei Salci 53 a Milano (nota bene nell'atto si fa riferimento al civico 7 ma sono corretti i riferimenti catastali).

### **22.03.2006 Trascrizione.**

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 22.03.2006, Registro particolare 12.261, Registro generale 22.232, Pubblico Ufficiale Giuseppe De Rosa, notaio in Milano, numero di repertorio 17.513/12.302 del 15.03.2006, immobili siti in Milano (MI).

Atto di compravendita numero 4.888 del 15.03.2006, a firma di Giuseppe De Rosa, notaio in Milano, in cui  
vendeva a

-

---

nato a Marawila (Sri Lanka) il

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 5 il 22.03.2006, Registro particolare 12.261 Registro generale 22.232.



### **22.03.2006 Iscrizione**

Iscrizione del tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22.03.2006, Registro particolare 4.665, Registro generale 22.233, Pubblico Ufficiale Giuseppe de Rosa, notaio in Milano, numero di repertorio 17.514/12.303 del 22.03.2006, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1.

Ipoteca volontaria a favore di e contro

titolare del permesso di soggiorno A993026 rilasciato dalla Questura di Milano il 11.03.1996, con scadenza il 26.10.2006;

titolare del permesso di soggiorno A502925, rilasciato dalla Questura di Milano il 09.11.1998, con scadenza il 26.10.2006,  
coniugati in regime di comunione legale dei beni, entrambi domiciliati in via dei Salici 53 a Milano (MI) (al momento della compravendita), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 indiviso ciascuno.

, con domicilio a Milano in via dei Salici 53 a Milano (MI) (al momento della compravendita), (al momento della compravendita), titolare del permesso di soggiorno P877762, rilasciato dalla Questura di Milano il 06.12.1999, con scadenza il 07.09.2007, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3.

, celibe (al momento della compravendita), titolare del permesso di soggiorno SSR441615, rilasciato dalla Questura di Siracusa il 31.05.2003, con scadenza il 30.05.2006, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3.

L'ipoteca grava sull'intera proprietà, iscritta per l'importo capitale di Euro 175.000 e per la somma complessiva pari a Euro 350.000, scadenza 25 anni, gravante sull'intera proprietà dell'immobile di via dei Salci 53 a Milano (nota bene nell'atto si fa riferimento al civico 7 ma sono corretti i riferimenti catastali).

### **11.102006 Iscrizione.**

Iscrizione contro del tipo ipoteca legale (derivante da norma art.77 Dpr 29.09.1973) 602 del 11.10.2006, Registro particolare 517.722, Registro generale 84.774, Pubblico Ufficiale Esatri esazione Tributi S.p.a., Numero di repertorio 11.286/68 del 28.09.2006, immobili siti in Milano (MI). Annotazione 473 del 21.01.2013 (cancellazione totale).

### **4.2.2. Pignoramenti.**

#### **20.09.2017**

- Pignoramento del 14.08.2017 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 32.882 del 14.08.2017, trascritto il 20.09.2017, Registro particolare 44.114, Registro generale 65.259 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore di .....e a carico di .....titolare del permesso di soggiorno A993026 rilasciato dalla Questura di Milano il 11.03.1996, con scadenza il 26.10.2006;





titolare del permesso di soggiorno A502925, rilasciato dalla Questura di Milano il 09.11.1998, con scadenza il 26.10.2006, coniugati in regime di \_\_\_\_\_  
comunione legale dei beni, entrambi domiciliati in via dei Salici 53 a Milano (MI) (al momento della compravendita), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 indiviso ciascuno.

21.07.1982, con domicilio a Milano in via dei Salici 53 a Milano (MI) (al momento della compravendita), C.f. , celibe (al momento della compravendita), titolare del permesso di soggiorno P877762, rilasciato dalla Questura di Milano il 06.12.1999, con scadenza il 07.09.2007, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3.

.....  
con domicilio a Milano in via dei Salici 53 a Milano (MI) (al momento della compravendita), , celibe (al momento della compravendita), titolare del permesso di soggiorno SSR441615, rilasciato dalla Questura di Siracusa il 31.05.2003, con scadenza il 30.05.2006, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3.  
Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

- Società che amministra: Gino Mollaretti, amministrazione stabili  
e-mail gino.mollaretti@gmail.com

I Condominii interessati sono tre:

- Condominio Salici 49/55 (amministrato da Gino Mollaretti); millesimi 13,90 sulla proprietà oggetto di valutazione.
- Comparto Salici 41/79 (un super condominio, amministrato da Gino Mollaretti);
- Centrale Termica (Sif Italia S.r.l., amministrato dal dott. Ruffino, che detiene anche la certificazione energetica).

### Centrale Termica Quartiere degli Olmi

**Ubicazione**  
Milano Ovest

#### Struttura

Quartiere edificato nel 1967 utilizzando prevalentemente strutture di tipo prefabbricato pesante alla francese. Il quartiere è composto da 41 fabbricati di cui: 10 Torri - 2 Fabbricati tradizionali a travi e pilastri (Betulle 2/8 - Betulle 30/36) e 29 fabbricati a stecca modulari.

#### Totale unità immobiliari

Il quartiere è composto da 2.124 appartamenti con tagli da due al quattro locali e servizi oltre a 16 negozi. Tutti i fabbricati, ad eccezione di Via Betulle 2/8 - 30/36, sono serviti da ascensori; 8 palazzi sono dotati di montascale atte a superare le barriere architettoniche costituite da 5 scalini di primo ingresso. In quartiere è presente un posto di Polizia diurno, una parrocchia, quattro plessi scolastici (dalle materne alle medie), un circolo ricreativo sportivo e un circolo ARCI.

Complessivamente la SLP totale risulta essere pari a mq. 148.744,85

#### Tipo Riscaldamento

L'impianto è stato oggetto di riqualificazione totale nell'anno 1997/98. Sono state installate 4 caldaie Wisman a condensazione ad altissimo rendimento. Ogni singolo fabbricato è dotato di sottostazione con scambiatori a piastre e scheda di rilevazione tecnica Siemens. Tutta la rete, oltre 12 Km, è stata rifatta posizionando verghe di 12 metri a scorrimento diretto (senza punti fissi) con la creazione di oltre 10 omega. La rete è tele-rilevata consentendo in qualsiasi momento l'intercettazione di eventuali perdite. Ogni stacco è intercettato con valvole di chiusura. Gli elementi radianti all'interno degli alloggi sono costituiti nei fabbricati a stecca da pannelli radianti (temperatura di progetto -5° estemi + 42° di mandata) e nelle Torri misto termoconvetor/termosifoni (temperatura di progetto -5° estemi + 78° mandata) mentre le Palazzine installano una tipologia tradizionale con termosifoni (temperatura di progetto -5° estemi + 78° di mandata).

- Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile anni 2016/18:



- Condominio Salici 49/55 € 620,00;
- Comparto Salici 41/79 € 120,00.
- Spese non ancora saldate (stima a partire dalle indicazioni delle spese medie annue, due annualità antecedenti il pignoramento), Euro 1.500.
- Spese straordinarie annue di gestione immobile anni 2016/18: sugli ascensori, ma l'immobile non partecipa avendo millesimi pari a zero (è al piano rialzato).
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (settembre 2018): nessuna.
- Certificazione energetica condominiale: presente e detenuta dall'amministrazione del Condominio Centrale Termica.

✓ La tua richiesta e' stata processata correttamente.

| Codice identificativo APE | Registrato il | Valido fino a | Note |
|---------------------------|---------------|---------------|------|
| 1514600735813             | 07/12/2013    | 07/12/2023    |      |

Indirizzo dell'edificio

VIA DEI SALICI, 49 , MILANO (MILANO)

Provincia e comune catastali

MILANO, MILANO

| Sezione | Foglio | Particella | Subalterno |
|---------|--------|------------|------------|
|         | 456    | 55         | 29         |

Altri subalterni

1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 5, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 6, 7, 8, 9

| CODICE IDENTIFICATIVO | REGISTRATO IL | NOTE | SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO/I |
|-----------------------|---------------|------|---------|--------|------------|--------------|
| 1514600683009         | 12/09/2009    |      |         | 456    | 55         | 29           |

- Riscaldamento centralizzato.
- Cause in corso tra i proprietari e il condominio:  
È stato emesso decreto da notificare ai debitori: sulla scorta delle risultanze investigative l'avvocato del condominio ha azionato un pignoramento "presso terzi" nei confronti del signor Nissanka che risultava l'unico ad avere conto attivo e posizione lavorativa.



### 4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

#### 4.3.1. Conformità urbanistico.



**Immagine 3.** Stralciato dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (settembre 2017). Tavola 1 D.p.: Strategie di piano e ambiti di trasformazione. Tessuto urbano consolidato.

Con deliberazione della Giunta Comunale 72 del 19.03.2015 2015 è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT).

Zona omogenea: Tessuto urbano consolidato. Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – tessuti urbani a impianto aperto, Titolo II, Capitolo II, Tessuti di rinnovamento urbano, art. 15.3





**Immagine 4.** Stralcio dalla tavola della zonizzazione acustica del Comune di Melzo.

Delibera di adozione del Piano di Zonizzazione acustica 31 del 08.07.2014: l'immobile ricade nella **Classe acustica III: aree di tipo misto**.

Il bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

#### **4.3.2. Conformità catastale.**

Il bene non è conforme alla scheda catastale allegata: infatti, nella planimetria del 3.04.1986 è indicata una veranda (forse l'oggetto della concessione a sanatoria del 1986) al posto del semplice balcone: in sostanza la veranda indicata in planimetria non sembra essere mai stata realizzata; stante quanto si è desunto dalla documentazione edilizia e dalle dichiarazioni rese negli atti di provenienza, l'ipotesi della suddetta veranda è stata comunque oggetto di una Licenza edilizia in sanatoria.

Nella planimetria catastale (e nel progetto edilizio), inoltre, non sono indicati i gradini di accesso al bagno.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

Dal 15.03.2006 ad oggi.

*Provenienza.*

Atto di compravendita numero 4.888 del 15.03.2006, a firma di Giuseppe De Rosa, notaio in Milano, in cui ..... nato a Milano (MI) il 13.012.1965, C.f. ....vendeva a –

).

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 5 il 22.03.2006, Registro particolare 12.261 Registro generale 22.232.

Dal 30.12.2005 al 15.03.2006.

*Provenienza.*

Atto di compravendita del 22.12.2005, a firma di Giuseppe De Rosa, notaio in Milano, in cui ,  
vendevano l'intero  
, numero di repertorio 17.185/12.029, registrato a Milano 5 il 28.12.2005 al



numero 20.689 serie IT e trascritto a Milano 1 il 30.12.2005 ai numeri Registro generale 101.490 Registro particolare 56.587.

**Dal 24.08.2004 al 30.12.2005.**

);

-  
-

*Provenienza.*

Atto per causa morte del 24.08.2004, numero di Repertorio 2.332/2.003 del 19.11.2003, iscritta a Milano (MI) e trascritta presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 1, Registro particolare 39.059, Registro generale 66.022, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, deceduta il 14.05.2003.

**Dal 3.07.1992 e fino al 28.04.2004.**

-  
-

*Provenienza.*

Cessione (atto numero di repertorio 50.341 del 03.07.1992 a firma di Luigi Augusto Miserocchi, notaio in Milano) a favore di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ nata a e contro l'Istituto autonomo case popolari della Provincia di Milano \_\_\_\_\_ avente per oggetto l'intera e piena proprietà dell'immobile sito in Milano via dei Salici 53 distinto al N.C.E.U. al foglio 456, Mappale 55, subalterno 29.

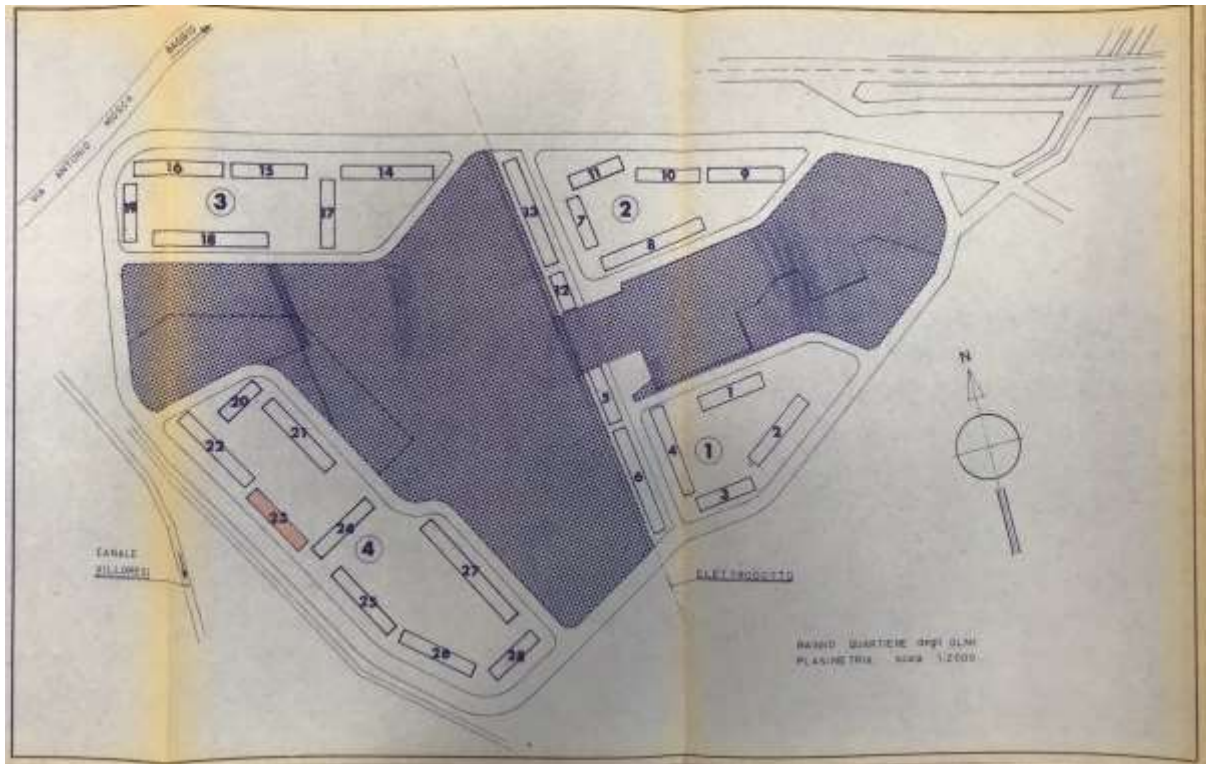
**Dalla costruzione al 3.07.1992.**

- Istituto autonomo case popolari della Provincia di Milano sede di Milano,



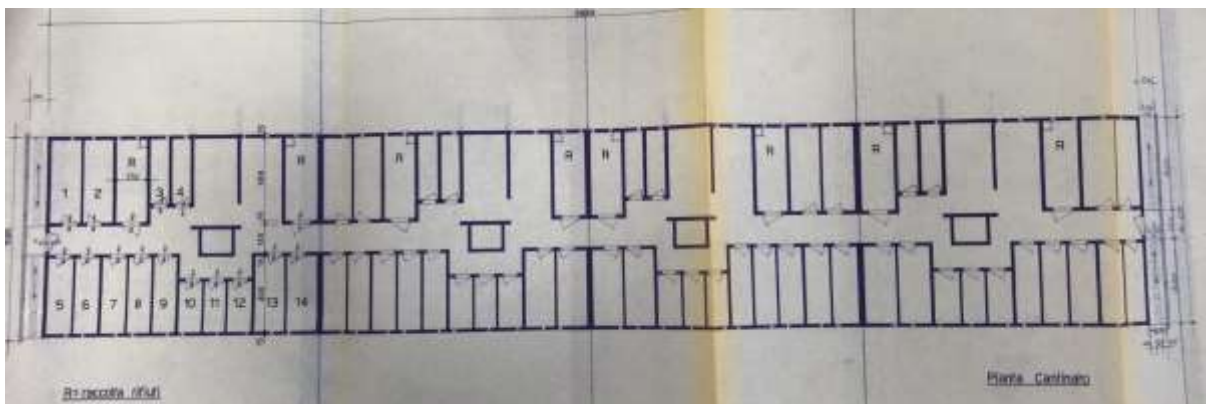
## 7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto di valutazione fa parte di un grande quartiere progettato in modo unitario dall'architetto Renato Morgante di Milano; la destinazione prevalente, se non quella esclusiva, è la residenza; alla stessa sono annessi diversi servizi alla persona e per la gestione del complesso oltre che spazi per la collettività tra cui una chiesa.



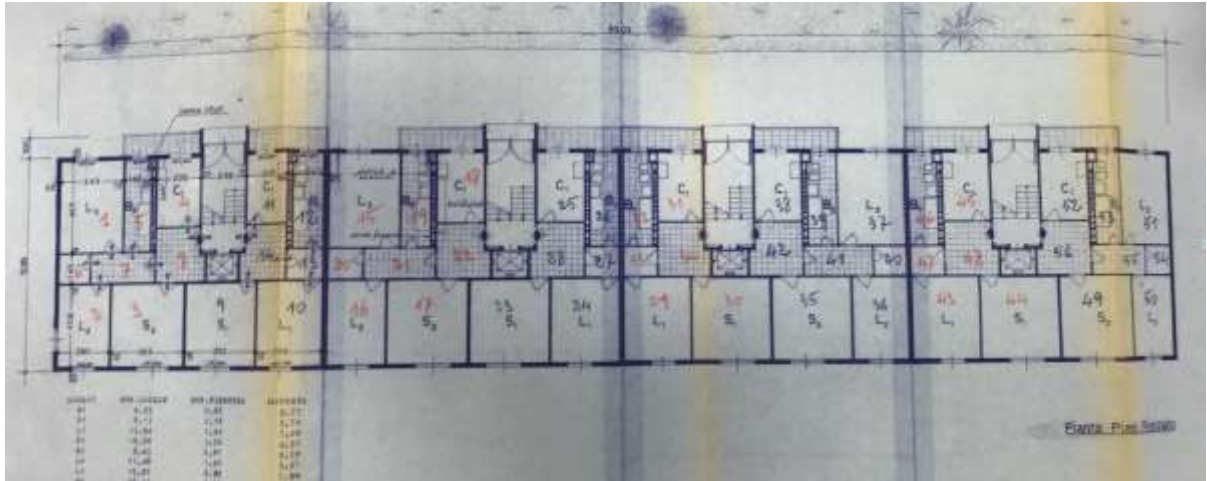
**Immagine 5.** Planimetrie tipo – piano cantinato.

Il fabbricato che fa riferimento al numero civico 53 di via dei Salici è un edificio con planimetria regolare e sviluppo per sette piani fuori terra (di cui il primo rialzato) oltre ad un seminterrato in cui trovano sede le cantine e alcuni locali tecnici.



**Immagine 6.** Planimetrie tipo – piano cantinato.





**Immagine 7.** Planimetrie tipo – piano rialzato.

Le facciate sono apparentemente semplici e ripetute uguali su tutti i piani ma questa sobrietà progettuale è valorizzata da uno studiato uso dei materiali tra cui il calcestruzzo (prefabbricato, gettato in opera e decorativo) e dal rivestimento in cotto che rappresenta una evoluzione del paramento in mattoni di cui conserva colore e comportamento nel tempo. Al primo piano abitativo (e alla partenza dell'ascensore che conduce ai piani superiori) si accede tramite una rampa di scale che dalla quota del cortile e dal cancello di ingresso in legno e vetro protetto da una tettoia aggettante porta ad un pianerottolo. Sul medesimo pianerottolo si apre, con un portoncino con semplice blindatura, l'unità in oggetto e la sua gemella simmetrica. L'unità non è dunque accessibile né visitabile per la presenza della rampa di scale. La stessa sarebbe comunque adeguabile alle normative per il superamento delle barriere architettoniche mediante interventi onerosi di manutenzione straordinaria, in particolare per l'eliminazione dei gradini (probabilmente successivi alla costruzione) che consentono l'ingresso la bagno e che non sono rappresentati né a livello catastale né edilizio.

Interessante per la tecnica costruttiva che si basa sulla prefabbricazione pesante degli elementi strutturali verticali e, in particolare, dei setti in calcestruzzo armato che sono stati legati tra loro dalla realizzazione in opera dei solai gettati, è un grande edificio semplice, a pianta rettangolare i cui lati lunghi sono disposti parallelamente alla strada; uno dei due si affaccia verso questa da cui è separato senza recinzione da una fascia a prato urbano e l'altro verso il cortile interno che comprende anche un ampio spazio a parcheggio.

I posti auto nel cortile sono liberi e a disposizione dei condomini (vi si accede dopo aver superato una sbarra perché il super condominio è chiuso al passaggio di veicoli se non di proprietà dei condomini).

La scelta costruttiva ha probabilmente rappresentato un vincolo alla flessibilità nella gestione degli spazi che per lo più sono rimasti distribuiti come in origine. Le tipologie abitative sono poche e tutte si avvantaggiano del doppio affaccio contrapposto; il caso specifico dell'unità oggetto di valutazione, si caratterizza come la maggior parte delle unità per la disposizione dei locali di servizio verso il cortile.

Dal lato opposto dell'unità, con accesso da un disimpegno/ingresso di dimensione un po' sproporzionata rispetto all'intero alloggio, si trovano il soggiorno e la camera da letto che,





invece, risentono del fattore di piano (rialzato) e della presenza della strada a poche decine di metri. La distanza rispetto agli altri edifici consente di avere una buona illuminazione naturale, nonostante il piano basso.

I locali, in ogni caso, sono di dimensione leggermente superiore rispetto ai requisiti minimi previsti dal Regolamento edilizio in vigore all'epoca della costruzione: in particolare, cucina e bagno sono abitabile la prima e comodo il secondo.

Dal punto di vista impiantistico l'unità richiede di essere messa a norma e aggiornata.

Dal punto di vista delle finiture sembra necessario un rinnovamento.

L'altezza interna è pari a 2,80 m.

L'appartamento è dotato di una cantina di pertinenza, accessibile dal cortile da entrambi i lati corti del fabbricato mediante una rampa di scale a scendere.



### Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

| <b>Subsistema</b>                     | <b>Dettaglio</b>  | <b>Condizioni</b>                      |
|---------------------------------------|---|--|
| <b>Fabbricato / condominio</b>        | Con riferimento al corpo unico  |  |
| <b>Fondazioni</b>                     | materiale/tipologia: fondazioni continue a reticolo ortogonale in calcestruzzo armato poggianti su pali infissi in calcestruzzo armato.   | non verificabile                       |
| <b>Strutture verticali</b>            | Strutture prefabbricate secondo il sistema di prefabbricazione pesante, brevetto Balency M.B.M. che impiega pannelli di parete prefabbricati con spessore 12 o 15 cm per formare la struttura portante verticale in calcestruzzo armato; i 4 vani scala sono realizzati in calcestruzzo armato. Le pareti secondarie sono in calcestruzzo armato prefabbricato con spessore 9 cm. | non verificabile                       |
| <b>Solai</b>                          | Solai piani in calcestruzzo armato gettati in opera con spessore 13,5 o più cm che collegano i pannelli verticali. I solai sono stati provati in fase di collaudo con 300 Kg/mq.  | non verificabile                       |
| <b>Murature perimetrali</b>           | Rivestimento in piastrelle di cotto 12*12 cm; fasce decorative in calcestruzzo a vista. Serramenti in ferro zincato; zoccolatura in calcestruzzo prefabbricato.   | le facciate sono in buone condizioni   |
| <b>Copertura</b>                      | Copertura piana a terrazzo con solaio in calcestruzzo armato.   | non verificabile                       |
| <b>Portone di ingresso</b>            | Portone di ingresso alla scala in legno e vetro, protetto da tettoia.   | in buone condizioni e funzionante.     |
| <b>Parti comuni interne e esterne</b> | Cortile con pavimentazione in battuto di cemento e aiuole; i marciapiedi verosimilmente realizzati successivamente sono pavimentati in beola con posa ad <i>opus incertum</i> .   | necessitano di manutenzione ordinaria. |
| <b>Fognatura</b>                      | Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.   | funzionante                            |
| <b>Elettrico</b>                      | Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni ai piani seminterrati   | funzionante                            |



|                             |   |                           |
|-----------------------------|---|---------------------------|
| <b>Gas</b>                  | I contatori sono localizzati sui balconi di ogni singola unità.   | In generale, funzionanti. |
| <b>Antenna collettiva</b>   | Assente   |                           |
| <b>Antifurto</b>            | Assente   |                           |
| <b>Telefonico</b>           | Sotto traccia   |                           |
| <b>Citofonico</b>           | Tipo audio.   | In generale, funzionanti. |
| <b>A.P.E. condominiale.</b> | L'amministratore della Centrale termica possiede l'originale del 2013. Separatamente si allega una copia. |                           |
| <b>Impianto idrico</b>      | Sotto traccia   | funzionante               |
| <b>Ascensore</b>            | Presente ma non utile all'unità.  |                           |



### Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

| <b>Subsistema</b>             | <b>Dettaglio</b>  | <b>Condizioni</b>   |
|-------------------------------|---|---|
| <b>Divisioni interne</b>      | materiale/tipologia: tavolati secondari in calcestruzzo prefabbricato spessore 9 cm (come si desume dai documenti del fascicolo edilizio), intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti; all'interno delle unità in laterizio intonacati e tinteggiati o rivestiti. | in discrete condizioni.   |
| <b>Plafoni</b>                | materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati   | in buone condizioni   |
| <b>Pavimenti</b>              | in piastrelle di ceramica in tutti i locali   | in discrete condizioni  |
| <b>Rivestimenti</b>           | in bagno e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici.   | in discrete condizioni  |
| <b>Serramenti interni</b>     | Porte in legno tamburato.   | in discrete condizioni  |
| <b>Portoncino di ingresso</b> | Con semplice blindatura; la porta è stata aperta dal fabbro durante il sopralluogo per consentire l'accesso e il rilievo e successivamente richiusa.  | Scardinata per accedere all'appartamento.                                   |
| <b>Serramenti di facciata</b> | Serramenti in alluminio (gli originari erano in ferro zincato) con vetro camera, con oscuramenti del tipo tapparelle in PVC   | in discrete condizioni  |
| <b>Bagno</b>                  | Fornito di quattro apparecchi (vasca piccola e doccia).   | Necessita di manutenzione ordinaria.  |
| <b>Impianto idrico</b>        | Sotto traccia   | Apparentemente funzionante  |
| <b>Elettrico</b>              | Sotto traccia con tensione a 220V. Il contatore di nuova generazione è localizzato all'ingresso.  | Non si sa se è funzionante; al momento del sopralluogo mancava la corrente. |
| <b>Gas</b>                    | Il contatore è localizzato all'esterno dell'unità immobiliare sul balcone.  | Non si sa se è funzionante  |
| <b>Antifurto</b>              | Assente   |   |
| <b>Telefonico</b>             | Verosimilmente sotto traccia  |   |
| <b>Citofonico</b>             | Predisposto per audio   | Non si sa se è funzionante  |
| <b>A.P.E.</b>                 | assente   |   |



---

|                      |  |                            |
|----------------------|--|----------------------------|
| <b>Riscaldamento</b> | Condominiale; acqua calda sanitaria prodotta da caldaia collocata all'interno dell'unità (oggi rimossa). Poiché non sono presenti radiatori si presume che il riscaldamento avvenga con pannelli radianti a pavimento. | Non si sa se è funzionante |
|----------------------|--|----------------------------|

---



## 8. ATTI DI FABBRICA.

In data 10.04.2018 si è fatta richiesta di accesso agli atti (si precisa che, in coerenza con quanto indicato sulla planimetria catastale, la ricerca è stata fatta per il civico 53 della via dei Salici).

Il giorno 27.06.2018 si è fatto accesso presso gli archivi del comune di Milano; il fascicolo reperito corrispondeva alla precedente via Mosca 75/23.

La costruzione del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata avviata, su progetto dell'architetto Morgante di Milano anteriormente al 1 settembre 1967 in base alla **Licenza edilizia** rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 11.06.1964 atti 49.904/1.099/1964; si fa presente che in calce alla Licenza edilizia si fa riferimento al fatto che la costruzione è realizzata grazie alla concessione delle aree da parte del Comune di Milano in diritto di superficie. Tale aspetto risulta ripetuto in diversi altri documenti; diversamente in altri documenti si indica nell'Istituto autonomo per le case popolari di Milano il proprietario del terreno.

Il fabbricato e l'unità immobiliare non hanno subito modifiche suscettibili di preventive licenze o concessioni ad edificare ad eccezione di quanto oggetto di **Concessione in sanatoria** L. 47/1985 rilasciata dal Comune di Milano il 10.04.1995 numero 688 atti 61.308 /47257/86/0 relativa alla costruzione di una veranda.

L'immobile non è soggetto a vincoli di cui alla legge 662/1996.

Il progetto è stato vistato dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco.

Il collaudo delle opere in calcestruzzo armato è del 1966.

La Licenza di occupazione (abitabilità) riporta il numero 869 del gennaio 1968 a decorrere dal 26.04.1966.

L'immobile non è conforme al progetto visionato, dal punto di vista edilizio mentre lo è dal punto di vista igienico sanitario; la veranda per la quale è richiamata una Concessione in sanatoria nell'Atto di provenienza attualmente non è presente (si tratta di un semplice balcone e così è stato "conteggiato" in valutazione); inoltre, non sono indicati i gradini di accesso al bagno che verosimilmente sono stati realizzati successivamente sopra la soletta. Il 25 settembre 2018 è stata fatta Domanda di accesso agli atti specifica presso l'ufficio condono. Si è in attesa dell'esito della richiesta.



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### 9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un "lotto" così identificato e costituito:**

**F. 38, M. 79, S. 14**, un immobile tipo appartamento al piano rialzato (nella planimetria catastale e in altri documenti è indicato piano terra) con cantina al piano seminterrato, interno 18, scala D, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte, 61 mq, rendita catastale Euro 234,99.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico, è quello **residenziale**, trattandosi di immobile posto all'interno di un condominio in un piano rialzato e con una impostazione tipologica particolarmente favorevole (riscontro d'aria, dimensione adeguata dei locali di abitazione, dotazione minima di standard).

Non si considera, quindi, alcun valore di trasformazione poiché l'attuale destinazione d'uso è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona (qui prevalentemente se non esclusivamente residenziale), si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili analoghi; si considera anche il tema della prossimità con il torrente Molgora che, attualmente, date le condizioni riscontrate, influisce negativamente sul valore.

Per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è inoltre possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: **MILANO**

Comune: **MILANO**

Fascia/zona: **Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO**

Codice zona: **E5**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

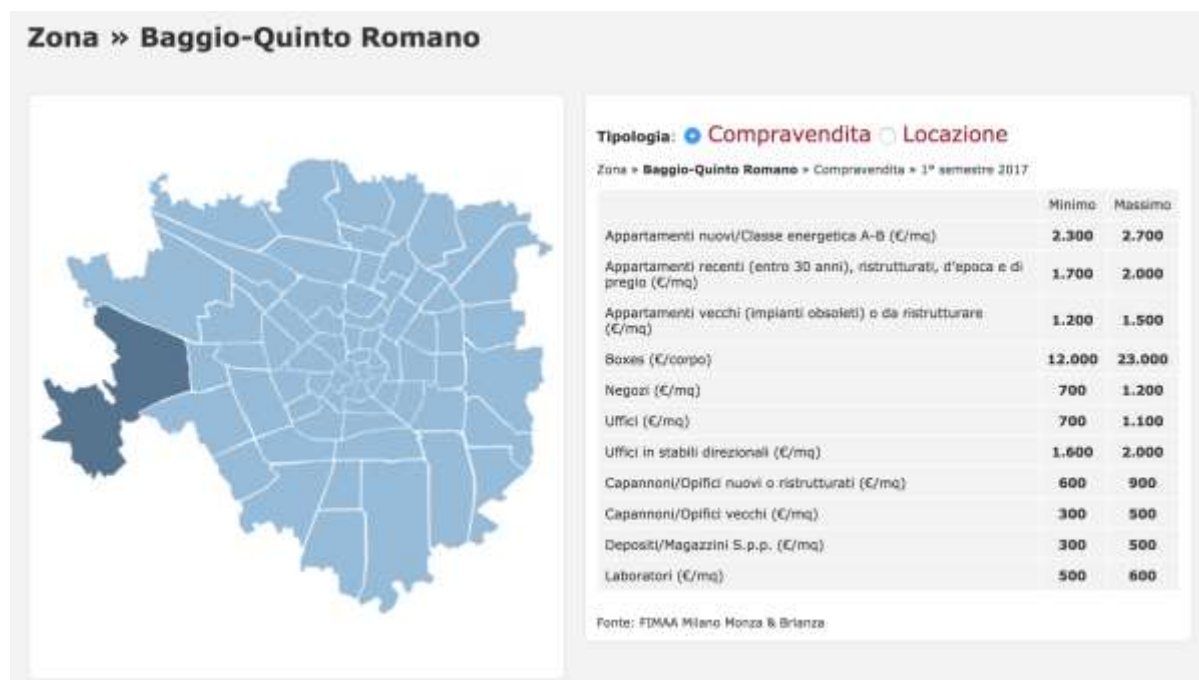
Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1650                  | 2250 | L                | 5                              | 7,2 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 2300                  | 2600 | L                | 7,5                            | 8,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 1700                  | 2050 | L                | 6                              | 7   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1400                  | 1600 | L                | 4,7                            | 5,8 | L                |
| Box                          | Normale            | 1100                  | 1300 | L                | 4,8                            | 5,8 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 2400                  | 2750 | L                | 7,8                            | 9,5 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1800                  | 2300 | L                | 6                              | 7,6 | L                |

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "economico"<sup>2</sup> in stato normale a destinazione residenziale, sono compresi tra **Euro/mq 1.400 e Euro 1.600**.







Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, inoltre, è possibile tenere conto di valori compresi tra **Euro/mq 1.200 e 1.500** per immobili a destinazione abitativa vecchi (o da ristrutturare).

🏠 **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO** Da ristrutturare ▾ > Tipologia molto richiesta  
VENDI SUBITO!

| 2° FASCIA<br>(Ubicaz. minor pregio) | FASCIA MEDIA | 1° FASCIA<br>(Ubicaz. maggior pregio) | Calcola il valore   |
|-------------------------------------|--------------|---------------------------------------|---|
| 1.081 €/mq                          | 1.148 €/mq   | 1.216 €/mq                            | <span style="background-color: #1a2b3c; color: white; padding: 5px 15px; font-weight: bold;">Valutometro</span> |

Inoltre, si sono considerate le quotazioni desunte dal **Borsino immobiliare** che riportano un valore per le abitazioni di tipo economico da ristrutturare tra **Euro/mq 1.081 e 1.216**.

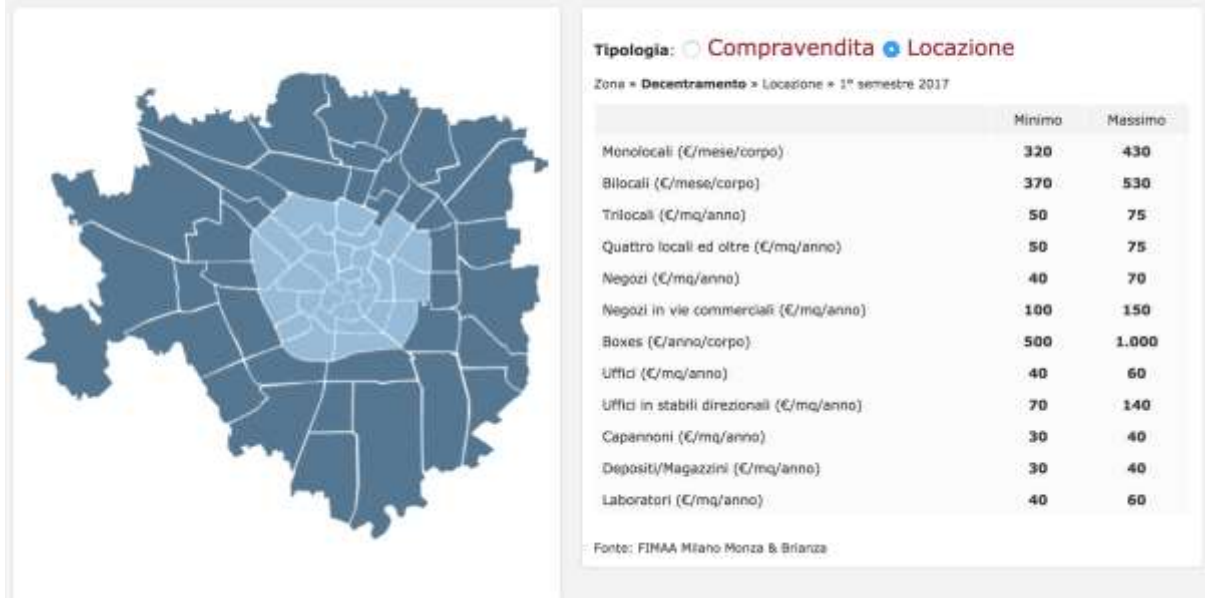
Al valore derivato si sono poi applicate le consuete **riduzioni** dovute ad eventuali spese condominiali arretrate, alle eventuali regolarizzazioni necessarie, come indicate in tabella.

La S.I.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.



## Zona » Decentramento



La locazione viene valutata circa 500 Euro /mq /mese.

### 9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Borsino immobiliare.
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) /Trovocasa - Corriere della Sera.



### 9.3 Valutazione corpi.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di un **"lotto unico"** costituito da 1 unità immobiliare con la cantina di pertinenza: F. 456, M. 55, S. 29, un immobile tipo appartamento al piano rialzato, civico 7, fabbricato 23, con cantina al piano seminterrato zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2; 4 vani, superficie catastale totale mq 74, escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale Euro 382,18. **Nel conteggio e nell'utilizzo dei coefficienti mercatili si è fatto riferimento alla presenza di un balcone (e non di una veranda).**

|   | sup. lorda | sup. utile netta | balconi terrazzi | riduzioni terrazzi | vani accessori | riduzioni vani accessori | somma commerciale | somma netta | S.I.p. mq    |
|---|------------|------------------|------------------|--------------------|----------------|--------------------------|-------------------|-------------|--------------|
| <b>F. 456, M. 55, S. 29</b>                 |            |                  |                  |                    |                |                          |                   |             |              |
| <b>immobile tipo abitazione con cantina</b> | 65,47      | 53,47            | 4,14             | 0,30               | 4,86           | 0,25                     | 67,93             | 55,93       | <b>67,93</b> |

### Il lotto non può essere diviso.

### 9.4 Prezzo base d'asta del lotto.

| <b>Vendita.</b>  | S.I.p. mq    | Euro/mq  | Euro/mq  | Euro/mq  | Euro/mq  | Euro/mq | Euro/mq         | Euro             |
|--|--------------|----------|----------|----------|----------|---------|-----------------|------------------|
| <b>F. 456, M. 55, S. 29</b>                                    |              |          |          |          |          |         |                 |                  |
| <b>immobile tipo abitazione con cantina</b>                    | <b>67,93</b> | 1.400,00 | 1.600,00 | 1.200,00 | 1.500,00 | 990,50  | <b>1.148,50</b> | 95.097,80        |
| <b>Valore stimato</b>  |              |          |          |          |          |         | a corpo         | <b>95.097,80</b> |
| <b>Riduzioni</b>   |              |          |          |          |          |         |                 |                  |
| Regolarizzazione catastale <sup>3</sup>                        |              |          |          |          |          |         |                 | 500,00           |
| Spese condominiali arretrate (stima per l'ultimo biennio)      |              |          |          |          |          |         |                 | 1.600,00         |
| Riduzione del valore del 5%                                    |              |          |          |          |          |         |                 | 4.754,89         |
| Totale riduzioni e adeguamenti                                 |              |          |          |          |          |         |                 | 6.854,89         |
| <b>Valore ridotto</b>  |              |          |          |          |          |         | a corpo         | <b>88.242,91</b> |
| <b>Locazione.</b>  |              |          |          |          |          |         |                 | Euro/mese        |
| Valore medio della locazione per la zona e il tipo di immobile |              |          |          |          |          |         | spese comprese  | <b>500,00</b>    |

<sup>3</sup> In alternativa si dovrebbe valutare il costo di realizzazione di una veranda da dedurre dal valore a base d'asta; la valutazione non necessariamente verrebbe modificata poiché verrebbe applicato un coefficiente mercantile di diverso ma il bagno e/o la cucina non risulterebbero aerati e illuminati direttamente e si giungerebbe ad una situazione di dubbia regolarità dal punto di vista igienico sanitario e inoltre si perderebbe in *comfort*. Si guadagnerebbe in *privacy* rispetto al giardino / cortile interno.



Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, **Euro 88.000 (arrotondato).**

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto

Arch. Alessandra Ubertazzi



A circular professional stamp from the Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano. The stamp contains the name 'ALESSANDRA UBERTAZZI' and the number '10683'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Milano 24.09.2018

