

DOMENICO IAROSSI  
architetto  
via degli Zuccaro, 11  
20146 - MILANO  
tel.: 02.48954308-fax: 02.36522909  
e-mail: domenico\_iarossi@yahoo.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. 3a CIV. - ESECUZ. IMMOBILIARI - NRGE 3638/2012

G.E. dott.ssa A. FERRARI

C.T.U. dott. arch. Domenico IAROSSI

Processo Civile Telematico

nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

*creditore procedente*

**C O N T R O**

*debitore esecutato*

1- RIEPILOGO

All'udienza del 31.1.2014 il sig. G.E. ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi; il 18.2.2014, previo giuramento, le ha posto il quesito di cui al verbale della predetta udienza.

La presente procedura colpisce un bene sito nel Comune di Turbigo, via Matteotti n°37, consistente in **abitazione** posta al piano primo, composta da quattro locali e due bagni, oltre ad un balcone ed un ampio terrazzo; l'immobile, classificato come categoria energetica "G" è occupato dall'esecutato.

Da ispezioni eseguite dallo scrivente presso il N.C.E.U., si è potuto appurare che il bene risulta così censito:

- **fg. 8, mapp. 12, sub. 710;** via G. Matteotti n°37, piano T-1, cat. A/4, cls. 5, cons. 6,5 vani, rendita € 315,56 (vedasi visura all.1).

In corso di sopralluogo è stato accertato che il bene, coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale dell'8.11.2012 (all.2), risulta compreso fra le seguenti *coerenze (da nord in senso orario)*:



*scala di accesso al piano terra:* via Matteotti, mappale 12, mapp.le 766, cortile comune e andito carraio.

*appartamento al piano primo:* via Matteotti, mappale 12, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

**Valore a base d'asta pari a € 109.000 (centonovemila euro).**

Indice argomenti:

2-Relazione

*2.1-Analisi della documentazione ipotrascrizionale*

*2.2-Ubicazione e descrizione del complesso cui il bene eseguito è parte*

*2.3- Descrizione, prestazioni energetiche, consistenza e stato di occupazione del bene*

3-Criteri di valutazione e valutazione

*3.1-Criteri di valutazione*

*3.2-Valutazione*

4-Conclusioni

\* \* \*

RELAZIONE

2

**2.1. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

Lo scrivente C.T.U. ha esaminato la certificazione sostitutiva redatta dal Notaio Carlo Magaldi, regolarmente estese al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento. Dall'analisi delle suddette certificazioni è emerso quanto segue:

**Provenienza del bene:** l'esecutato ha acquistato il bene  
esecutato da atto trascritto alla Conserv. dei RR. II.  
di Milano al n°186092/98084 part. del 11.12.2007 (vedasi all. 3).



Precedentemente [redacted] aveva acquistato il bene da [redacted] con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°88058/54178 part. del 10.6.2003.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

**Pignoramento:**

-a favore di [redacted] contro [redacted], trascritto al n°105329/71304 part. del 24.10.2012, Conserv. dei RR. II di Milano.

**Iscrizioni:** alla data di trascrizione del pignoramento risulta la seguente iscrizione gravante sul bene esecutato:

**-ipoteca:** per € 243.000 a favore di [redacted], contro [redacted], iscritta ( [redacted], iscritta al rep. 10087/1934 part. del 13.2.2002 Conserv. dei RR.II. di Milano (vedasi all. 4)

**2.2.UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE**

Il bene esecutato è localizzato a Turbigo, centro urbano localizzato in coincidenza del territorio posto ad ovest della Provincia di Milano. Tale aggregato è principalmente costituito da una struttura pressoché originaria, costituita da vecchie cascine rurali a corte, che nel tempo si sono frazionate e parzialmente ristrutturate (vedasi foto aerea all. 5).

Il bene esecutato è parte di tale tipologia costruttiva, quale parte di un unico comparto delimitato dalle vie Matteotti, via Bainsizza, via Podgora e via Fredda (vedasi foto aerea all. 6).

L'accesso al complesso comprendente il bene esecutato, è costituito da un portone localizzato sulla via Matteotti, che consente l'accesso ad un atrio che



immette in un cortile comune (vedasi foto all.7 e 8).

L'edificio, che si sviluppa principalmente per due piani fuori terra, presenta la struttura composta da murature in mattoni pieni, con copertura a falde inclinate composte da travi ed arcarecci in legno, rivestiti superiormente da un manto di tegole in laterizio.

Le finestre, così come le porte-finestre, presentano il serramento in legno e le specchiature in vetro. Altresì, quelle prospicienti la pubblica via, sono dotate di persiane in legno, mentre, quelle prospicienti il cortile interno, sono dotate di tapparelle.

Il cortile comune interno è parzialmente coperto e disimpegna varie unità immobiliari, tra cui quella esecutata; infatti, una scalinata di pertinenza esclusiva, consente l'accesso al bene in oggetto (vedasi all. fot.8 e 9).

Il complesso, comprendete anche manufatti ad uso officina-laboratorio, presenta un mediocre stato di manutenzione, frutto principalmente di interventi parcellizzati legati alle distinte proprietà.

### 2.3. DESCRIZIONE, PRESTAZIONI ENERGETICHE, CONSISTENZA E STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e, coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale dell'8.11.2012 (all.2), è accessibile dal piano terra tramite una scalinata che collega l'unità immobiliare al piano primo; in coincidenza del piano di arrivo della scalinata, si trova un unico locale, adibito a soggiorno, che disimpegna due distinti corridoi (vedasi fot. all. 10/20).

Da uno dei due è possibile accedere a due camere da letto, mentre, dall'altro, a due bagni, un'altra camera da letto e alla cucina.



L'unità immobiliare è dotata di un ampio terrazzo e di un balcone.

La maggior parte dei locali presentano il pavimento rivestito con piastrelle di grés, ad eccezione dei bagni, che presentano le pareti, rivestiti con piastrelle di ceramica; la dotazione igienica di uno dei due è composta da vaso igienico, bidet, piatto doccia e lavandino a colonna. Mentre, dell'altro bagno, è composta da vaso igienico, piatto doccia e lavandino a colonna.

In generale l'immobile presenta un mediocre stato di manutenzione, anche in considerazione di alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura (vedasi al. fot.21)

\* \* \*

Il riscaldamento è autonomo con terminali in ghisa, anche se sono presenti delle piccole stufe alimentate a legna (all fot. 22). Per l'impianto di riscaldamento, allo scrivente è stato fornito il modello F quale "*dichiarazione di conformità*" ai sensi del D.M. 22.1.2008 n°37 (all. 23).

Altresì, il bene risulta sprovvisto di "*attestato di prestazione energetica*" ai sensi della legge 10/91, che lo scrivente, come da indicazioni del Giudice, ha provveduto a redigere, mediante il contributo di un certificatore, dal quale emerge che l'immobile è in classe energetica "G" (vedasi all. 24).

\* \* \*

L'attuale assetto distributivo del bene deriva da Dichiarazione di Inizio Attività n° 12121 del 30.7.2007 con cui un'unica precedente unità immobiliare è stata frazionata in due nuove unità immobiliari.

\* \* \*

Si ritiene che l'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e, coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale dell'8.11.2012



(all.2), sviluppi una superficie lorda coperta, comprensiva delle murature esterne, del 50% dei muri in comunione con terzi e dei tavolati interni, pari a mq 99,11.

Ad essa deve essere aggiunte le superfici afferente al terrazzo e al balcone, calcolata in ragione del 25% della loro estensione.

Pertanto la superficie commerciale coperta complessiva dell'immobile risulta pari a mq 109,36 circa che, arrotondata a mq 109, rappresenta la consistenza del bene eseguito nello stato di fatto in cui si trova.

\* \* \*

In corso di sopralluogo si è potuto accertare che il bene risulta attualmente occupato non solo dall'esecutato, ma anche dai familiari,

### 3-CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

#### 3.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

#### 3.2. VALUTAZIONE DEL BENE

In base ai prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al I semestre 2014, le abitazioni a Turbigo in zona centrale, hanno un valore compreso tra 1.200 €/mq. e 800 €/mq. Lo scrivente ritiene di dover applicare il valore medio in considerazione dello stato manutentivo, tale per cui, in base alla superficie



calcolata di mq. 109, si ottiene:

€/mq. 1.000 x mq. 109 = € 109.000 (centonovemila euro)

rappresenta il valore a base d'asta del bene eseguito nello stato in cui si trova.

#### 4- CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si può concludere che il bene sito nel Comune di Turbigo, via Matteotti n°37, consistente in **abitazione** posta al piano primo, composta da quattro locali e due bagni, oltre ad un balcone ed un ampio terrazzo; l'immobile, classificato come categoria energetica "G" è occupato dall'esecutato e ha un valore a base d'asta pari a € 109.000 (centonovemila euro).

\* \* \*

Il sottoscritto CTU manifesta la propria disponibilità ad ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Milano, 10.12.2014

Il Consulente tecnico  
(arch. Domenico Iarossi)

7

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.8; mapp. 12; sub.710;
- 2- Scheda catastale dell'8.11.2012;
- 3- Copia atto di provenienza;
- 4- Ipoteca;
- 5- Foto aerea;
- 6- Foto aerea;
- 7/22- Allegati fotografici;



- 23- Modello F;
- 24- Attestato di Prestazione Energetica;
- 25- Descrizione ai fini della vendita;
- 26- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 27- Specifica del C.T.U.

