

COPIA

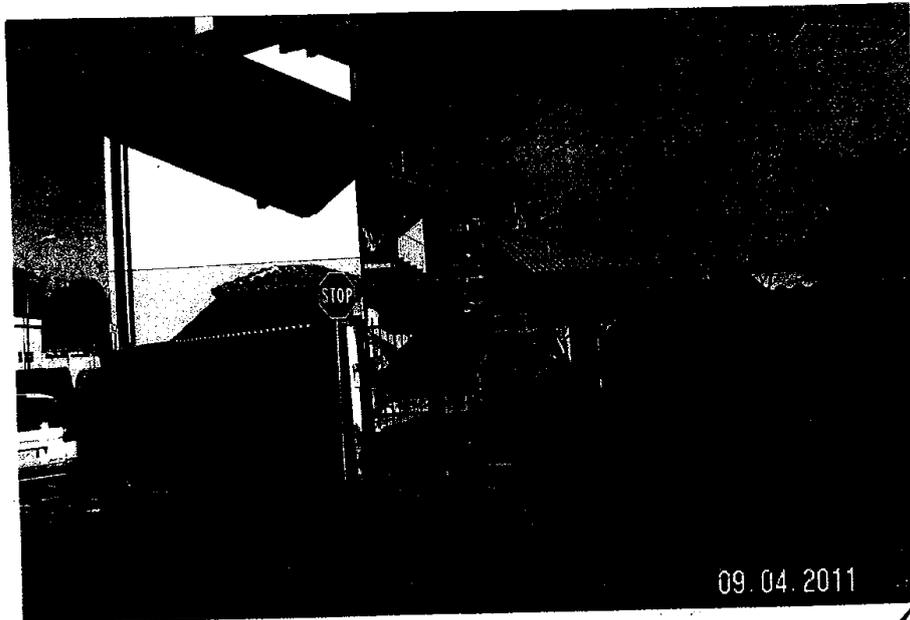
**Tribunale Civile di Milano**

**“Sezione III Civile”**

**Procedura: n^1502/2010 R.G.E.**

**Giudice E. Dr.ssa Corazza**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**



**L'esperto: Giuseppe Tropea architetto in Milano Via Beato Angelico n^1**

09.04.2011  
*[Handwritten signature]*

## **Tribunale Civile di Milano** **“Sezione III Civile”**

**Giudice E. Dr.ssa Corazza**

**Procedura Esecutiva: N^1502/2010 R.G.E.**

**Al sig. Giudice E.,**

il sottoscritto arch. Giuseppe Tropea, esperto nominato dalla S.V. nella procedura di cui in epigrafe, all'udienza del giorno 4 marzo 2011 prestava giuramento di rito e veniva incaricato di procedere all'espletamento delle operazioni peritali.

Lo scrivente arch. Giuseppe Tropea, a posteriore non prima di avere compiuto vari tentativi per stabilire contatti con la parte esecutata, si è recato in loco Vittuone (MI) Via XXIV Maggio n^ 1 per procedere alle operazioni di indagine all'uopo necessarie, eseguendo rilievi planimetrici e fotogrammi, prendendo appunti in separati fogli, onde potere esporre la seguente.....

### **R e l a z i o n e**

#### **Descrizione del contesto**

Il contesto in questione sorge a Vittuone (MI) Via XXIV Maggio n^ 1; il sito che lo comprende costituisce una porzione del tessuto urbano pre-bellico.

Risulta costituito da un monocale ubicato al piano terra.

Allo stato l'immobile oggetto d'indagine evidenzia ampiamente lo stato degli interventi iniziati e sospesi per il ripristino in toto delle strutture e per una maggiore funzionalità degli spazi.

Dalle indagini condotte presso gli uffici comunali del Comune di Vittuone, risulta che i lavori di ristrutturazione dell'appartamento sono stati sospesi per il mancato versamento degli oneri di urbanizzazione da parte della proprietà.

Il responsabile del Comune riferisce che presso i loro uffici giace il progetto di ristrutturazione e modifica degli spazi del monolocale oggetto dell'indagine.

Dagli accertamenti effettuati è stato rilevato che per il completamento dei lavori occorrono i seguenti interventi: posa di tutte le pavimentazioni, realizzazione locale bagno e posa dei sanitari, realizzazione di impianto elettrico, realizzazione di impianto di riscaldamento autonomo previo posa di termosifoni, fornitura e posa porte e finestre, imbiancatura delle pareti e delle soffittature.

L'appartamento è composto da un corpo di fabbrica principale perpendicolare al corpo esterno.

La zona su cui insiste l'immobile è servita da mezzi pubblici, supermercati, negozi, scuole e sanità.

Oltre alla forte densità residenziale, fa spicco una significativa presenza di attività artigianali e commerciali.

Trattasi di un appartamento "monolocale" ad uso abitativo- ubicato al piano terra all'interno di un contesto dotato di area cortiliva comune.

### **Descrizione catastale dell' appartamento**

dallo schedario delle partite risulta individuato:

- foglio 4 / part.523 / sub.2 / via XXIV Maggio n°1 Vittuone (MI) / piano terra / cat. A-4 / cl. 1 / cons. vani 2 / r.c. €57,84=;

- **stato:** ► Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato;

### **Estimo del contesto**

La valutazione del contesto è riferita allo stato in cui esso trovasi alla data del sopralluogo; si è tenuto conto della situazione urbanistica della zona, della sua ubicazione, delle sue

caratteristiche costruttive, delle sue caratteristiche sommarie, nonché del suo stato generale di manutenzione.

In merito all'ubicazione, si deve considerare ogni aspetto (positivo o negativo) che deriva da questo fatto: comodità di accesso / luminosità / quiete / orientamento / panoramicità / appetibilità commerciale.

Pertanto, dopo l'espletamento dell'incarico, a seguito delle indagini circa i prezzi correnti di mercato nella zona relativi ad immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame, con tutte le loro accessioni e pertinenze, il sottoscritto ritiene attribuire i sotto enunciati valori per una giusta valutazione.

### **“Lotto n°1 –monocale-”**

- Superficie commerciale dell'immobile:

piano terra= .....mq.43,35

area di proprietà=mq.16,79 x10%=mq...1,66

mq.45,00(arr.)

### **“Valutazione dell'immobile**

- Valore al metro quadrato praticato in zona per immobili ristrutturati in toto:
- €1.300,00 a €1.500,00= €1.400,00/mq. (media aritmetica).

### **Valore del bene “appartamento”**

Mq.45,00 x €1.000/mq= €45.000,00 (ristrutturato in toto)

Valore del bene : €45.000,00= (stato libero ristrutturato in toto)

€45.000,00 – 50%=**€22.500,00**= (valore attuale decurtato per mancata ristrutturazione)

**Leggasi:euro ventiduemilacinquecento/zero.=**

- stato: ► Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato;

### **ISCRIZIONI**

1) ipoteca

iscritta all'Ufficio del

Territorio di Pavia in data 7 agosto 2001 ai nn. 13485/3148, a garanzia di un mutuo di

**2) pignoramento immobiliare**

trascritto all'Ufficio del Territorio di Pavia in data

12 luglio 2010 ai nn. 13395/7895,

**“Estremi del titolo di provenienza”**

Con scrittura privata autenticata in data 7 settembre 2004 al n.13.523/7.717 di rep. Da l  
Notaio Raffaella Caputo di Milano, trascritta all'Ufficio del Territorio di Pavia in data 24 settembre  
2004 ai nn. 19151/11487,

**Dati Catastali**

Quanto sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. di detto Comune, come segue:

- foglio 4 / part.523 / sub.2 / via XXIV Maggio n°1 Vittuone (MI) / piano terra / cat. A-4 /  
cl. 1 / cons. vani 2 / r.c. €57,84=;

**Coerenze dell'immobile:**

- -a nord Ditta intestata;
- -a est mapp. 208;
- -a ovest cortile;
- -a sud Ditta intestata;

**“Regolarità edilizia e urbanistica del bene”**

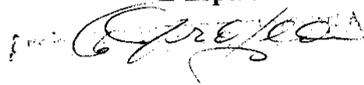
**Costruzione antecedente all' 1 settembre 1967.**

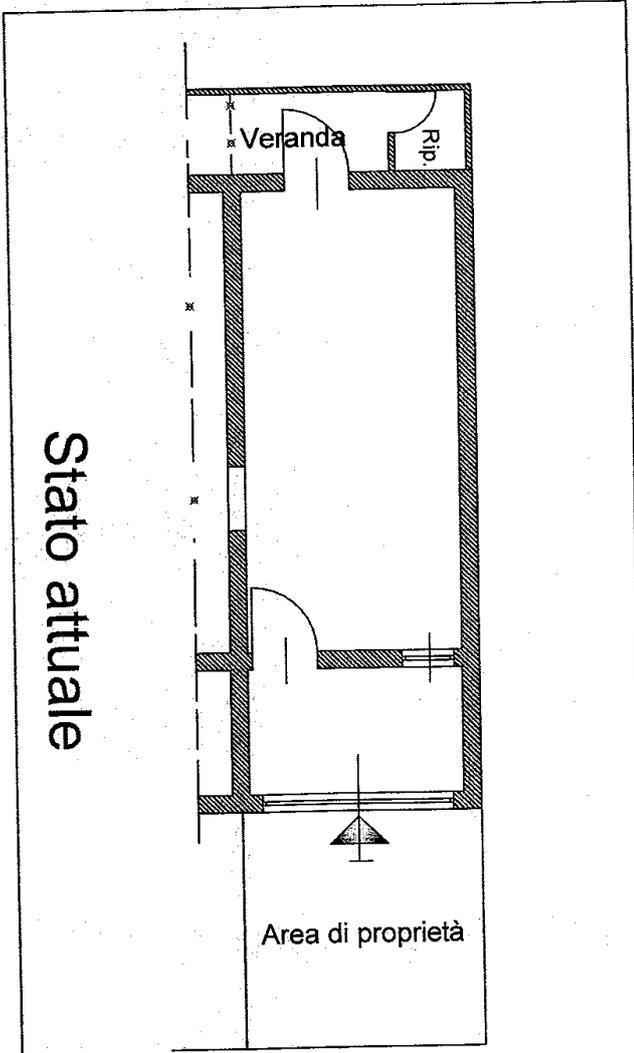
Oltre all'elaborato peritale corredato di tutta la documentazione in originale, viene  
depositata una copia della relazione di tipo cartaceo e una copia su supporto informatico  
“piattaforma Windows XP”

Il sottoscritto arch. Giuseppe Tropea, ritiene di avere operato nel giusto, ringraziando  
rassegna il gradito incarico.

Milano, 4 maggio 2011

**L'Esperto**





Stato attuale

Cortile comune mapp.522

Procedura Esecutiva N°1502/2010 R.G.E. G.E. Dr.ssa Corazza	Rilievo planimetrico Immobiliare Via XXIV Maggio, 1 Vituone (MI)	Giuseppe Tropea architetto in Milano Via Beato Angelico, 1	Piano terra E/11-100
--	--	--	-------------------------