

Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione forzata

... ..,

*versus*

... ..

Ruolo generale  
**561/2018**

**Giudice, dottoressa Caterina Trentini**

#### **ELABORATO PERITALE.**

Data dei sopralluoghi, 11.01.2019

Data della redazione del presente documento 29.01.2019; data della stima 29.01.2019;

***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](mailto:alessuber@gmail.com); [ubertazzi.10083@oamilano.it](mailto:ubertazzi.10083@oamilano.it)*

Giudice: dottor Caterina Trentini  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



## **INDICE SINTETICO.**

### **Dati catastali**

- a. **F. 197, M.106, S. 12**, unità immobiliare, sita a Milano (MI), via Ottavio Rinuccini 3, piano 2- 5 -S1, zona censuaria 2, categoria A4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq, classe 4, rendita catastale Euro 302,12.  
(Precedentemente alla rettifica classamento incoerente 47.935.1/2016 - variazione del 05.04.2016, protocollo MI0154002, in atti dal 05.04.2016, l'immobile veniva classificato in zona censuaria 3 con superficie catastale totale 37 mq, rendita catastale Euro 333,11).

### **Bene.**

- a. Appartamento con ripostiglio e cantina in via Ottavio Rinuccini 3, piani secondo /quinto e seminterrato.

### **Lotto unico.**

- a. **F. 197, M. 106, S. 12.**

### **Stato di possesso.**

Il bene a. è libero ai fini della procedura ma occupato (con contratto d'affitto registrato successivamente alla notifica del pignoramento).

### **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.**

L'immobile e le sue pertinenze non sono nemmeno visitabili per la presenza di rampe di scale fino ai piani di ingresso.

### **Creditori iscritti.**

... .. C.f. ... .., con sede in ... .., creditore procedente.

### **Comproprietari.**

... (nome) ... (cognome), nessuno.

### **Misure penali.**

Nessuna.

### **Continuità delle trascrizioni.**

Verificata.

### **Prezzo.**

Valori al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano i beni.

**Lotto unico            Euro 58.500 (valore ridotto e arrotondato).**

## **ASSUNZIONI PRELIMINARI.**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, 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 e gli occupanti.

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



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

### **1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE.**

Piena proprietà in ragione del 100/100 di un appartamento con cantina e sottotetto

#### **1.1 Intestazione.**

... .., C.f. ... .., nata il ... .. a ... .., nella ... .. e residente in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.

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

- a. **F. 197, M.106, S. 12**, unità immobiliare, sita a Milano (MI), via Ottavio Rinuccini 3, piano 2- 5 -S1, zona censuaria 2, categoria A4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq, classe 4, rendita catastale Euro 302,12.

(Precedentemente alla rettifica classamento incoerente 47.935.1/2016 - variazione del 05.04.2016, protocollo MI0154002, in atti dal 05.04.2016, l'immobile veniva classificato in zona censuaria 3 con superficie catastale totale 37 mq, rendita catastale Euro 333,11).

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

- Piano secondo: appartamento di terzi, via Ottavio Rinuccini, appartamento di terzi, ballatoio comune ed appartamento di terzi.
- Piano seminterrato: cantina di terzi, via Ottavio Rinuccini, cantini di terzi e corridoio comune di accesso.
- Piano quinto: solaio di terzi, via Ottavio Rinuccini, solaio di terzi, corridoio comune di accesso.



Esecuzione forzata  
... ..  
contro  
... ..

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



**Immagini 1 e 2.** Viste aeree del quartiere con in evidenza le posizioni delle unità oggetto di valutazione.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

**Caratteristiche del quartiere**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto della relazione è ubicato in un quartiere ubicato a Nord-Est della città metropolitana di Milano detto "Nolo".

Nolo, acronimo di "Nord Loreto", si estende tra i quartieri Greco, Casoretto e Turro, fiancheggiato a Ovest dal tracciato ferroviario della stazione di Milano centrale.

Il quartiere, a prevalenza residenziale, ospita anche attività terziarie, direzionali e attività commerciali, è caratterizzato dalla vicinanza alla stazione ferroviaria principale della città metropolitana.

Un tempo zona malfamata, è oggi una zona in forte trasformazione, dovuta in gran parte alla composizione sociale caratterizzata dalla multiculturalità.

Un quartiere in crescita, ricco di attività commerciali e culturali. Inoltre all'interno dell'area sono presenti elementi di attrazione, come il Parco del Trotter: in orario scolastico spazio dedicato agli studenti della scuola che viene ospitata al suo interno e fuori dall'orario aperto al pubblico.

**Caratteristiche delle zone limitrofe.**

Il quartiere si trova fiancheggiato da quartieri con caratteristiche molto simili: a prevalenza residenziali ad alta densità edilizia ed abitativa con ampi servizi di zona.

**Servizi offerti dalla zona**

Nell'area di Nolo sono presenti tutti i servizi essenziali: scuole di ogni ordine e grado, attrezzature per lo sport, esercizi commerciali.

**Collegamenti pubblici.**

Nolo è ben connessa alla città metropolitana, grazie alla presenza della linea 1 della metropolitana (linea rossa) ma anche grazie alla vicinanza con la Stazione Centrale di Milano (e quindi con la linea verde), lo snodo più importante con le città italiane ed europee, nonché con gli aeroporti milanesi.

**Potenzialità**

Le potenzialità del quartiere di Nolo sono la connessione rapida con le restanti zone di Milano e al contempo con le altre città italiane ed europee grazie alla vicinanza con la stazione di Milano Centrale. Inoltre è un area di Milano in cui è in atto un ampio fenomeno di riqualificazione, è un luogo adatto ad ogni genere di età grazie alla presenza di attività di ogni genere per ogni interesse.



### 3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 11.01.2019 con la compiacenza degli occupanti e grazie alla presenza della custode Cinzia Pedullà, è stato possibile visionare e rilevare l'unità immobiliare e le sue pertinenze.

L'unità è "libera ai fini della procedura", occupata con contratto d'affitto (allegato) stipulato in un periodo successivo al pignoramento, arredata/ingombre di cose.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Durante il sopralluogo si è appreso che l'immobile è occupato ma libero dai fini della procedura: esiste infatti un contratto d'affitto, ma stipulato dopo il pignoramento, che riguarda l'immobile e una delle sue pertinenze (la cantina).

Contratto d'affitto registrato (allegati contratto e registrazione) con decorrenza dal 01.09.2018 per 4 anni e scadenza al 31.08.2022 + 4 anni, viene richiamato l'immobile:

**F. 197, M.106, S. 12**, unità immobiliare, sita a Milano (MI), via Ottavio Rinuccini 3, piano 2- 5 -S1, zona censuaria 2, categoria A4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq, classe 4, rendita catastale Euro 302,12.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: le domande giudiziali non saranno cancellate dalla procedura.

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 nel ventennio anteriore alla notifica del pignoramento sull'unità immobiliari oggetto di valutazione.

###### 02.04.1999 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 02.04.1999, Registro particolare 10.409, Registro generale 15.516, Pubblico Ufficiale, Antonio Tremolada, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 98.443, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 il 29.03.1999.

Atto di compravendita in cui ... .., nato a ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e ... .., nata ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno vendevano a ... .., nato ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e ... .., nata ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, l'immobile sito in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano.

###### 24.10.2008 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 24.10.2008, Registro particolare 54. 511, Registro generale 78.160, Pubblico Ufficiale, Luciano Quaggia, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 219.913/37.023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 il 30.09.2008.

Atto di compravendita (allegato) in cui ... .., nato ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e ... .., nata ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, vendevano a ... .., C.f. .... .., nata il ... .. a ... .., in ... .. e residente in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 dell'immobile sito in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI).

###### 24.10.2008 Iscrizione

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.10.2008, Registro particolare 13.116, Registro generale 78.161, Pubblico Ufficiale, Luciano Quaggia, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 219.914/37.024, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1, il 30.09.2008.

Ipoteca volontaria a favore di ... .., C.f. ... .., con domicilio ipotecario in ... .. contro ... .. (parte mutuataria e datrice di ipoteca), C.f. ... .., nata il ... .. a ... .., in ... .. e residente in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 dell'immobile sito in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI); ... (nome) ... (cognome) (parte mutuataria non datore di ipoteca), C.f. ...., nato il ...



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

a ... .., nella ... .. e (nome) (cognome) (parte mutuataria non datrice di ipoteca), C.f. \_\_\_\_\_  
, nato a ... .., nella ... .., coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi  
residenti in via Lomazzo 1 a Milano (MI).

#### **4.2.2. Pignoramenti.**

##### **16.04.2018 Trascrizione.**

Pignoramento del 16.04.2018, Pubblico Ufficiale Giudiziario di Milano, numero di repertorio 5.984/2018, trascritto il 11.03.2018 ai numeri 21.935/30.731 all’Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore di ... .. C.f. ... .., con sede in ... .. e a carico di ... .., C.f. .... .., nata il ... .. a ... .., in ... .. e residente in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 dell’immobile sito in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI). Il pignoramento è stato notificato il 27.02.2018.

Il pignoramento grava sull’unità oggetto di valutazione per intero (100/100), esplicitamente compresi pertinenze e accessori.

#### **4.2.3. Altre trascrizioni.**

Nessuna.

#### **4.2.4. Altre limitazioni d’uso, note.**

##### Spese e aspetti di natura condominiale.

Amministratore condominiale, Paola Neglia, via Nino Oxilia 22, 20127 a Milano, tel. 02.28970366

Le spese medie annue sono di circa 800 Euro/anno, le rate insolute del biennio si aggirano tra i 2.000 e i 3.000 Euro.

- Riscaldamento condominiale.
- Certificazione energetica condominiale presente allegata e valida sino al 27.10.2024.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico.



**Immagine 3.** Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (agosto 2016). Tavola P.R. 04.1 Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Città consolidata, Tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2).

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

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio.

Zona omogenea: ADR - Ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconoscibile (titolo II - capo II)

Norme tecniche di attuazione: Tessuti urbani compatti a cortina (art.15.3), insiemi urbani unitari (art.15.6).



**Immagine 4.** Stralcio della zonizzazione acustica del Comune di Milano.

Classe acustica IV: aree di intensa attività umana (presenza dei binari ferroviari a poca distanza)

I beni risultano conformi dal punto di vista urbanistico.





#### **4.3.2. Conformità catastale.**

Il bene risulta conforme alla scheda catastale allegata (fatta salva la presenza di una parete posticcia in cartongesso che separa l'ingresso dal locale principale...).

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

Nessuna.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO.**

##### **6.1 Attuali proprietari**

##### **Dal 24.10.2008 ad oggi.**

- ... .., C.f. ... .., nata il ... .. a ... .. nella ... .. e residente in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 dell'immobile sito in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI).

##### *Provenienza.*

Atto di compravendita in cui ... .., nato ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e ... .., nata ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, vendevano a ... .., C.f. ... .., nata il ... .. a ... .., in ... .. e residente in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 l'immobile sito in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano (MI).

##### **Dal 02.04.1999 al 24.10.2008.**

- ... .., nato ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e
- ... .., nata ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2.

##### *Provenienza.*

Atto di compravendita in cui ... .., nato a ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e ... .. nata ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 vendevano a ... .., nato ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e ... .., nata ... .., C.f. ... .. per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, l'immobile sito in via Ottavio Rinuccini 3 a Milano.

##### **Dal 01.11.1970 al 02.04.1999.**

- ... .., nato a ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e
- ... .. nata ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2.



## 7. DESCRIZIONE DELLE 'UNITÀ IMMOBILIARI.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione appartiene a un corpo di fabbrica disposto in cortina su via Ottavio Rinuccini a Milano; il fabbricato presenta quattro livelli fuori terra, un livello seminterrato e un sottotetto ed ha copertura a falde.

Via Rinuccini è una via cieca, che termina con il terrapieno che costeggia i binari ferroviari della Stazione di Milano Centrale.

L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare presenta un prospetto decorato sulla via pubblica mentre semplice e schematico sul cortile interno: il prospetto su via Rinuccini presenta un basso zoccolo intonacato al rustico tintecciato di bianco, a sottolineare la presenza del piano seminterrato; è suddiviso orizzontalmente in due, la porzione bassa di due livelli fuori terra è trattata esternamente come un alto zoccolo, contraddistinto da scanalature orizzontali che creano un piacevole gioco di chiaroscuro, mentre la porzione superiore è liscia. Tutte le bucatore, allineate ad ogni livello, presentano una cornice che le circonda, decorata diversamente, ad ogni livello, quasi a sottolineare una sovrapposizione di "ordini architettonici" che "impreziosisce" l'edificio. Il prospetto è simmetrico, fatta eccezione per il portone di ingresso, posizionato da un lato e presenta tre balconi al secondo livello, (uno dei quali relativo all'unità immobiliare oggetto della relazione) in cemento con parapetto arricchito da inserti metallici.

Il prospetto che affaccia sul cortile interno è semplice, caratterizzato da una finitura a intonaco tintecciato nei toni del verde, presenta un basso zoccolo in cemento martellinato; le finestre sono allineate su ogni livello. Nel complesso le facciate richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Si accede al fabbricato tramite un portone in legno, provvisto di apertura carrabile e portoncino pedonale, che nel richiede manutenzione ordinaria, accanto al quale sono collocati i citofoni; si accede ad uno spazio coperto che attraversa l'intero corpo di fabbrica (androne), consentendo attraverso un secondo cancello (in ferro battuto) di accedere al cortile interno, dall'androne è possibile accedere alla scala che consente il collegamento ai vari livelli del fabbricato.

Accanto al corpo scale, al piano terra, sono collocate le cassette postali. La scala presenta gradini con rivestimento in pietra naturale e pianerottoli con pavimentazione in piastrelle ceramiche, il parapetto è in ferro battuto.

L'unità immobiliare si trova al secondo piano: da un portoncino blindato con pannello in legno, essenza tipo ciliegio, si accede alla zona giorno dalla quale è possibile l'ingresso al bagno cieco; il Locale principale tramite il balcone presenta affaccio su via Rinuccini; dall'ingresso è possibile accedere anche alla camera da letto. È presente un ripostiglio in quota posto al di sopra dello spazio del bagno, accessibile da uno sportello a soffietto posto superiormente alla porta di accesso al bagno che è in legno tamburato. I pavimenti (probabilmente si tratta di pavimenti sovrapposti a quelli originari) sono in piastrelle ceramiche, come i rivestimenti di bagno e zona cottura; il citofono, della tipologia solo audio, è collocato all'ingresso accanto al contatore elettrico e quello del gas. Il riscaldamento è autonomo, ottenuto mediante caldaia, posizionata nel vano principale, che produce anche acqua calda sanitaria e distribuito mediante due radiatori.

Il bagno è dotato di tre apparecchi sanitari (doccia), l'attacco lavatrice è nella stanza principale; i serramenti sono in alluminio, con vetro singolo e oscuramento con persiane in legno, verniciata in grigio.

Nel complesso l'appartamento versa in cattive condizioni e necessita senz'altro di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con riferimento alle parti impiantistiche che non sono a norma.

La cantina si colloca al piano seminterrato, il ripostiglio nel sottotetto (al quinto piano); entrambi sono accessibili attraverso il corpo scale; il sottotetto di pertinenza è delimitato rispetto alle parti comuni da una parete in legno e vi si accede attraverso un cancello in assi di legno con serratura a lucchetto; presenta pavimentazione in cemento lasciato a rustico.



**Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Fabbricato / condominio</b>	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
<b>Fondazioni</b>	materiale/tipologia: muratura	non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	materiale/tipologia: muratura in mattoni pieni	non verificabile
<b>Solai</b>	in latero-cemento/forse irrigidito con travetti metallici.	non verificabile
<b>Murature perimetrali</b>	materiale/tipologia: mattoni forati portanti intonacati al civile e tinteggiati all'esterno e intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti all'interno	le facciate necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.
<b>Copertura</b>	Copertura a falde con manto in laterizio.	non verificabile
<b>Portone di ingresso</b>	Cancello pedonale e carrabile di ingresso al complesso in legno.	Necessita di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.
<b>Parti comuni interne e esterne</b>	Ingresso al fabbricato (passaggio coperto) in pavimentazione di lastre di pietra naturale, cortile interno in pavimentazione di cemento e porzioni lasciate a verde.	Il cortile interno necessita di manutenzione straordinaria.
<b>Fognatura</b>	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari.	funzionante
<b>Gas</b>	I contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari.	funzionante
<b>Antenna collettiva</b>	Assente	
<b>Antifurto</b>	Assente	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	Tipo audio.	funzionante
<b>Impianto idrico</b>	Sotto traccia	funzionante
<b>Ascensore</b>	Assente.	
<b>Riscaldamento</b>	Autonomo.	Non funzionante all'interno dell'unità immobiliare.



Esecuzione forzata  
... ..  
contro  
... ..

**Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Divisioni interne</b>	materiale/tipologia: tavolati in cartongesso e tinteggiati o rivestiti	in discrete condizioni
<b>Plafoni</b>	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in discrete condizioni
<b>Pavimenti</b>	in piastrelle ceramiche	necessitano di manutenzione
<b>Rivestimenti</b>	nei bagni e nella zona cottura sono presenti rivestimenti ceramici	Necessitano di manutenzione
<b>Serramenti interni</b>	porte in legno tamburato con finitura legno	in discrete condizioni
<b>Portoncino di ingresso</b>	principale: con semplice blindatura e pannelli interni impiallacciati effetto legno	In discrete condizioni e funzionante.
<b>Serramenti di facciata</b>	serramenti in alluminio con vetro doppio, con oscuramenti del tipo persiane in legno verniciato in grigio	necessitano di manutenzione
<b>Bagno</b>	fornito di tre apparecchi (doccia)	necessita di manutenzione straordinaria
<b>Impianto idrico</b>	sotto traccia	funzionante
<b>Elettrico</b>	sotto traccia con tensione a 220V	funzionante
<b>Gas</b>	il contatore è localizzato all'interno dell'unità immobiliare in prossimità dell'ingresso.	funzionante
<b>Antifurto</b>	assente	
<b>Telefonico</b>	sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	predisposto per audio	funzionante
<b>A.P.E.</b>	valido sino al 18.11.2025, classe D.	
<b>Riscaldamento</b>	autonomo alimentato a metano; acqua calda sanitaria prodotta da caldaia collocata all'interno dell'unità, sono presenti radiatori in acciaio	funzionante
<b>Aria condizionata</b>	assente	



Esecuzione forzata

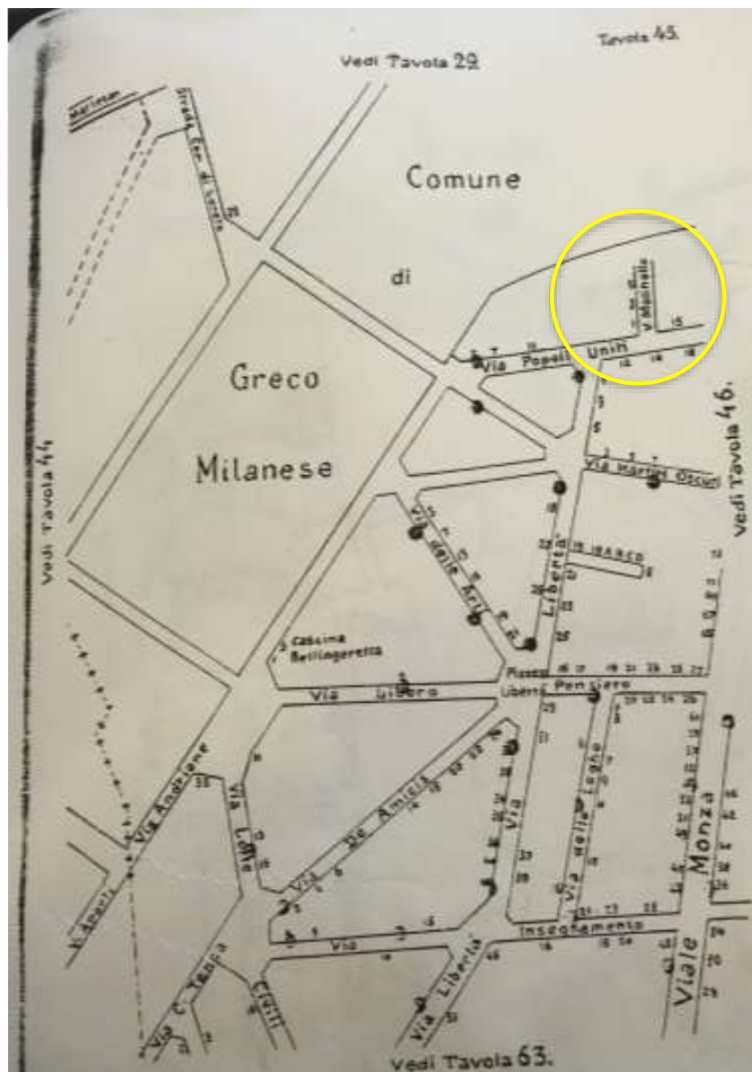
... ..  
contro  
... ..

## 8. ATTI DI FABBRICA.

In data 21.09.2018 si è fatta richiesta di accesso agli atti; il 03.10.2018 si è effettuata la visura presso l'archivio storico del Comune di Milano presso la Biblioteca Trivulziana.

Dall'indagine è emerso che gli Atti di fabbrica risultano irreperibili presso L'Archivio Storico comunale: si è tuttavia saputo che l'immobile in origine faceva parte dell'ex Comune di greco milanese (l'archivio ha comunicato Greco Milanese a voce, ma sul documento rilasciato è stato indicato "Turro"), da come emerge dalle mappe storiche consultate si collocava precisamente in via Molinello 3; pertanto, si ipotizza che il fabbricato sia stato edificato in anni precedenti al 1923, anno in cui con il "Regio Decreto"<sup>1</sup>, venivano annessi 11 Comuni al Comune di Milano.

Nell'Atto di provenienza allegato si precisa che l'immobile è anteriore al 01.09.1967 e dallo stesso si apprende che successivamente (e fino all'atto di provenienza stesso), non si evidenziavano opere che necessitassero di concessioni edilizie o concessioni in sanatoria.



<sup>1</sup> Con il Regio Decreto numero 1.912 del 2.09.1923 i Comuni di: Baggio, Affori, Chiaravalle Milanese, Crescenzago, Gorla-Precotto, Greco Milanese, Lambrate, Musocco, Niguarda, Trenno, Vigentino (sviluppatasi in seguito al grande sviluppo industriale della città) venivano annessi al Comune di Milano.



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

**Immagine 5.** Mappa storica, tratta dall'Atlante Planimetrico del Comune di Milano.

L'immobile rispetto allo stato rilevato non può essere definiti conforme dal punto di vista edilizio ad un progetto originario. Tuttavia l'immobile è conformabile alle norme attuali.



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

### 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 unico** costituito da 1 unità immobiliare, così identificato:

- a. Appartamento con cantina e ripostiglio in sottotetto pertinentenziali in via Ottavio Rinuccini 3, piani secondo, seminterrato e quinto (sottotetto). Unità libera ai fini della procedura.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà la unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe 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 per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione, il migliore e più conveniente uso resta quello della residenza.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati 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 (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

Come già detto, nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile procedere 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.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale-STAZIONE CENTRALE VIALE STELMO

Codice di zona: C15

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2400	3400	L	7,3	8,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	3400	4000	L	8,9	12,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2150	2800	L	6,4	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2100	L	5,2	6,2	L
Box	NORMALE	1500	2300	L	6,8	9	L
Vile e Villini	Ottimo	3500	4300	L	10,2	12,3	L
Vile e Villini	NORMALE	2700	3500	L	8	9,7	L

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo abitazioni di tipo economico in zona Stazione Centrale in stato di conservazione "normale", sono compresi tra **Euro/mq 1.600 e Euro/mq 2.100**.

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare compresi tra **Euro/mq 1.271 e Euro/mq 1.361** per immobili tipo abitazioni di tipo economico da ristrutturare.

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI <input type="button" value="Da ristrutturare"/>		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.543 €/mq	1.679 €/mq	1.815 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO <input type="button" value="Da ristrutturare"/>		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.271 €/mq	1.361 €/mq	1.452 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

La locazione per l'immobile si stima in Euro si stima in Euro 6,00/mq/mese.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale e o forniti dai proprietari:

- 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%.





Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

## 9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Immobiliare.it/Trovocasa - Corriere della Sera.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

### 8.3 Valutazione corpi.

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	c.m. terrazzi	vani accessori	c.m. accessori	somma commerciale	somma netta	S.l.p. mq
<b>F. 197, M.106, S. 12</b>									
<b>immobile tipo abitazione con cantina e solaio</b>	45,22	36,89	2,28	0,3	12,89	0,25	<b>49,13</b>	<b>40,7965</b>	<b>49,13</b>

Il lotto è indivisibile.

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

<b>Vendita</b>	S.l.p. mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
<b>F. 197, M.106, S. 12</b>								
<b>immobile tipo abitazione con cantina e solaio</b>	<b>49,13</b>	1.600,00	2.100,00			1.360,00	<b>1.360,00</b>	66.812,04
<b>Valore stimato</b>							a corpo	<b>66.812,04</b>
<b>Riduzioni</b>								
Regolarizzazione edilizia e catastale								2.000,00
Spese condominiali arretrate (stima)								2.800,00
Riduzione del valore del 5%								3.340,60
Totale riduzioni e adeguamenti								8.140,60
<b>Valore ridotto</b>							a corpo	<b>58.671,44</b>
<b>Valore ridotto e arrotondato</b>							a corpo	<b>58.500,00</b>
<b>Locazione.</b>						Euro/mq/mese		5,00

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



Milano 29 gennaio 2019



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

**ALLEGATI.**

10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

10.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.

10.3 Rilievo fotografico dei due immobili.

*Allegati separati.*

10.4 Visure ipotecarie.

10.5 Planimetria catastale.

10.6 Visura catastale.

10.7 Atti di fabbrica.

10.8 Atti di provenienza.

10.9 Contratto di locazione.

10.10 Riepilogo delle situazioni condominiali.

10.11 APE condomiale.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

### 10.3 Rilievo fotografico.



Immagine 1. Il portone in legno di ingresso al fabbricato su via Ottavio Rinuccini.

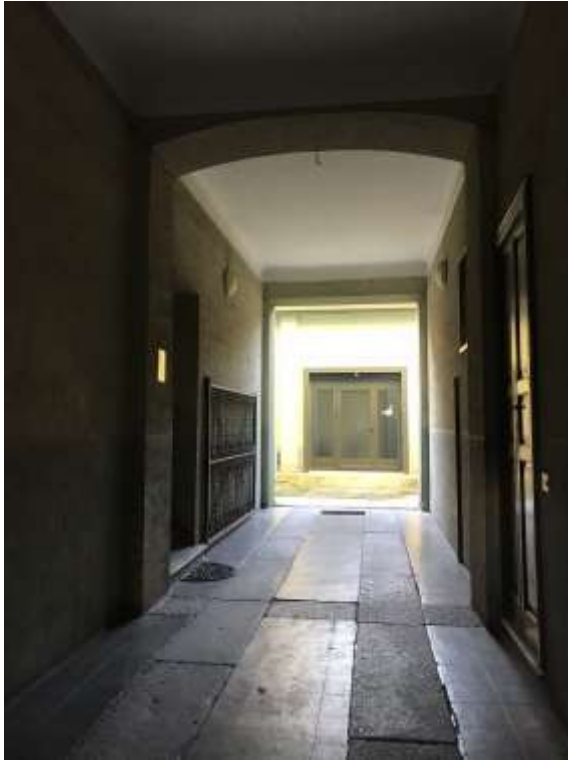


Immagine 2. Vista dei citofoni, collocati accanto al portone di ingresso al fabbricato.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 3.** Il passaggio coperto che attraversa il corpo di fabbrica, consentendo l'accesso al cortile interno.



**Immagine 4.** Il fabbricato inquadrato dal cortile interno.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 6.** Il passaggio coperto che attraversa il corpo di fabbrica, inquadrato dal cortile interno.



**Immagine 7.** L'accesso al vano scale condominiali.



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..



**Immagine 7.** Il cortile interno del fabbricato.



**Immagine 8.** Dettaglio delle cassette postali.





Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 9.** La scala che consente il collegamento ai vari livelli del fabbricato.



**Immagine 10.** Vista dell'intorno al fabbricato, si intravedono i binari della Stazione di Milano Centrale, inquadrata dal vano scale.





Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 11.** Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare, inquadrato dall'esterno.



**Immagine 12.** Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare, inquadrato dall'interno.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 13.** Il contatore elettrico, collocato all'interno dell'unità immobiliare, nella zona di ingresso.



**Immagine 14.** La porta finestra, che consente l'accesso al balcone, inquadrata dalla zona giorno.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 15.** Dettaglio della pavimentazione tra zona giorno e balcone.



**Immagine 16.** Il balcone, con affaccio su via Ottavio Rinuccini.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 17.** Vista dell'intorno dal balcone; sullo sfondo i binari della stazione di Milano Centrale.



**Immagine 18.** Vista di dettaglio della Cornice decorata attorno alla porta - finestra della zona giorno.



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..



**Immagine 19.** La zona giorno.



**Immagine 20.** La caldaia, collocata all'interno della zona giorno.





Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 21.** La camera da letto.



**Immagine 22.** La camera da letto.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 23.** L'accesso al ripostiglio in quota, posizionato superiormente al bagno.



**Immagine 24.** Il bagno.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 25.** La rampa di scale che consente l'accesso al piano seminterrato.



**Immagine 26.** La cantina inquadrata dall'esterno.





Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 27.** Il Sottotetto (piano quinto).



**Immagine 28.** Il Sottotetto (piano quinto).



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 29.** Il ripostiglio in solaio, inquadrato dalle parti comuni.



**Immagine 23.** L'interno del ripostiglio in solaio.

