

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 1917/2009

G.E. dott.ssa S. TERNI

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

nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

ITALFONDIARIO s.p.a. con L'Avv. A. Ferraguto

creditore procedente

CONTRO

debitori eseguiti

1- PREMESSA

Il sig. G.E. in data 17.5.2010 ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi; il 21.6.2010, previo giuramento, le ha posto il quesito di cui al verbale della predetta udienza.

2- RELAZIONE

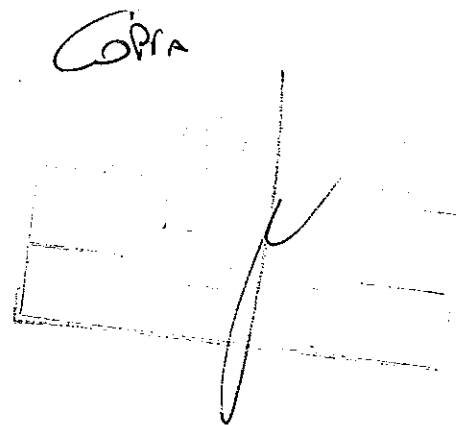
2.1. GENERALITA', IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE.

Il pignoramento colpisce due beni, siti nel Comune di Liscate, via Don Enrico Cazzaniga n°2 (già via P. Valvassori), che dalle visure presso il N.C.E.U. e dalle risultanze del sopralluogo, sono così di seguito identificati:

-appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. Il bene risulta così censito al N.C.E.U., come segue:

fg. 7, mapp. 3, sub. 183; via Pagani Valvassori, piano S1, scala E, cat. A/3, cls. 5, cons. 4,5 vani, rendita € 244,03 (vedasi visura all. 1).

In corso di sopralluogo è stato accertato che il bene risulta compreso tra le



seguenti *coerenze (da nord in senso orario)*:

cortile comune, altro appartamento, ascensore, pianerottolo comune e altro appartamento.

-vano cantina posto al piano seminterrato e così censito al N.C.E.U., come segue:

fg. 7, mapp. 3, sub. 221; via Pagani Valvassori, piano S1, scala E, cat. C/2, cls. 3, cons. 3 mq., rendita € 6,20 (vedasi visura all. 2).

In corso di sopralluogo e, coerentemente con quanto indicato nella scheda di denuncia del 14.8.1985 (all.3) è stato accertato che il bene risulta compreso tra le seguenti *coerenze (da nord in senso orario)*:

cortile comune, cantina sub. 222, corridoio comune e cantina sub. 220.

2.2. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Lo scrivente C.T.U. ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio *C. L. ...* e regolarmente estesa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento. Dall'analisi della suddetta certificazione, così come dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso il N.C.E.U., è emerso quanto segue:

Storia catastale: per quanto concerne l'appartamento, da ispezioni eseguite dallo scrivente presso il N.C.E.U. si è potuto appurare che attualmente il bene risulta censito come da visura all. 1, ma risulta irreperibile la scheda catastale di denuncia.

Altresì, per quanto concerne la cantina, l'attuale assetto deriva da denuncia catastale 14.8.1985 (vedasi scheda all.3).

Provenienza del bene: gli esecutati *P. ...* e *...*

hanno acquistato i beni da *...* con atto trascritto alla



1. Conserv. dei RR. II di Milano.

* * *

Il Notaio C. [redacted] segnala l'esistenza di due ipoteche iscritte in data precedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento:

- **ipoteca a favore della [redacted], contro [redacted]**
iscritta al [redacted] part. del [redacted] e rinnovata il [redacted]
n° 11596/26 [redacted] part. Conserv. dei RR. II di Milano (non comprendente il lotto 21 di cui il bene è parte).

- **ipoteca per [redacted], a favore di [redacted], contro [redacted]**
Trascritto al n° [redacted] part. del [redacted] Conserv. dei RR. II di Milano.

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

L'appartamento esecutato è ubicato nel Comune di Liscate, piccolo centro abitato di circa 3.500 abitanti localizzato lungo la S.P. 14 detta "Rivoltana" che da Milano conduce a Bergamo.

Il paese è dotato di tutte opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse le strutture scolastiche primarie e secondarie, anche in considerazione dell'incremento di popolazione avvenuto soprattutto negli ultimi venti/trenta anni.

Come si evince dalla fotografia aerea all. 4, l'insediamento abitato è cresciuto intorno ad un centro costituito dalla persistenza di alcune corti rurali preesistenti da cui si sono sviluppate verso sud, processi di edificazione monofamiliare e plurifamiliare con verde attrezzato di pertinenza.



Il bene esecutato è parte di un insediamento, denominato "Girasoli I", localizzato verso il confine sud del centro abitato, composto da un'ampia area a verde su cui sono stati realizzati due complessi edilizi destinati a residenza, composti ognuno da tre fabbricati a torre congiunti (vedasi foto aerea all. 5). Sul retro di quest'ultimi, sono localizzati i fabbricati ad uso box. Dalla medesima foto aerea all. 5, è possibile cogliere la presenza dell'insediamento contiguo, denominato "Girasoli II", costituito da complessi composti da due fabbricati simili a quello di cui il bene esecutato è parte, che però è stato realizzato successivamente.

La parte non edificata è in parte piantumata con essenze di pregio a basso, medio e alto fusto e, in parte, è definita dai viali interni che presentano la pavimentazione rivestita con asfalto.

L'intera area è delimitata da una recinzione in ferro posata su un muretto in calcestruzzo, così come l'accesso è definito da una parte carraia costituita da un cancello comandato elettricamente e, da un attiguo accesso pedonale, costituito da un cancello in ferro sormontato da una pensilina in calcestruzzo (vedasi all. fot. 6 e 7).

Oltrepassato il cancello carraio è localizzato il fabbricato comprendente la portineria, così, verso il confine sud dell'insediamento si trova la piscina condominiale, delimitata da una recinzione (vedasi all. fot. 8 e 9).

Così come precedentemente specificato, ogni complesso edilizio è composto da tre edifici contigui a torre che si sviluppano per cinque piani fuori terra, oltre al piano seminterrato in cui sono localizzate le cantine di pertinenza.

La struttura dei fabbricati è composta da travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio rivestiti con intonaco graffiato (vedasi all. fot.



10/12).

La copertura, definita da una soletta piana, risulta in aggetto rispetto al profilo del fabbricato.

I balconi, costituiti da una soletta in calcestruzzo anch'essa in aggetto, sono delimitati da un parapetto parzialmente definito da bacchette in ferro verniciato e, in parte da muratura identica a quella delle facciate.

Le finestre, così come le porte-finestre, sono costituite da serramento in legno con specchiature in vetro; altresì sono dotate di tapparelle in PVC.

L'accesso allo stabile, ribassato rispetto al piano del giardino tramite una rampa di scale composta di lastre di calcestruzzo, si compone di uno spazio esterno, in cui è localizzata la porta di accesso al corridoio che distribuisce le cantine pertinenziali e, da una parte interna, distinta da una porta definita da un serramento in alluminio anodizzato e specchiature in vetro (vedasi all. fot. 13 e 14).

L'atrio dello stabile è composto da un vano in cui sono localizzati sia l'ascensore che il corpo scale. Il pavimento è rivestito con lastre di marmo granigliato, così come le pareti, fino ad un'altezza di ml. 2,10 circa, sono rivestite con lastre di grés da cm. 35x35.

Il corpo scale è composto da pianerottoli, alzate e pedate, anch'essi rivestiti con lastre di marmo granigliato, mentre le pareti sono perlopiù rivestite con intonaco graffiato (vedasi all. fot.15/17).

Al piano seminterrato, il corridoio che disimpegna le cantine, presenta il pavimento rivestito in battuto di calcestruzzo e le pareti sono intonacate al rustico (vedasi all. fot.18).

L'intero complesso immobiliare, per quanto non presenti particolari finiture



di pregio, ha un buon stato di manutenzione.

2.4. DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'APPARTAMENTO ESECUTATO

L'immobile è localizzato nel fabbricato indicato in giallo nell'estratto di mappa all.19.

Così come accertato in corso di sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella planimetria estratta dalla documentazione grafica relativa all'originaria concessione edilizia n° 14/87 del 7.4.1987 (all. 20) il bene consta di un ingresso-soggiorno con angolo cottura; da un disimpegno è possibile accedere a due camere da letto e al bagno (vedasi all. fot. 21/26).

L'ingresso-soggiorno e il disimpegno presentano il pavimento rivestito da piastrelle in grés da cm. 30x30, inoltre, l'angolo cottura presenta una parte delle pareti, rivestite con piastrelle di ceramica da cm. 20x25. Così come l'accesso al disimpegno presenta un arco rivestito in mattonelle di cotto rustico (vedasi all. fot. 23).

Le due camere da letto presentano il pavimento rivestito con quadrotti di parquet da cm. 12x12.

Il bagno presenta il pavimento e le pareti, fino ad un'altezza di ml. 2,00, rivestiti con piastrelle di ceramica da cm. 20x25; la dotazione igienica è composta da wc, bidet e vasca; come si evince dall'elaborato fotografico n°27, il bagno non è dotato di lavandino, per quanto risultano sulla parete la predisposizione per gli attacchi di carico e scarico dell'acqua.

Tutti i locali sono illuminati naturalmente e dalle camere da letto è possibile accedere a due distinti balconi.



L'unità immobiliare è munita di riscaldamento autonomo alimentato a metano, con terminali in ghisa.

Il vano cantina, posto al piano terra, accessibile tramite una porta in ferro verniciato, costa di un unico vano che presenta pareti intonacate e pavimento rivestito con battuto di calcestruzzo (vedasi all. fot. 28 e 29).

In generale, l'immobile, presenta un buon stato di manutenzione, per quanto risulti disabitato da circa due anni.

L'esecutat ha dichiarato che l'immobile non è dotato di certificazione energetica ai sensi della legge 10/2009 e che non possiede la relativa documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti, di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.1.2008 n°37.

* * *

L'appartamento così come dedotto dalla planimetria all.20 e verificato in corso di sopralluogo, sviluppa una superficie lorda coperta, comprensiva delle murature esterne, del 50% dei muri in comunione con terzi e dei tavolati interni, pari a mq 60,40.

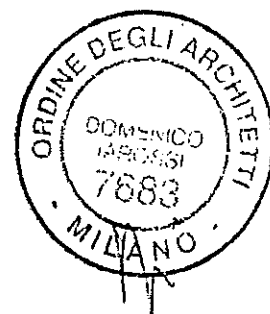
Ad essa devono essere aggiunte le superfici afferente alla cantina (mq 3,08 circa) e ai balconi (mq 12,96 circa), calcolate rispettivamente in ragione del 10% e del 25% della loro estensione.

Pertanto la superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a mq 63,95 che, arrotondata a mq 64, rappresenta la consistenza del bene eseguito.

3.0 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 dei beni di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Con riferimento alla presenza di pendenze condominiali, lo scrivente ha potuto appurare che sull'immobile gravano spese scadute

inviata dall'Amministratore del Condominio; tale pendenza è stata pertanto detratta dal valore così sopra determinato.

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 2010 le abitazioni realizzate a Liscate, con dotazioni e servizi di pregio come la piscina condominiale, hanno un valore pari a €/mq 2.000. Da cui, in base alla consistenza superficiale calcolata pari a mq. 64, si ottiene:

$$\text{€/mq } 2.000 \times \text{mq } 64 = \text{€ } 128.000$$

Come sopra specificato, sull'immobile gravano spese condominiali scadute per € 4.291,50, che detratte dal valore sopra determinato, si ottiene :

$$\text{€ } 128.000 - \text{€ } 7.748,63 = \text{€ } 120.251,37$$

Che arrotondato a € 120.000 (centoventimila euro), rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.

4.0. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si può concludere che il bene esecutato sito nel Comune di Liscate, in via Don Enrico Cazzaniga n°2 (già via P. Valvassori) e consistente in **appartamento** posto al piano primo e composto da ingresso-



soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno, oltre a vano cantina al piano seminterrato, ha un valore a base d'asta pari a € 120.000 (centoventimila euro).

* * *

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

Milano, 14.10.2010



Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 7; mapp. 3; sub. 183 (appartamento);
- 2- Visura catastale fg. 7; mapp. 3; sub. 221 (cantina);
- 3- Scheda catastale del 14.8.1985 (cantina);
- 4- Foto aerea;
- 5- Foto aerea;
- 6/18- Allegati fotografici;
- 19- Estratto di mappa;
- 20- Planimetria appartamento;
- 21/29- Allegati fotografici;
- 30- Situazione spese condominiali esercizio;
- 31- Descrizione ai fini della vendita;
- 32- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 33- Specifica del C.T.U.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

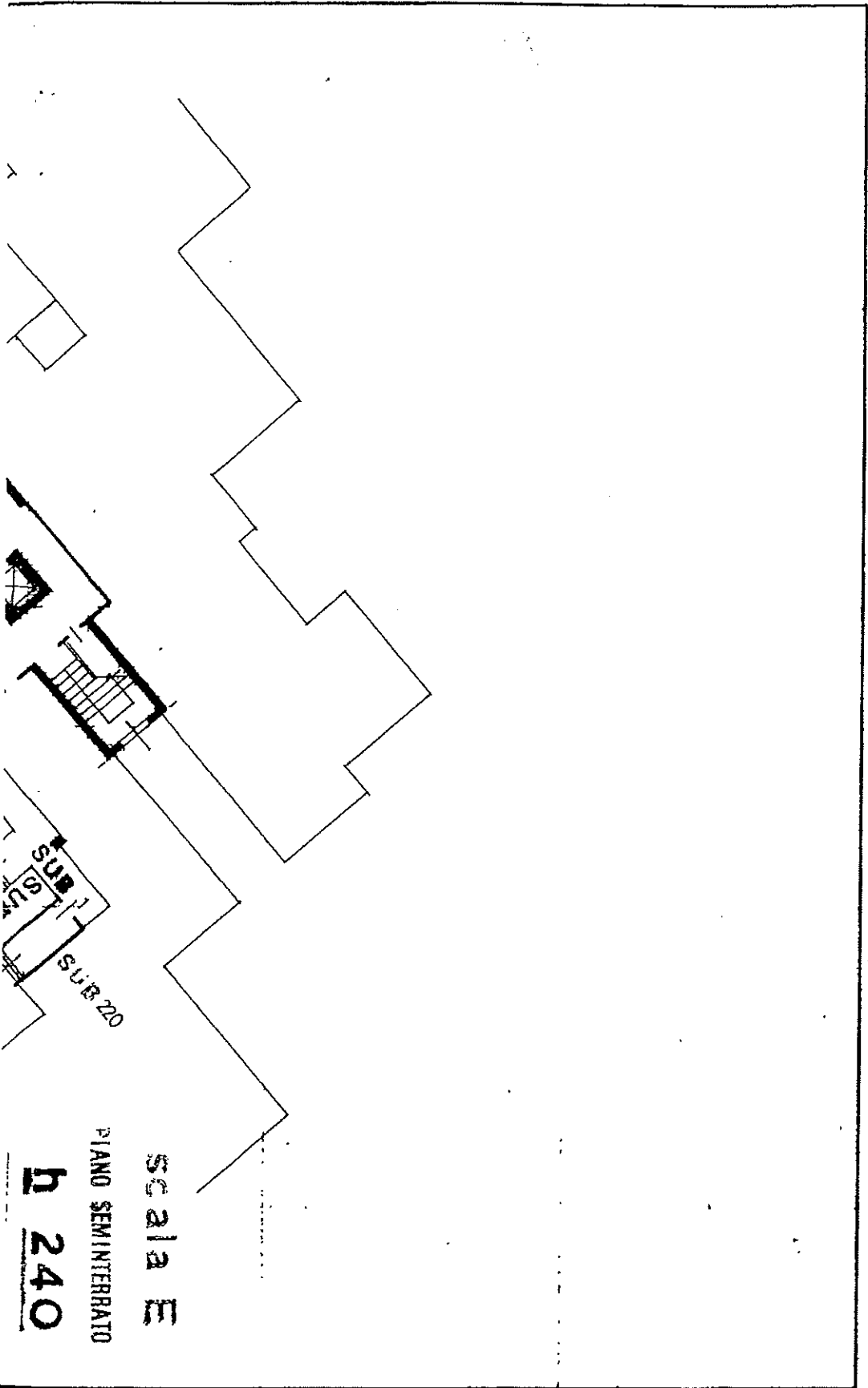
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

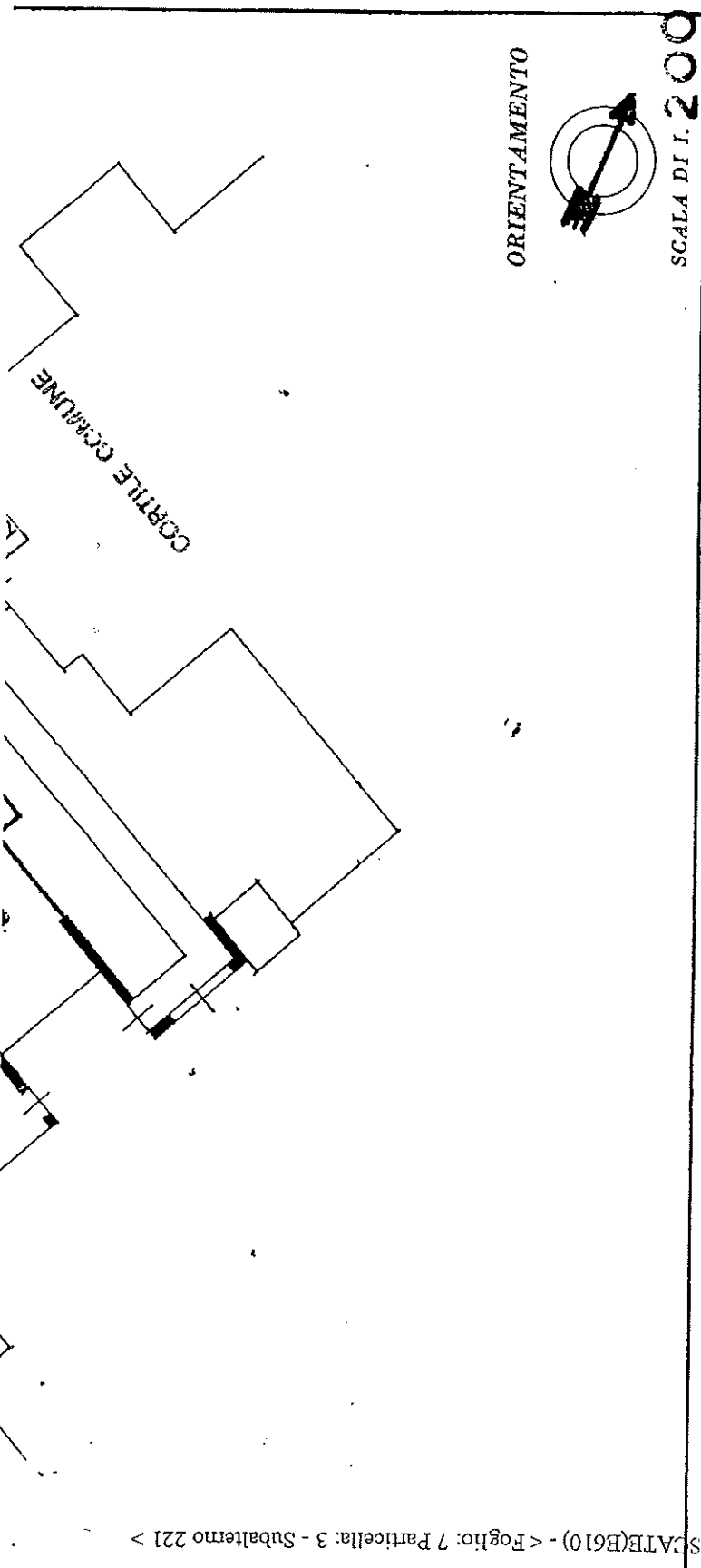
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Liscate** Via **Pagano Valvassori**

Ditta ~~Immobiliare Pignatelli~~ Corso Porta Romana, 51 MILANO Partita I.V.A. ~~02200000155~~

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Milano**




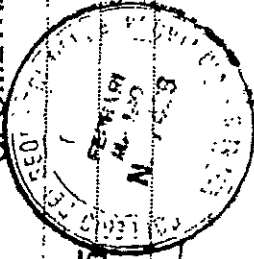
Scala E
PIANO SEMINTERRATO
h 240



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PARTITA 7
 FOGLIO 3
 MAPPA 221

Compilata dal
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
MARCO TERRANI
 Iscritto all'Albo de **GEOMETRA**
 della Provincia di
 DATA **14 AGO 1985**
 Firma: 



Data progettazione: 14/08/1985 - Data: 02/09/2009 - n. MI0836181 - Richiedente MILAN SERVICES SRL
 Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1
 Ultima Planimetria in atti

