

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 3393/2011+3968/2011 COPIA**

**G.E. dott.ssa A. FERRARI**

Processo Civile Telematico

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

nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

**UNICREDIT BANCA s.p.a.** con l'avv. M. Settimi *creditore procedente*

**C O N T R O**

*debitore esecutato*

**1- PREMESSA**

All'udienza del 1.3.2013 il sig. G.E. ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi; il 20.3.2013, previo giuramento, il G.E. ha posto il quesito di cui al verbale della predetta udienza.

**2- RELAZIONE**

**2.1. GENERALITA', IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE.**

Il pignoramento colpisce il seguente bene, sito nel Comune di Milano, via Bernardino De Conti n°6, costituito da piccolo appartamento ad uso abitazione, posto al secondo piano e composto da due locale e bagno, oltre a vano soffitta al piano quarto; da ispezioni eseguite dallo scrivente presso il N.C.E.U., si è potuto appurare che il bene risulta così censito:

**fg. 136, mapp. 202, sub. 52;** via Bernardino De Conti n°6, piano 2-4, cat. A/3, cls. 5, cons. 3 vani, rendita € 480,30 (vedasi visura all.1).

In corso di sopralluogo è stato accertato che il bene, con riferimento a quanto indicato sia nella scheda catastale del 29.4.2005 (all.2), risulta compreso fra le seguenti *coerenze (da nord in senso orario)*:



appartamento: ballatoio comune, vano scala, cortile e altra proprietà.

solaio: corridoio comune, altro solaio, cortile e altro solaio.

## 2.2. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Lo scrivente C.T.U. ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti, redatta dal Notaio stefano Finardi e regolarmente estesa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento. Dall'analisi della suddetta certificazione è emerso quanto segue:

a **Provenienza<sup>n</sup> del bene:** il debitore, \_\_\_\_\_ ha acquistato il bene esecutato \_\_\_\_\_ con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°93947/52197 part. del 6.12.2005 (vedasi all. 3).

A sua volta, \_\_\_\_\_ acquistato il bene esecutato, da \_\_\_\_\_ atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°47027/26466 part. del 25.6.2004.

Precedentemente, \_\_\_\_\_ a acquistato il bene esecutato, da \_\_\_\_\_ con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°37277/24791 part. del 12.7.2000.

Inoltre, \_\_\_\_\_ a acquistato il bene esecutato, \_\_\_\_\_ con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°33379/23253 part. del 29.7.1998.

Così come \_\_\_\_\_ ha acquistato il bene esecutato, \_\_\_\_\_ con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°22980/15372 part. del 27.6.1995.

Infine, \_\_\_\_\_ ha acquisito 1/2 del bene da \_\_\_\_\_ nel 1966, mentre la restante parte, per successione di \_\_\_\_\_ to trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°21916/18682 part. del



5.7.1978.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

**Pignoramento:**

-a favore di Unicredit s.p.a. contr \_\_\_\_\_ iscritto al n°66323/45091  
part. del 3.11.2011, Conserv. dei RR. II di Milano.

**Iscrizioni:** alla data di trascrizione dei pignoramenti risultano le seguenti  
iscrizione gravanti sul bene esecutato:

- **ipoteca di 1° grado** per € 300.000, a favore di Unicredit Banca s.p.a.,  
contr \_\_\_\_\_ iscritta al n°93948/23232 part. del 6.12.2005, Conserv.  
dei RR. II di Milano.

- **ipoteca di 2° grado** per € 67.830,18, a favore di Equitalia Esatri s.p.a.,  
con \_\_\_\_\_ iscritta al n°41351/8826 part. del 27.7.2009, Conserv.  
dei RR. II di Milano.

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

Come si evince dalla foto aerea all.4, il bene esecutato è localizzato in una  
zona semicentrale posta nella parte nord del territorio del Comune di Milano;  
tale zona è caratterizzata dalla vicina presenza degli imbocchi autostradali  
della Milano Laghi e della Torino-Venezia, oltre che della superstrada dei  
Giovi SS.36.

Tale tessuto urbano si è contraddistinto negli ultimi anni per essere stato  
oggetto di trasformazioni edilizie che da isolati a destinazione produttiva,  
oltre che a fabbricati residenziali a corte, si sono trasformati in edifici  
plurifamiliari – condomini – realizzati negli ultimi venti anni, oltre che veri e  
propri centri direzionali di recentissima realizzazione.



Come si evince dall'allegato fotografico n°5, il bene esecutato è parte di un ampio isolato delimitato dalle vie Bernardino De Conti, Crespi, Bracco e Imbriani. Altresi, nella foro aerea all.6, il bene è parte del complesso definito da due corpi di fabbrica paralleli, intervallati da due cortili comuni.

Ambedue i fabbricati constano di un corpo in linea di quattro piani fuori terra, oltre al sottotetto occupato dai solai pertinenziali, che presentano in coincidenza delle facciate prospicienti i cortili interni, una distribuzione orizzontale definita da un ballatoio; altresi la facciata prospiciente la pubblica via, presenta stilemi e caratteri architettonici dei primi del secolo scorso, attraverso basamento e modanature dei balconi e delle aperture. Differentemente, le facciate interne sono prive di decorazioni, ma presentano finiture composte da intonaco (vedasi all. fot.6/11).

La copertura a due falde inclinate composta di travi e arcarecci lignei, è rivestita con un manto di tegole in laterizio.

Le finestre, così come le porte-finestre, presentano, i serramenti in parte in legno e, in parte in alluminio, con persiane in legno.

L'accesso allo stabile è costituito da un portone in ferro che immette direttamente in un atrio che collega il primo cortile; da qui, tramite un secondo atrio, è possibile acceder al secondo cortile condominiale.

Il bene esecutato è parte del fabbricato posto tra i due cortili condominiali e il collegamento verticale è consentito tramite una scala che presenta pedate in pietra grezza, oltre che pareti parzialmente tinteggiate.

Il piano sottotetto è occupato dai vani soffitta pertinenziali e consta di un



unico vano, raggiungibile tramite una porta in ferro posta al piano quarto, suddiviso con tramezzature composte in assi di legno. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo, così come la copertura coincide con il tetto del fabbricato, pertanto con le falde oblique (vedasi all. fot.12 e 13).

Lo stabile, in generale, presenta un buon stato di manutenzione, quale risultato di interventi edili eseguiti in tempi recenti.

#### 2.4. DESCRIZIONE E STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE ESECUTATO

L'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale del 29.4.2005 (all.2), è composto da due locali oltre al bagno (vedasi all. fot. 14/17).

Il pavimento dei due vani principali è rivestito con piastrelle di grés da cm. 34x34 mentre, quello del bagno, è rivestito con piastrelle di ceramica da cm. 20x25; la dotazione igienica è composta da vaso igienico, lavabo a colonna e vasca corta.

In generale, l'immobile presenta un mediocre stato di manutenzione, soprattutto per la presenza di ammaloramenti sulle pareti dei due vani.

Il vano solaio, posto al piano sottotetto, consta di uno spazio delimitato da una tramezzatura in legno con pavimento in battuto di calcestruzzo (vedasi all. fot.18).

Il riscaldamento, autonomo, è distribuito nell'unità immobiliare tramite terminali in ghisa; inoltre, lo scrivente ha potuto appurare che l'impianto non è dotato di "dichiarazione di conformità" ai sensi del D.M. 22.1.2008 n°37.

In corso di sopralluogo si è altresì potuto appurare che il bene risulta



sprovvisto di "certificazione 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 " F" (vedasi all. 19).

\* \* \*

In corso di sopralluogo lo scrivente ha potuto appurare che l'appartamento è occupato da persone di cui non ha potuto accertare l'identità che hanno dichiarato allo scrivente che abitano occasionalmente l'immobile.

Da ispezioni eseguite dallo scrivente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto appurare che il bene è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, in quanto non risultano atti autorizzativi a carico dell'immobile.

\* \* \*

L'immobile così come dedotto dalla planimetria catastale, sviluppa una superficie lorda coperta, comprensiva delle murature esterne, del 50% dei muri in comunione con terzi e dei tavolati interni, pari a mq 42,84, ad essa devono essere aggiunta la superficie afferente al vano soffitta (mq 6,48 circa), calcolata in ragione del 25% della sua estensione.

Pertanto la superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a mq 44,46 che, arrotondata a mq 44, rappresenta la consistenza del bene eseguito.

### 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 II semestre 2011, le abitazioni a Milano, in via Bernardino De Conti, hanno un valore pari €/mq 2.000; da cui, in base alla superficie calcolata di mq. 44, si ottiene:

$\text{€/mq } 2.000 \times \text{mq } 44 = \text{€ } 88.000$  (ottantottomila 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 esecutato sito nel Comune di Milano, via Bernardino De Conti n°6, costituito da immobile ad uso **abitazione**, posto al secondo e composto da due locali e bagno, oltre a vano soffitta al piano quarto; il bene, classificato come categoria energetica "F", ha un valore a base d'asta pari a € 88.000 (ottantottomila euro).

7

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

Milano, 15.5.2013

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 136, mapp. 202, sub. 52;
- 2- Scheda catastale del 29.4.2005;



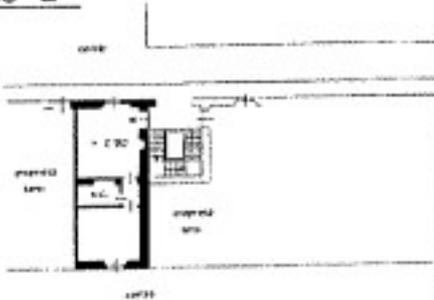
Doc. 1164/013 - n. 21811 - Edizione: 2012/02/28/17/12

Agende del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Libro Provinciale di  
 Milano

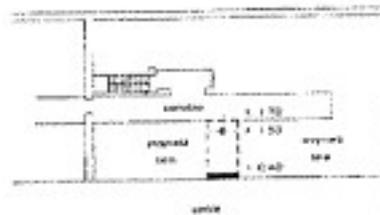
Dichiarazione prototipo n. <b>ME102213</b> del <b>2004/081</b> Pianta della s.c.s. in Comune di Milano Via De Carlo Resonance	
Denominazione Fabbrica: Numero: 134 Particella: 202 Subalterno: 52	Destinazione del Ufficio: Edilizia Destinazione alla quale Consente: Tipo: Milano N. 4948

Plano n. 1 - Scala 1:200

Piano 2°



Piano 4° sottotetto



Le Fabbricati: Destinazione all'Edilizia - Comune di MILANO (MI) - n. Foglio 111 - Particella 202 - Subalterno 52 -  
 SPESIBILI DI CANTIERE n. 1 piano 2° e 4°

Doc. 1164/013 - n. 21811 - Edizione: 2012/02/28/17/12  
 Libro Provinciale di Milano - Edizione: 2012/02/28/17/12 - Pianta della s.c.s. in Comune di Milano (MI) - n. Foglio 111 - Particella 202 - Subalterno 52