

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

... ..

versus

... .. **e**

Ruolo generale

1.176/2013

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo

ELABORATO PERITALE.

Data del sopralluogo, 25.10.2018.

Data della redazione del presente documento, 29.10.2018; data della stima 29.10.2018

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; ubertazzi.10083@oamilano.it



INDICE SINTETICO.

Dati catastali

F. 10, M. 65, S. 23, un immobile del tipo appartamento al piano terzo, con cantina al piano seminterrato, interno 23, scala C, edificio 9, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3; 6,5 vani, (nell'Atto di provenienza si indicano 4 vani oltre accessori e di una cantina di 7 mq, il tutto per un totale di vani virtuali pari a 6), rendita catastale Euro 738,53.

Bene.

Via Val Trompia 48 a Milano (MI), interno 23, scala C, edificio 9, piano terzo e piano seminterrato.

Lotto unico.

F. 10, M. 65, S. 23

Bene.

Stato di possesso.

Libero ai fini della procedura ma abitato dai proprietari con tre figli minorenni, **ammobiliato e comunque ingombro di cose.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non è visitabile, infatti il fabbricato è sprovvisto di ascensore e/o montascale.

Creditori iscritti.

-, creditore procedente;
-, creditore intervenuto senza titolo;
-, creditore iscritto non intervenuto;
-, creditore iscritto intervenuto.

Comproprietari.

Oltre a e, nessuno.

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzo.

Valore del **lotto**, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova,

Euro 145.000 (valore 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 con la proprietaria.

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

In attesa di visionare gli Atti di fabbrica relativamente all'immobile di via Val Trompia 48 si assume che l'immobile sia regolarizzabile dal punto di vista edilizio (poiché sembrano essere stati fatti piccoli lavori interni).



BENI IMMOBILI SITI A MILANO (MI)

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

Appartamento al terzo piano, avente accesso dal civico 48 di via Val Trompia a Milano (MI), il tutto così censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 10, Mappale 65, Subalterno 23**, interno 23, scala C, edificio 9, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3; 6,5 vani, rendita catastale Euro 738,53.

1.1 Intestazione.

-, e
-,, coniugati in regime di comunione legale dei beni (come riportato da contratto di mutuo, da Compravendita emerge invece: "gli acquirenti dichiarano di aver contratto matrimonio tra loro in e di trovarsi in regime di separazione dei beni giusta dichiarazione resa all'atto di celebrazione del matrimonio), residenti in via Val Trompia 48 a Milano (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota indivisa di 50/100 ciascuno.

1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

F. 10, M. 65, S. 23, un immobile del tipo appartamento al terzo piano, interno 23, scala C, edificio 9, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3; 6,5 vani, superficie catastale non indicata, rendita catastale Euro 738,53.

1.3 Coerenze dell'unità da Nord, in senso orario.

Piano terzo: appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, pianerottolo e vano scale comune, cortile comune.

Piano seminterrato¹: (coerenze rilevate durante il sopralluogo non coerenti con la planimetria catastale) cantina di proprietà di terzi, cortile comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede.

Nota bene. Durante il sopralluogo la proprietaria ha precisato che le cantine sono quasi tutte doppie e cioè frutto dell'unione di due vani contigui originari. Nell'Atto di provenienza del *dante causa* si precisava che la cantina acquistata da Gescal (poi Ina casa) era di 7 mq, superficie che parrebbe corrispondere ad una cantina singola; viene il dubbio che l'accorpamento delle cantine per diversi proprietari abbia modificato le originarie posizioni ma che la scheda del 2005 non le abbia recepite.

Nell'atto di acquisto degli attuali proprietari le coerenze possono corrispondere.

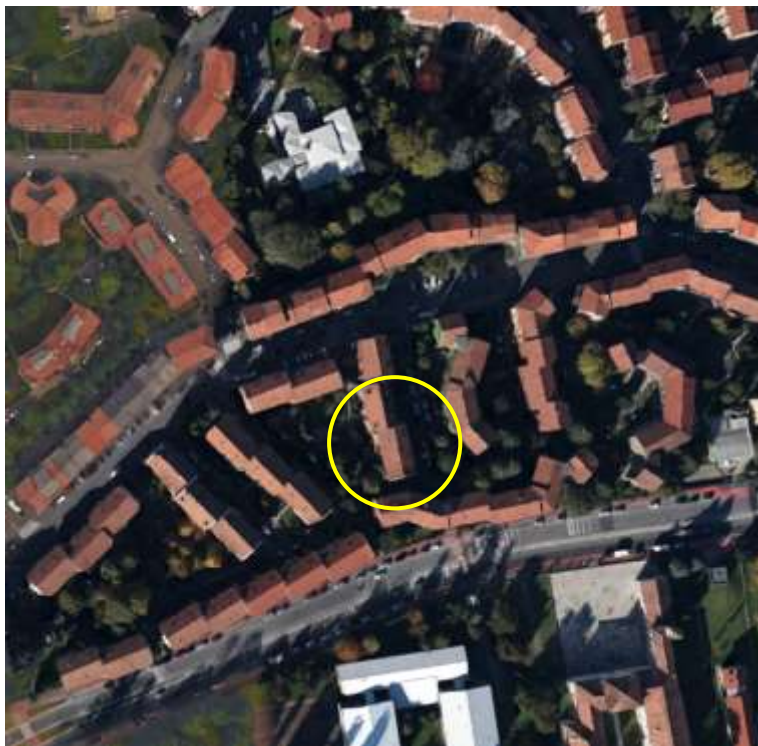
¹ Nota bene. La cantina occupata dai proprietari non corrisponde a quella rappresentata planimetria. Le coerenze generiche descritte nell'Atto di provenienza del *dante causam* gli attuali proprietari, sono coerenti con la rappresentazione della cantina sulla planimetria catastale, assumendo che il muro perimetrale corrisponda al terrapieno su cortile comune, ma anche con la posizione della cantina occupata dai proprietari.



....
versus
... .. e

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

Appartamento al piano terzo con cantina al piano seminterrato, interno 23, scala C, edificio 9, in via Val Trompia 48 a Milano (MI).



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



Caratteristiche del quartiere	<p>Il fabbricato in cui si l'unità immobiliare in oggetto della relazione è all'interno del quartiere Vialba, il quale fa parte della zona di decentramento 8, a Nord di Milano.</p> <p>Il quartiere, posto in adiacenza con l'autostrada A4, è organizzato come un quartiere "autosufficiente", costruito negli anni Cinquanta/Sessanta ed è uniforme a livello tipologico (sul modello dei quartieri residenziali inglesi) e omogeneo nelle altezze dei diversi edifici (quattro o cinque piani fuori terra), con destinazione eminentemente residenziale (piccoli e medi tagli: si tratta, infatti, di un quartiere costruito per i dipendenti statali) strutturati in condominii con parti comuni a giardino e dotati di servizi commerciali al piano terreno (spesso con presenza di portici).</p>
Caratteristiche delle zone limitrofe.	<p>I quartieri limitrofi presentano caratteristiche molto simili al quartiere stesso, prevalentemente destinati alle residenze, unite ad attività commerciali di quartiere.</p>
Servizi offerti dalla zona	<p>La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere presenta servizi commerciali al dettaglio localizzati normalmente al piede degli edifici; offre attrezzature sportive tra cui la Piscina Cantù di via Graf 8 e il Centro Sportivo R. Zoppini, nella stessa via; è adiacente al Parco storico di Villa Scheibler e prossimo al parco di Trenno. È presente una biblioteca in via Otranto, angolo Via Carbonia 7 derivante dalla ri-funzionalizzazione delle docce pubbliche di quartiere.</p> <p>Molto vicino l'Ospedale Luigi Sacco.</p> <p>Nel raggio di 200 metri si trovano banche, supermercati e negozi al dettaglio.</p>
Collegamenti pubblici.	<p>Il quartiere è ben connesso a Milano e in generale al sistema infrastrutturale locale.</p> <p>L' Autobus della linea 40 – Bonola M1 – Niguarda – Parco Nord e l'autobus della linea 57, che transita all'interno delle vie del quartiere, permettono di la connessione diretta con il centro città. Il capolinea periferico è nel quartiere in via Concilio Vaticano II, mentre il capolinea del centro città è largo Cairoli - Piazza Castello.</p>



....
versus
... .. e

Lungo il Ponte di Via Palizzi transitano inoltre:
tram linea 12 con direzione centro città, viale
Molise e dall'altro lato Roserio.

In sintesi la zona è piuttosto ben servita; il
fabbricato in particolare è a pochi metri dalla
fermata Val Trompia – Val di Fassa della linea
40. Il quartiere è attraversato ai suoi limiti dalle
ferrovie Nord e dalle ferrovie dello Stato
Stazione di Milano.

Potenzialità

Il quartiere, concepito come quartiere
autonomo, presenta tutti i servizi necessari allo
svolgere della *routine* quotidiana, inoltre è
ideale per chi desidera raggiungere
velocemente il centro cittadino, per chi ha la
necessità della vicinanza all'autostrada e per
chi utilizza spesso il trasporto su ferro.

L'area è come una sorta di piccola città
all'interno della città stessa, ideale per chi
desidera vivere in un contesto circoscritto
all'interno della Metropoli.



3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai i beni è avvenuto il giorno 25.10.2018; in tale occasione, con la compiacenza della proprietaria è stato possibile visionare l'appartamento e la sua pertinenza. L'immobile è risultato libero e "libero ai fini della procedura", ma abitato e ingombro di cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

In data 20.09.2018 è stata fatta richiesta all' Agenzia delle Entrate; tale richiesta è stata "evasa" in data 21.09.2018; l' Agenzia delle Entrate ha confermato per iscritto (vedi allegato) che non risultano contratti di locazione aventi come danti causa gli esecutati.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, le Domande giudiziali non verranno cancellate dalla procedura ma resteranno a carico dell'acquirente.

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.

04.02.2005 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 04.02.2005, Registro particolare 4.259, Registro generale 7.259, Pubblico Ufficiale Carla Fresca Fantoni, notaio in Milano (MI), Numero di repertorio 15.514/9.952 del 31.01.2005, immobili siti in Milano (MI).

Atto di compravendita del 15.01.2005, a firma di Carla Fresca Fantoni, notaio in Milano (MI), in cui, pensionato, spostato in regime di comunione legale dei beni con, per il diritto di piena proprietà, per la quota indivisa di 100/100, vendeva a, magazziniere, e,, operaia, come mutuatari e datori di ipoteca, coniugati in regime di comunione legale dei beni (come riportato da contratto di mutuo, da Compravendita emerge: gli acquirenti dichiarano di aver contratto matrimonio tra loro in e di trovarsi in regime di separazione dei beni giusta dichiarazione resa all'atto di celebrazione del matrimonio), entrambi residenti in via Cittadini 2 a Milano (MI) (al momento della compravendita), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, numero di repertorio 15.514/9.952, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 1 il 04.02.2005, Registro particolare 4.259, Registro generale 7.259.

04.02.2005 Iscrizione.

Iscrizione del tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, del 04.02.2005, Registro particolare 1.416, Registro generale 7.260, Pubblico Ufficiale Carla Fresca Fantoni, notaio in Milano (MI), Numero di repertorio 15.515/9.953 del 31.01.2005, immobili siti in Milano (MI).

Comunicazione n. 1.725 del 10.02.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04.01.2008. Cancellazione totale eseguita in data 10.02.2009.

15.01.2008 Iscrizione

Iscrizione del tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Registro particolare 627, Registro generale 2.936, Pubblico Ufficiale Evelina Pomarici, notaio in Monza (MB), numero di repertorio 329.061/9.810 del 21.12.2007, iscritta presso L' Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1, il 15.01.2008, immobili siti in Milano (MI).



....
versus
... .. e

(Il contatto di mutuo è del 21.12.2007 Pubblico Ufficiale Evelina Pomarici, notaio in Monza (MB), numero di repertorio 329.061/9.810 del 21.12.2007).

Ipoteca volontaria a favore di, C.f., con sede Legale e Direzione generale in via Vittorio Veneto 119 a Roma e contro, e,,, mutuatari e datori di ipoteca, coniugati in regime di comunione legale dei beni (come riportato da contratto di mutuo, da Compravendita emerge: gli acquirenti dichiarano di aver contratto matrimonio tra loro in e di trovarsi in regime di separazione dei beni giusta dichiarazione resa all'atto di celebrazione del matrimonio), entrambi residenti in via Val Trompia 48 a Milano (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, e contro, residente in via Adele Zoagli 1 a Milano (MI) in quanto **mutuatario e non datore di ipoteca**.

Il mutuo è stato erogato per il valore di Euro 410.000,00 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 205.000,00 concesso in data 15.01.2008 con atto a rogito di Evelina Pomarici, notaio in Monza (MB); la durata del mutuo era prevista di anni 30.

4.2.2. Pignoramenti.

07.05.2013

Pignoramento del 06.03.2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 3.990 del 06.03.2013, trascritto il 07.05.2013 ai numeri 17.060/23.181 all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano 1 – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore di, C.f., con sede legale e direzione generale in via Vittorio Veneto 119 a Roma e a carico di, e,,, mutuatari e datori di ipoteca, coniugati in regime di comunione legale dei beni (come riportato da contratto di mutuo, da Compravendita emerge: gli acquirenti dichiarano di aver contratto matrimonio tra loro in e di trovarsi in regime di separazione dei beni giusta dichiarazione resa all'atto di celebrazione del matrimonio), entrambi residenti in via Val Trompia 48 a Milano (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2. Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione comprese le sue pertinenza per intero (100/100).

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

Rag. Gianluca Carminati, amministratore

Centralino: 02.00696475

via IV novembre 92/R a (sede legale)

via A. Ronzoni 28 a Milano – Via R. Lepetit, 8/10

www.progest-casa.it

P. I.v.a. 08754820960

– **Condominio di via Val Trompia 44/48 a Milano.**

Le spese ordinarie annue per il fabbricato sono 1.200 Euro.

La gestione segue l'anno solare e la gestione precedente, la 2017, si è chiusa con un costo consuntivo per l'unità pari ad 1.483,00 Euro.

Non sono presenti interventi straordinari deliberati.

Alla data del giugno 2018 il totale delle spese condominiali scadute era pari ad 7.889,00 Euro.

Il condominio non ha richiesto alcuna certificazione energetica cumulativa.

Nessuna causa in corso tra i proprietari dell'unità in oggetto ed il condominio.

Riscaldamento centralizzato, erogato da un'unica centrale termica per l'intero quartiere;



....
versus
... .. e

– **Centrale Termica Vialba**

Le spese ordinarie annue per il fabbricato sono: 1.450 Euro

La gestione segue la gestione termica da maggio ad aprile dell'anno successivo e la gestione precedente, la 2017/18, si è chiusa con un costo consuntivo per l'unità pari a 1.916,07 Euro (gravate da interessi di mora ed addebito personali).

Gli interventi straordinari deliberati sono stati suddivisi in 10 anni e la gestione 18/19 appena avviata è l'ultima del periodo di ammortamento.

Alla data del giugno 2018 il totale delle spese condominiali scadute era pari a 10.186,00 Euro.

Il condominio non ha richiesto alcuna certificazione energetica cumulativa.

Nessuna causa in corso tra i proprietari dell'unità in oggetto ed il condominio.

Riscaldamento centralizzato erogato proprio dalla Centrale Termica Vialba.



....
versus
... .. e

4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico.



Immagine 3. Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (febbraio 2014). Tavola 1 D.p.: Strategie di piano e ambiti di trasformazione. Tessuto urbano consolidato.

Con deliberazione della Giunta Comunale 72 del 19.03.2015 2015 è stato definitivamente 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).



....
versus
... .. e



Immagine 4. Stralcio dalla della tavola di zonizzazione Acustica della città di Milano.

Classe acustica III: aree di tipo misto.

Il bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale.

Il bene è conforme alla scheda catastale allegata per quanto riguarda la distribuzione interna dell'appartamento; tuttavia, durante il sopralluogo è emerso che la cantina occupata dai proprietari non corrisponde a quella rappresentata planimetria.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Durante il sopralluogo la proprietaria ha precisato che le cantine sono quasi tutte doppie e cioè frutto dell'unione di due vani contigui originari. Nell'Atto di provenienza del *dante causa* si precisava che la cantina acquistata da Gescal era di 7 mq, superficie che parrebbe corrispondere ad una cantina singola; viene il dubbio che l'accorpamento delle cantine per diversi proprietari abbia modificato le originarie posizioni ma che la scheda del 2005 non le abbia recepite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Dal 31.01.2005 ad oggi.

... ..,, magazziniere, e,,, operaia mutuatari e datori di ipoteca, coniugati in regime di comunione legale dei beni (come riportato da contratto di mutuo, da Compravendita emerge: gli acquirenti dichiarano di aver contratto matrimonio tra loro in e di trovarsi in regime di separazione dei beni giusta dichiarazione resa all'atto di celebrazione del matrimonio), entrambi residenti in via Cittadini 2 a Milano (MI) (al momento della compravendita), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno. Immobili siti in Milano (MI).

Provenienza.

Atto di compravendita numero 4.259.1/2005 del 15.01.2005, trascritto il 04.02.2005 a nome di Carla Fresca Fantoni, notaio in Milano (MI), in cui,, pensionato, spostato in regime di comunione legale dei beni con, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di



....
versus
... .. e

100/100, vendeva a,, magazziniere, e,,, operaia mutuatari e datori di ipoteca, coniugati in regime di comunione legale dei beni (come riportato da contratto di mutuo, da Compravendita emerge: gli acquirenti dichiarano di aver contratto matrimonio tra loro in e di trovarsi in regime di separazione dei beni giusta dichiarazione resa all'atto di celebrazione del matrimonio), entrambi residenti in via Cittadini 2 a Milano (MI) (al momento della compravendita), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno. Rep. 15.514/9.952, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 1 il 04.02.2005, Registro particolare 4.259, Registro generale 7.259.

Dal 14.07.1972 al 04.02.2005.

... ..,, pensionato, spostato in regime di comunione legale dei beni con, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 100/100.

Provenienza.

Atto di compravendita numero 468.376 del 14.07.1972, a nome del notaio Schiavo Marcello, notaio in Milano (MI), in cui la società Gescal (Gestione Case per i Lavoratori), C.f. 80091770588, con sede a Roma, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 100/100, vendeva a,, pensionato, spostato in regime di comunione legale dei beni con, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 100/100, Rep. 468.378/6.794, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 1 il 27.07.1972 - Registro particolare 44.745, Registro generale 58.651.

Fino al 14.07.1972.

Gescal (Gestione Case per i Lavoratori), C.f. 80091770588, con sede a Roma, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 100/100. Immobili siti in Milano (MI).

Dall'Atto di provenienza allegato emerge che la costruzione della unità immobiliare oggetto della relazione è stata iniziata anteriormente al 01.09.1967.



7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto di valutazione fa parte di un intervento più ampio che coincide con l'edificazione di un intero quartiere in edilizia residenziale pubblica da parte di I.N.A. Casa (Istituto Nazionale Assicurazioni) tra gli anni '60 e gli anni '70 del 900.

Il quartiere appare omogeneo, infatti tutti i corpi di fabbrica presentano la medesima altezza, quattro livelli fuori terra, tetto a falda, il medesimo spessore del corpo di fabbrica e soprattutto la caratteristica finitura esterna in laterizio (oggi in parte coperta da rivestimenti a intonaco e tinteggiature).

L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione è a pianta rettangolare, posto con il lato corto libero (parallelo a via Val Trompia) e il lato opposto in aderenza ad un altro fabbricato; i due lati lunghi affacciano su due strade di quartiere e sui giardini condominiali posti ortogonalmente alla via sopraccitata.

I prospetti sono piuttosto semplici, caratterizzati da un basamento con finitura in pietra naturale, a sottolineare la presenza di un livello seminterrato, presentano finitura esterna in laterizio, con cornici marca-piano a contrasto, tinteggiate di bianco. Le finestre sono allineate verticalmente tra loro e leggermente arretrate rispetto al filo facciata; le fasce verticali su cui si collocano presentano finitura a intonaco, tinteggiata nei toni del rosso. Sul prospetto ove si colloca l'ingresso, sono presenti logge, la cui maggior parte è stata chiusa con serramenti in alluminio, mentre al lato opposto sono presenti balconi.

L'edificio è circondato da uno spazio di pertinenza, non recintato, con percorsi pavimentati in cemento alternati ad aiuole fiorite e alberate.

L'ingresso principale all'edificio avviene sotto una pensilina in cemento, che aggetta dal corpo di fabbrica, al centro dell'edificio, sottolineato da una fascia verticale con finitura a intonaco, tinteggiata di bianco. Si accede al corpo di fabbrica, superando due gradini, attraverso un portoncino in pvc e vetro, accanto al quale sono collocati i citofoni; dal piccolo androne, in cui sono collocate le cassette postali, si impiegano le scale, con rivestimento in pietra naturale, che collegano i vari livelli del fabbricato. Non vi è ascensore ma riferisce la proprietaria durante il sopralluogo che è allo studio l'ipotesi di realizzarlo. L'appartamento è situato al terzo piano e vi si accede tramite un portoncino con semplice blindatura. La zona di ingresso consente l'accesso a soggiorno e cucina, entrambi dotati di balcone, oltre che ad un ampio corridoio che consente la distribuzione alla zona notte con un bagno, tre camere da letto e ripostiglio.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, fatta eccezione per il corridoio e una delle camere da letto, che presentano pavimentazione in legno a disegno detto "dama, quadrotto o mosaico"; i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle ceramiche. Il bagno è provvisto di 4 apparecchi sanitari; l'attacco lavatrice è sul balcone accessibile dalla cucina. I serramenti sono in alluminio, con vetro doppio e sistema oscurante del tipo tapparelle in pvc; le porte sono in legno tamburato; il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldacqua ubicato all'interno dell'appartamento; l'unità immobiliare è provvista di impianto di aria condizionata con motore collocato sul balcone del soggiorno. Il contatore del gas è collocato sul balcone accessibile dalla cucina, mentre il contatore elettrico è collocato all'interno dell'appartamento. Si segnala che al di sopra dell'appartamento è presente un sottotetto non abitabile ma che i vicini di casa sembrano averlo acquisito dal condominio e ristrutturato ai fini abitativi. L'appartamento nel complesso necessita di manutenzione ordinaria. La cantina piuttosto grande si colloca al piano seminterrato, vi si accede tramite portoncino in ferro, la pavimentazione è in cemento, come quella di tutto il piano.



Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti a cassa vuota con paramento esterno in laterizi, alternati a fasce intonacate e cornici marcapiano tinteggiate di bianco.	le facciate versano in buone condizioni.
Copertura	Copertura a falde con manto in tegole.	non verificabile
Portone di ingresso	Portoncino in pvc e vetro.	in buone condizioni e funzionante.
Parti comuni interne e esterne	Spazio di pertinenza che circonda il fabbricato con pavimentazione in cemento e aiuole alberate.	in buone condizioni.
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono all'interno delle unità immobiliari.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari, sui balconi.	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio.	funzionante
A.P.E. condominiale.	Assente	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Assente.	
Riscaldamento	Condominiale (supercondominio); l'acqua calda è prodotta da caldaia. All'interno dell'unità sono presenti radiatori in ghisa.	funzionante



Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti.	in buone condizioni
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati; nella camera matrimoniale sono visibili i segni di una pregressa infiltrazione dal tetto.	necessitano di manutenzione ordinaria.
Pavimenti	in piastrelle di gres in tutti i locali fatta eccezione per il corridoio e una camera da letto che presentano pavimentazione in legno.	in discrete condizioni
Rivestimenti	in bagno e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici.	in discrete condizioni
Serramenti interni	Porte in legno tamburato.	in discrete condizioni
Portoncino di ingresso	Principale: con semplice blindatura e pannelli interni impiallacciati in legno;	in buone condizioni
Serramenti di facciata	Serramenti in alluminio con vetro doppio, con oscuramenti del tipo tapparelle in PVC.	in discrete condizioni
	Il parapetto del balcone di servizio con accesso dalla cucina è in vetro retinato in diversi punti rotto.	richiede la sostituzione
Bagno	Fornito di quattro apparecchi (vasca).	in buone condizioni
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V.	funzionante
Gas	Il contatore è localizzato all'interno dell'unità immobiliare, sul balcone.	funzionante
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Predisposto per audio	funzionante
A.P.E.	assente	
Riscaldamento	Condominiale (supercondominio); l'acqua calda è prodotta da caldaia. All'interno dell'unità sono presenti radiatori in ghisa.	funzionante



....
versus
... .. e

8. ATTI DI FABBRICA.

In data 19.06.2018 si è fatta richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Milano.



Dall'Atto di provenienza allegato si apprende che **l'immobile è stato edificato prima del 01.09.1967** e che sino alla compravendita del 2007 l'appartamento oggetto di valutazione non è stato oggetto di modifiche fatta salva la demolizione parziale del tavolato che divide il soggiorno dall'ingresso; il notaio e le parti venditrici allora garantivano la regolarità urbanistica del bene compravenduto. In questa sede non si può aggiungere altro circa la conformità al progetto autorizzato.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

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" così identificato e costituito:**

F. 10, M. 65, S. 23, un immobile tipo appartamento al terzo piano, avente accesso dal civico 48 di via Val Trompia a Milano (MI), il tutto così censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Milano al Foglio 10, Mappale 65, Subalterno 23, interno 23, scala C, edificio 9, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3; 6,5 vani, rendita catastale Euro 738,53.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbero 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 delle suddette 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, è quello **residenziale**, trattandosi di immobile posto all'interno di un condominio in un piano intermedio e con una impostazione tipologica particolarmente favorevole (riscontro d'aria, dimensione adeguata dei locali di abitazione, dotazione minima di standard).

Non si considera, quindi, alcun valore di trasformazione poiché l'attuale destinazione d'uso è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona (qui residenziale), si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato 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** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili analoghi.

Per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è inoltre possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo 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.



....
versus
... .. €

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Codice di zona: E8

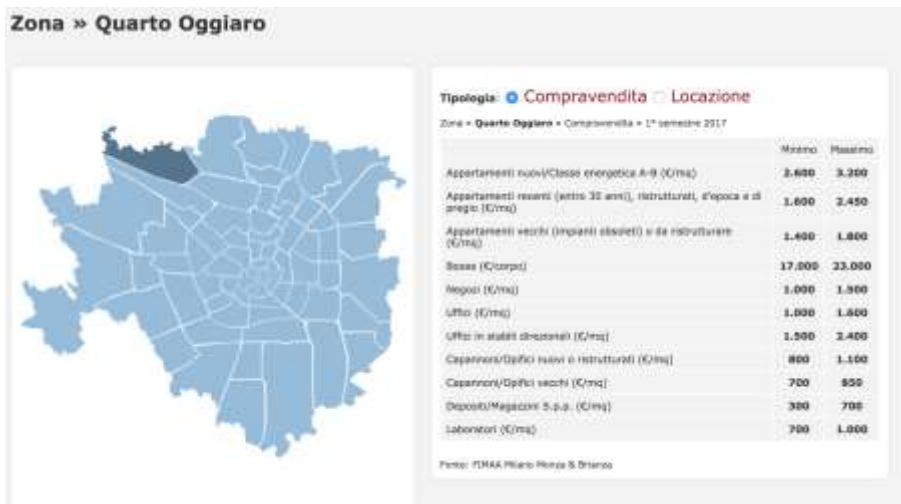
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2750
Abitazioni civili	NORMALE	1650	1950
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2000
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1600
Box	NORMALE	1000	1400

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo “economico”² in stato normale a destinazione residenziale, sono compresi tra **Euro/mq 1.400 e Euro 1.600**.



Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, inoltre, è possibile tenere conto di valori compresi tra **Euro/mq 1.400 e 1.800** per immobili a destinazione abitativa vecchi (o da ristrutturare).



....
versus
... .. e

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° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.126 €/mq	1.216 €/mq	1.306 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO <input type="button" value="Da ristrutturare"/>		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
864 €/mq	995 €/mq	1.126 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

Inoltre, si sono considerate le quotazioni desunte dal Borsino immobiliare che riportano un valore per le abitazioni di tipo economico da ristrutturare tra **Euro/mq 864 e 1.126**.

Al valore derivato si sono poi applicate le consuete **riduzioni** dovute ad eventuali spese condominiali arretrate, alle eventuali regolarizzazioni necessarie, come indicate in tabella.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- 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%.

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Borsino immobiliare.
- [www.immobiliare.it /Trovocasa](http://www.immobiliare.it/Trovocasa)
- Agenzie di zona.



....
versus
... .. e

9.3 Valutazione corpi.

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 con la cantina di pertinenza:

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	c.m. terrazzi	v ani accessori	c.m. accessori	somma commerciale	somma netta
F. 413, M. 246, S. 26								
immobile tipo abitazione con cantina	118,41	96,14	6,32	0,30	18,00	0,25	124,81	102,54

Il lotto non può essere diviso.

9.4 Prezzo base d'asta del lotto.

Vendita.	somma netta	S.l.p. mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
F. 413, M. 246, S. 26									
immobile tipo abitazione con cantina	102,54	124,81	1.400,00	1.600,00	1.400,00	1.800,00	995,00	1.250,00	156.007,50
Valore stimato								a corpo	156.007,50
Riduzioni									
Regolarizzazione catastale (senza verifica delle altre cantine)									600,00
Spese condominiali arretrate (stima)									2.500,00
Riduzione del valore del 5%									7.800,38
Totale riduzioni e adeguamenti									10.900,38
Valore ridotto								a corpo	145.107,13
Locazione.									Euro/mese
Valore medio della locazione per la zona e il tipo di immobile per anno								spese comprese	8.736,42

Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, **Euro 145.000 (arrotondato).**



....
versus
... .. e

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, architetto Alessandra Ubertazzi



Milano 29.10.2018

ALLEGATI.

- 10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- 10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- 10.3 Rilievo fotografico.
- 10.4 Documentazione catastale (allegato separato).
- 10.5 **Atti di fabbrica.**
- 10.6 Atto di provenienza.
- 10.7 Visura catastale storica.
- 10.8 Visure in conservatoria.
- 10.9 Spese condominiali.
- 10.10 Verifica dell'esistenza di contratti di locazione aventi i proprietari come *danti causam*.



10.3 Rilievo fotografico.



Foto 1. Vista del fabbricato inquadrato dall'esterno dal lato su cui affacciano il soggiorno e due camere.



Foto 2. Vista del fabbricato inquadrato dall'esterno dall'altro lato su cui affacciano una camera e i servizi.



....
versus
... .. e



Foto 3. Vista del fabbricato inquadrato dall'esterno con al centro l'ingresso all'edificio.



Foto 4. Vista delle scale che collegano i diversi livelli del fabbricato.



....
versus
... .. e



Foto 5. Vista della zona di ingresso, che si affaccia direttamente sul soggiorno, inquadrato sullo sfondo.



Foto 6. Vista del soggiorno.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



....
versus
... .. e



Foto 7 e 8. Viste della cucina.



....
versus
... .. e



Foto 9. Vista del contatore del gas, collocato sul balcone accessibile dalla cucina.



Foto 10. Dettaglio della pavimentazione del corridoio.



....
versus
... .. e



Foto 11. Vista di una delle camere da letto con affaccio analogo a quello del soggiorno.



Foto 11. Vista della camera da letto matrimoniale, contigua alla precedente. Si nota nello spigolo in alto a sinistra il segno di una infiltrazione derivante dal sottotetto superiore.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



....
versus
... .. e



Foto 12 e 13. Vista della terza camera da letto.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



....
versus
... .. e



Foto 14. Vista del corridoio, inquadrato da una delle camere da letto. Si nota la presenza di uno split per l'aria condizionata.



Foto 15. Vista del ripostiglio.



....
versus
... .. e



Foto 16. Vista di dettaglio della posizione del motore dell'aria condizionata, collocato sul balcone accessibile dal soggiorno.



Foto 17. Vista dell'esterno, inquadrata dal balcone del soggiorno.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



....
versus
... .. e



Foto 18. Vista del portoncino di accesso alla cantina.



Foto 19. Vista dell'interno della cantina.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi

