

indicato nella scheda catastale del 18.5.1968 (all.2), il bene, risulta compreso fra le seguenti *coerenze (da nord in senso orario)*:

appartamento: cortile comune, vano scale, altra proprietà e cortile comune.

solaio: corridoio comune, solaio altra proprietà, cortile comune, altra proprietà.

Valore a base d'asta pari a € 136.000 (centotrentaseimila euro).

Indice argomenti:

2-Relazione

2.1-Analisi della documentazione ipotrascrizionale

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

2.3-Descrizione, consistenza e stato di occupazione del bene

3-Criteri di valutazione e valutazione

3.1-Criteri di valutazione

3.2-Valutazione

4-Conclusioni

* * *

RELAZIONE

2.1. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Lo scrivente C.T.U. ha esaminato le certificazioni sostitutive in atti redatte dal Notaio Angelo Giordano, regolarmente estese al ventennio precedente la data di trascrizione dei pignoramenti. Dall'analisi della suddetta certificazione è emerso quanto segue:

Provenienza del bene: gli esecutati **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, hanno acquistato il bene esecutato dal Comune di Milano, con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°43778/24814 part. del 6.6.2006



(vedasi all. 3).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

Pignoramenti:

-a favore del Condominio di via Quinto Romano n°76 Milano, contro [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di ½), trascritto al n°38470/23098 part. del 26.6.2008, Conserv. dei RR. II di Milano.

-a favore del Condominio di via Quinto Romano n°76 Milano, contro [REDACTED] (per la quota di ½), trascritto al n°24165/17808 part. 13.5.2013, Conserv. dei RR. II di Milano.

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

-**ipoteca** per € 65.000 a favore di Fincobank s.p.a., contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta al rep. n°43779/9065 part. del 6.6.2006 Conserv. dei RR.II. di Milano.

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

Come si evince dalla foto aerea all.4, il bene esecutato è parte di un complesso posto in una zona posta a confine del territorio compreso tra i Comuni di Milano e Cesano Boscone., nella zona ovest del territorio comunale e caratterizzata da un processo di espansione edilizio, principalmente di natura residenziale pubblica, avvenuto a partire dalla fine degli anni'60. Tale zona è attrezzata di tutte le opere primarie e secondarie.

Il bene è parte di un complesso edilizio composto da tre identici fabbricati, che si sviluppano su un area composta da alberature di alto, medio e basso fusto (vedasi foto aerea all.5); l'accesso al complesso è localizzato sulla via



Quinto Romano ed è composto da una cancellata carraia e pedonale, in cui è presente anche il fabbricato comprendente la portineria (vedasi all. fot.6).

Ogni fabbricato, che si sviluppa per sette piani fuori terra, oltre al piano seminterrato in cui sono localizzate le cantine pertinenziali, presenta la struttura portante definita da travi e pilastri in cemento armato, con tamponamenti, in laterizio, rivestiti in parte da intonaco e, in parte, in mattoni faccia-vista (vedasi all. fot.7 e 8).

La copertura è piana e le finestre, così come le porte-finestre, presentano i serramenti in alluminio anodizzato e rivestiti in PVC; le specchiature sono in vetro-camera e, inoltre, ogni serramento è dotato di tapparelle. I balconi sono definiti da una soletta a sbalzo, delimitata da un parapetto composto da bacchette in ferro.

Il bene esecutato è localizzato nello stabile identificato con la lettera A (vedasi all fot. 9).

L'accesso allo stabile, identificato sia da una rampa di qualche scalino, che da una rampa in pendenza, consente l'accesso allo stabile. Quest'ultimo immette direttamente nel corpo scale che collega i vari piani; il collegamento verticale è consentito anche dall'ascensore (vedasi all. fot.10 e 11).

I solai di pertinenza, localizzati in coincidenza del piano seminterrato, sono accessibili dal vano scala condominiale tramite una porta che consente l'accesso ad un corridoio comune che distribuisce i vani (vedasi all. fot.12)

In generale, il complesso presenta un buon stato di manutenzione.

* * *

Il riscaldamento è centralizzato con terminali in ghisa. Per l'impianto di riscaldamento, allo scrivente è stato fornito il Allegato F quale



coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale del 18.5.1968 (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 82,90.

Ad essa deve essere aggiunte le superfici afferente al balcone (mq. 6,38 circa) e alla cantina (circa 4,37 mq.), calcolate in ragione del 25% e del 10% della loro estensione.

Pertanto la superficie commerciale coperta complessiva dell'appartamento risulta pari a mq 84,93 circa che, arrotondata a mq 85, rappresenta la consistenza dell'appartamento esecutato nello stato di fatto in cui si trova.

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 di oltre 40 anni a Milano, in via Quinto Romano, hanno un valore pari a €/mq 1.600; in base alla superficie calcolata di mq. 85, si ottiene:

€/mq. 1.600 x mq. 85 = € 136.000 (centotrentaseimila euro)

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



4- CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si può concludere che il bene sito nel Comune di Milano, via Quinto Romano n°76, scala A, consistente in **appartamento** posto al piano primo, composto da quattro vani e bagno, oltre a vano cantina posto al piano seminterrato; l'immobile, classificato come categoria energetica "F" e occupato dall'esecutata, ha un valore a base d'asta pari a € 136.000 (centotrentaseimila euro).

* * *

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

Milano, 21.1.2015

Il Consulente tecnico
(arch. Domenico Iarossi)

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 368; mapp. 439; sub.5;
- 2- Scheda catastale del 18.5.1968;
- 3- Copia atto di provenienza;
- 4- Foto aerea;
- 5- Foto aerea;
- 6/12- Allegati fotografici;
- 13- Allegato F;
- 14- Attestato di Prestazione Energetica;
- 15/20- Allegati fotografici;
- 21- Descrizione ai fini della vendita;
- 22- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;



23- Specifica del C.T.U.

