

Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

... ..

versus

... ..

Ruolo generale
129/2017

Giudice, dottoressa Silvia Vaghi

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE.

Data del sopralluogo, 30.01.2019

Data della redazione del presente documento 06.02.2019; data della stima 06.02.2019

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 del DpR 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

Giudice: dottoressa Silvia Vaghi
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



INDICE SINTETICO.

Dati catastali

- a. **F. 171, M. 110, S. 2¹** unità immobiliare sita a Milano in via Ratti 25, piano T, zona censuaria 3, categoria A4, classe 4°, consistenza 1,5 vani, totale 31 mq, rendita catastale Euro 166,56.

Bene.

- a. Monolocale con servizi a piano terra.

Lotti

Lotto 1.

- **F. 171, M. 110, S. 2**

Stato di possesso.

Il bene è libero ai fini della procedura e abitato da persone senza titolo.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

Pur essendo a piano terra e con accesso direttamente dalla pubblica via, per le ridotte dimensioni e per la presenza di due gradini interni per accedere al locale bagno, l'appartamento non è visitabile né adattabile a meno di opere il cui costo non sarebbe congruo al valore stimato.

Creditori iscritti.

- P. I.v.a., creditore procedente;
–, C.f., creditore intervenuto.

Comproprietari.

Nessuno, oltre

Prezzo.

Valori al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova il bene.

Lotto unico; il valore stimato per il lotto intero è di **Euro 15.600,00** (ridotto e arrotondato).

¹ Nella planimetria fornita dall'amministratore del condominio, ad uso del condominio, è indicato il sub. 4.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

ASSUNZIONI PRELIMINARI.

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, 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 il proprietario.

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



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

BENE IMMOBILE SITO A MILANO IN VIA RATTI 25

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

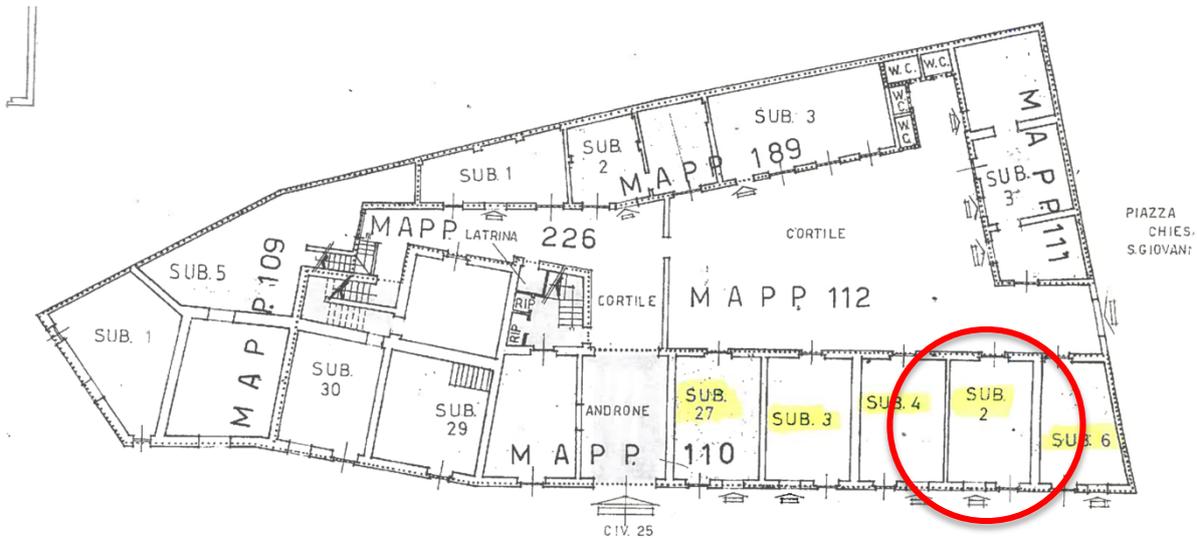
- a. Appartamento al piano terra composto da un locale oltre ai servizi.

1.1 Intestazione.

... .., nato a, C.f. 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. 171, M. 110, S. 2²** unità immobiliare sita a Milano in via Ratti 25, piano T, zona censuaria 3, categoria A4³, classe 4°, consistenza 1,5 vani, totale 31 mq, rendita catastale Euro 166,56.



Immobile soppresso

Ufficio Provinciale di MILANO Territorio
Incarico professionale ricevuto da

Cognome Vaghi Nome Silvia In qualità di: Autorità giudiziaria
Codice fiscale 80151430156
Imposta come intestatario

Dati Intestatario

Codice fiscale LGYSTH66B27Z209I
 Persona fisica
Cognome Alagiya Durage Nome Sarathweera
 Persona giuridica
Denominazione

Dati relativi all'immobile (max 6)

Comune: MILANO scegli la sezione Sezione:
 Identificativo definitivo
Sezione urbana: Foglio: 171 Particella: 110 Subalterno: 4

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

Coerenze dell'appartamento in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 4, via Ratti, altra unità immobiliare di cui al sub. 6, cortile comune.

² L'amministratore di condominio fa riferimento, nelle sue comunicazioni, al subalterno 4.

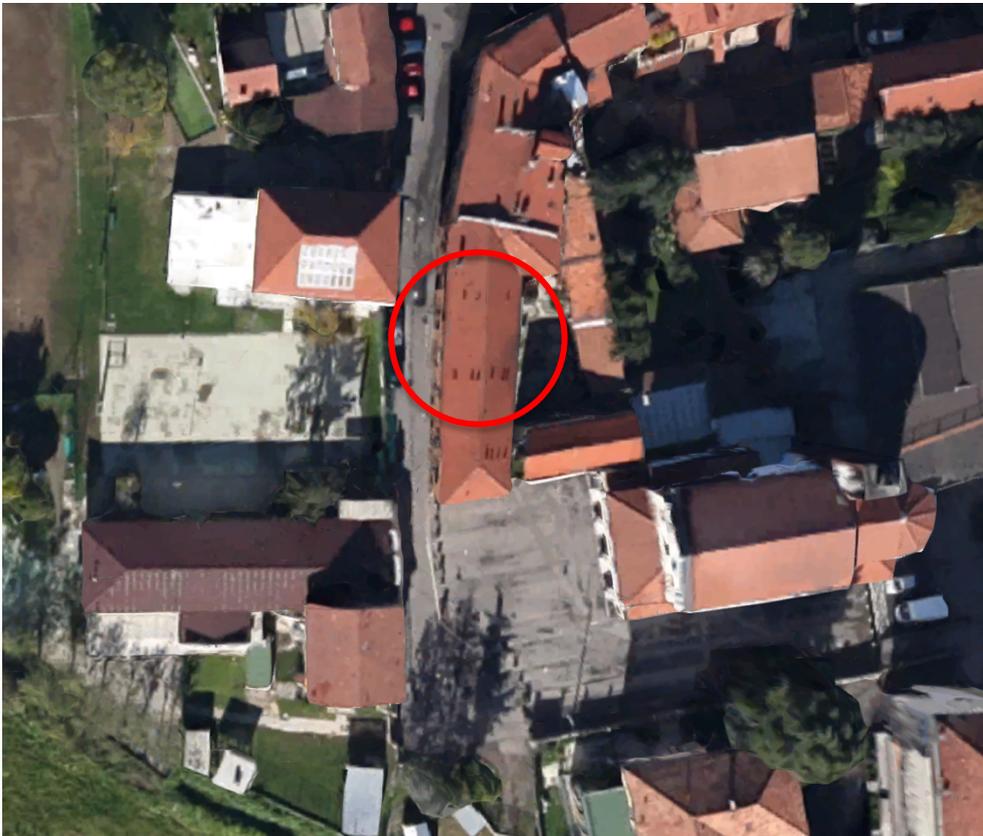
³ La pratica edilizia del 1996 riporta categoria A5, classe 1...



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



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

Giudice: dottoressa Silvia Vaghi
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Caratteristiche del quartiere

Trenno è un quartiere di Milano, posto nella periferia occidentale della città, appartenente al Municipio 8.

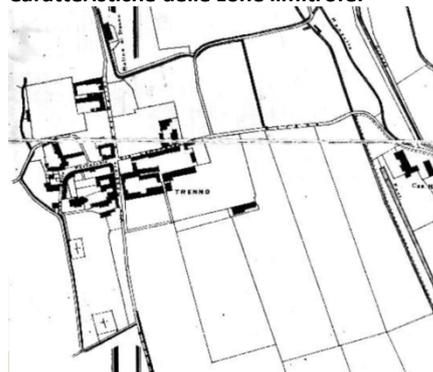
In epoca romana era consuetudine dare agli agglomerati urbani, che si insediavano lungo le grandi arterie una denominazione corrispondente alla loro distanza. Lungo la strada "di San Pietro all'Olmo" si trovava Trenno (Trebennius = 3^o miglio) che era probabilmente solo una stazione per il cambio di cavalli. La prima memoria storica di Trenno risale alla fine dell'Ottocento (877 d.C.); la chiesa di San Giovanni Battista si trova testimoniata per la prima volta in un atto del 1017. Fino al 1923 Trenno costituì un comune autonomo; poi fu accorpato a Milano.

L'abitato è situato a circa 8,5 km a Nord-Ovest del centro di Milano e la sua superficie è di circa 1 km². Esso è cinto a Ovest e a Nord dal parco pubblico denominato Boscoincittà e a Sud dal parco di Trenno ed è collegato a Est col quartiere Gallaratese.

Oggi Trenno, pur essendo in prevalenza una zona residenziale a media densità abitativa di condomini moderni, conserva edifici e caratteristiche della vecchia borgata, circondata dai campi e concentrata intorno alla parrocchia e alle piccole attività commerciali di via Ratti e piazza Scolari; ciò rende il quartiere uno dei più tranquilli e verdi della città.

Dal punto di vista sociale, e quindi anche dal punto di vista delle tipologie insediative la zona, a prevalente destinazione residenziale con negozi di quartiere più o meno attivi è piuttosto omogenea; la via Ratti e le vie più prossime alla chiesa rappresentano una eccezione dal punto di vista edilizio poiché sono ancora molto riconoscibili le testimonianze di **costruzioni antiche oggi molto degradate e, comunque, non coerenti con i requisiti minimi degli alloggi nei termini dimensionali ed igienico sanitari e le aspettative di comfort a cui oggi, comunque, si tende.**

Caratteristiche delle zone limitrofe.



Il quartiere si trova fiancheggiato da quartieri con caratteristiche molto diverse: infatti rispetto ai quartieri limitrofi, si ha l'impressione di trovarsi ancora in un piccolo borgo in prossimità di campi e di cascine delle quali una ancora funzionante, che ruota attorno (sebbene situata in una sorta di "cul de sac" alla piazza della antica chiesa di San Giovanni).

Servizi offerti dalla zona

In zona non sono presenti tutti i servizi essenziali: la zona si "appoggia" ai quartieri limitrofi più eterogenei al loro interno.

Collegamenti pubblici.

Trenno è collegato al centro città da una sola linea automobilistica ATM, la 64 e da tre strade: via Cascina Bellaria, via Lampugnano e via Balla; queste ultime due, peraltro, erano poco più che strade di campagna fino ai primi anni 2000. Tuttavia, a circa 1 km da Trenno si trova la stazione della metropolitana M1 Bonola.



3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai i beni è avvenuto il giorno 30.01.2019; in tale occasione, con la compiacenza di un parente del proprietario, è stato possibile visionare e rilevare l'unità immobiliare con le sue pertinenze.

- a. Il bene è libero ai fini della procedura e occupato senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Contratti di affitto.

L'immobile è libero ai fini della procedura, occupato senza titolo; esiste traccia di un contratto di locazione registrato, richiesto e di cui si è ottenuta la sintesi da parte dell'Agenzia delle Entrate ha scadenza 2012, antecedente all'ultimo pignoramento, allegato alla presente relazione).

La richiesta di copia del suddetto contratto non ha prodotto ancora nessun riscontro.

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

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno. Si vedano i vincoli di tutela trascritti nel Capitolo successivo.

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 immobiliare oggetto di valutazione.

16.04.2007 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – compravendita, Registro particolare 15.766, Registro generale 27.445, Pubblico ufficiale, Cesario Massimo, notaio in Milano, numero di repertorio 6.328/4.443 del 10.04.2007. L'atto è allegato.

Provenienza.

Atto di compravendita (allegato) del 10.04.2007 numero di repertorio 6.328/4.443 in autentica del notaio Massimo Cesario, registrato, trascritto a Milano 1 in data 16.04.2007 ai numeri Registro generale 27.445 Registro particolare 15.766, con il quale, nato a vendeva a, C.f., nato a, che dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 110, Subalterno 2.

14.06.2006 Iscrizione

Iscrizione del tipo ipoteca volontaria del 14.04.2007, Registro particolare 6.435, Registro generale 27.446 Pubblico ufficiale, Massimo Cesario notaio in Milano, contro, nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 e a favore di con sede a Milano.

L'ipoteca era per l'importo complessivo di Euro 250.000 e grava sul bene oggetto di valutazione per la quota intera.

15.05.2007 Trascrizione.

Trascrizione del 15.05.2007, Registro particolare 19.845, Registro generale 35.290 Pubblico ufficiale Massimo Cesario notaio in Milano, numero di repertorio 6.328/4.443 del 10.04.2007 atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità.

11.09.2007 Trascrizione.

Trascrizione del 11.09.2007, Registro particolare 41.164, Registro generale 70.330 Pubblico ufficiale, Ufficio del registro, numero di repertorio 1.390/2004 del 14.07.2004 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione.



23.02.2010 Trascrizione (successiva alla compravendita).

Vincolo di interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 13 del Decreto legislativo 42/2004 dichiarato con provvedimento della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano al riferimento 12.100/2010 in data 29.11.2006, trascritto a Milano 1 in data 23.02.2010 al Registro generale 10.155, Registro particolare 6.468, cui è seguita una nota in rettifica eseguita a Milano 1 in data 22.09.2010 al Registro generale 56.480, Registro particolare 36.778 a favore del Ministero per i beni e le attività culturali con sede a ed a carico, tra l'altro, del dante causa di, C.f. (... .., nato a, per la quota di 1/18), gravante il fabbricato censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 108 nel Catasto Terreni del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 184.

23.02.2010 Trascrizione (successiva alla compravendita)

Vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'articolo 45 del Decreto legislativo 42/2004 dichiarato con provvedimento della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano in data 29.11.2006 al riferimento 2.000/2010, trascritto a Milano 1 in data 23.02.2010 al Registro generale 10.156, Registro particolare 6.469, a favore del Ministero per i beni e le attività culturali con sede a ed a carico, tra l'altro, del *dante causam* di, C.f. (... .., nato a).

4.2.2. Pignoramenti.**18.05.2012 Trascrizione.**

Trascrizione del 18.05.2012 tipo Pignoramento⁴ Pubblico Ufficiale, Tribunale di Milano, numero di repertorio 3.255 del 22.03.2012 ai numeri 24.992/18.058 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore del, C.f. e a carico di, nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.
Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

17.07.2013 Trascrizione.

Trascrizione del 17.07.2013 tipo Pignoramento Pubblico Ufficiale, Tribunale di Milano, numero di repertorio 3.255 del 22.03.2012 ai numeri 37.587/27.676 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore del, C.f. e a carico di, nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.
Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

23.01.2017 Trascrizione.

Trascrizione del 23.01.2017 tipo Pignoramento Pubblico Ufficiale, Tribunale di Milano, numero di repertorio 60.962 del 22.12.2016 ai numeri 4.176/2.743 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore di con sede in, C.f. e a carico di, nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.
Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

Da quanto si apprende dalla *Relazione notarile* in atti, risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni e che, nel ventennio, non sussistono passaggi per donazione.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.**Spese e aspetti di natura condominiale.**

- Quota di comproprietà delle parti comuni: millesimi 19,46 di tutti gli enti, spazi e servizi comuni dell'intero condominio.

⁴ Dalla *Relazione notarile* in atti, si apprende che, nella nota di trascrizione di questa formalità, il codice fiscale di veniva erroneamente indicato.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

- Società che amministra, amministratore condominiale *pro tempore*, geometra Impernato, Tuttocondominio S.a.s. di Antonino Impernato & C.f., via Mario Donati 6, 20146 Milano, Tel.: 02.45863974, cell: 333.1746346
- Spese annue medie (stima) Euro 1.500.
- Certificazione energetica condominiale, nessuna.
- Riscaldamento autonomo.

4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistica.



Immagine 4. Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (11.09.2017). Tavola Pdr – Tav. R02Var Indicazioni morfologiche.

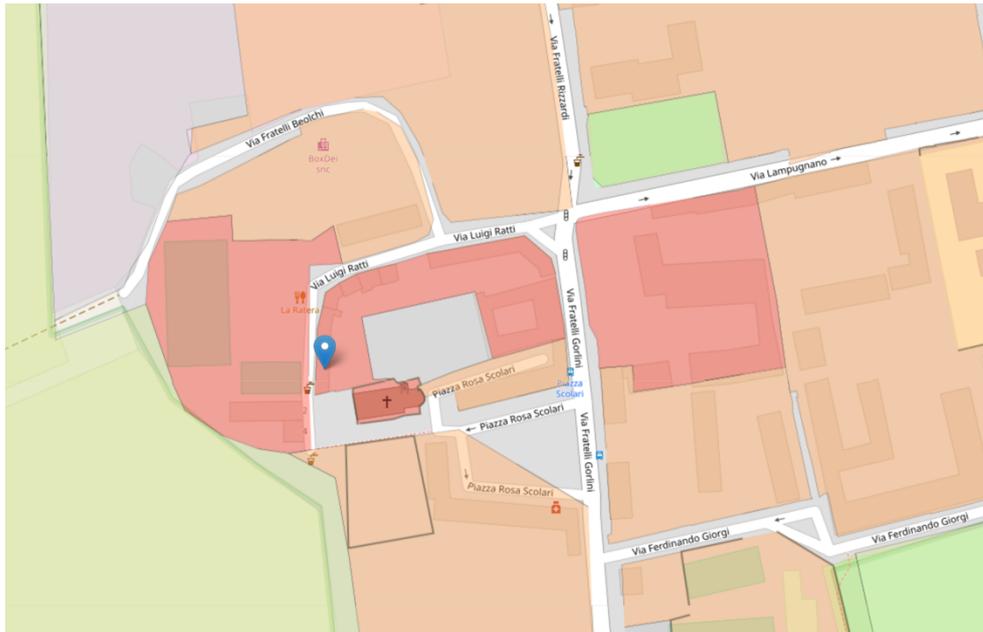
Con deliberazione della Giunta Comunale 72 del 19.03.2015 2015 è stato approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT). Si è consultata la variante del settembre 2017.

R078
Convenzionamento zona di recupero - R.8.4 Ist. - F.lli Gorlini 43
Articolo: 31
Articolo: 34



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



L'immobile condominiale è interessato da alcuni vincoli:

- **vincolo di interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 13 del Decreto legislativo 42/2004** dichiarato con provvedimento della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano al riferimento 12.100/2010 in data 29.11.2006,, trascritto a Milano 1 in data 23.02.2010 al Registro generale 10.155, Registro particolare 6.468, cui è seguita una nota in rettifica eseguita a Milano 1 in data 22.09.2010 al Registro generale 56.480, Registro particolare 36.778 a favore del Ministero per i beni e le attività culturali con sede a ed a carico, tra l'altro, del dante causa di, C.f. (... .., nato a, per la quota di 1/18), gravante il fabbricato censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 108 nel Catasto Terreni del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 184.
- **vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'articolo 45 del Decreto legislativo 42/2004** dichiarato con provvedimento della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano in data 29.11.2006 al riferimento 2.000/2010, trascritto a Milano 1 in data 23.02.2010 al Registro generale 10.156, Registro particolare 6.469, a favore del Ministero per i beni e le attività culturali con sede a ed a carico, tra l'altro, del *dante causam* di, C.f. (... .., nato a).
- Sensibilità paesaggistica molto alta.

Il bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 5. Stralcio della zonizzazione acustica del Comune di Milano.

Classe II: aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

4.3.2. Conformità catastale.

- a. Il bene risulta non conforme alla scheda catastale allegata che identifica l'unità immobiliare in posizione diversa da quella che è rispetto allo spigolo del fabbricato su piazza San Giovanni: l'unità visionata con la compiacenza degli occupanti che riconoscono in il proprietario, è infatti più vicina al suddetto spigolo rispetto a quanto disegnato. Come a dire che l'unità rappresentata in planimetria sembra essere il sub. 3. In ogni caso, ammesso che al di là della posizione all'interno del fabbricato l'unità sia rappresentata correttamente, lo spazio cottura è separato da un tavolato rispetto al locale principale che non figura nella planimetria catastale (e nemmeno in quella dell'ultimo progetto edilizio).



Immagine 6. Mappali.



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 14.04.2007 ad oggi.

... .., nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.

Provenienza.

Atto di compravendita (allegato) del 10.04.2007 numero di repertorio 6.328/4.443 in autentica del notaio Massimo Cesario, registrato, trascritto a Milano 1 in data 16.04.2007 ai numeri Registro generale 27.445 Registro particolare 15.766, con il quale, nato a vendeva a, C.f., nato a, che dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 110, Subalterno 2.

Dal 14.07.2004 al 14.04.2007.

... .., nato a per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.

Provenienza.

In forza di successione testamentaria a, deceduto il 6.01.2004 (denuncia di successione registrata a Milano in data 14.07.2004 al numero 1.390 volume 2004, trascritta a Milano 1 in data 11.09.2007 ai numeri Registro generale 70.330, Registro particolare 41.164, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 4.03.2004 ai numeri di repertorio 11.838 / 3.842, Giuseppe Gallizia, notaio in Milano, registrato a Lodi in data 4.03.2004 al numero 562 serie 1, cui è seguita **accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 15.05.2007** Registro generale **35.290**, Registro particolare **19.845**), l'eredità del *de cuius*, comprendente il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 110 sub. 2, si devolveva per testamento a favore del figlio.

Dal 13.02.1997 al 14.07.2004 per titoli antecedenti al ventennio anteriore al pignoramento.

... .., nato a per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.

Provenienza.

In forza di atto di compravendita autenticato in data 13.02.1997 al numero di repertorio 35.742 di repertorio, notaio Nicola Maienza, registrato, trascritto a Milano 1 in data 10.03.1997 ai numeri Registro generale 8.830, Registro particolare 6.300,, nata a vendeva a, nato a il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 110 sub. 2.



7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato che costituisce la cortina edilizia su via Ratti verso la piazza di San Giovanni ove si erge la chiesa di quartiere, ha origini molto antiche (si tratta infatti della parte più antica del borgo di Trenno) e compare già sulle mappe della cartografia storica del Comune di Milano a partire dal 1910; precedentemente si trattava di un isolato facente parte del borgo di Trenno, realtà autonoma rispetto a Milano. Fino agli anni Cinquanta è stato un corpo di fabbrica semplice ad un solo piano che nel 1954 è stato sopralzato. La dimensione delle singole unità immobiliari non è molto cambiata nel tempo rispetto alle origini: si trattava, infatti, di monolocali con accesso direttamente dalla pubblica via, finestra su strada a fianco della porta di ingresso e finestre verso il retro ove ha sede un cortile condominiale che, nel tempo, è stato interessato da alcune edificazioni al suo interno più o meno abusive e a cui si può accedere sia da un androne condominiale che passa attraverso il corpo di fabbrica su strada; il cortile è visibile anche da una recinzione trasparente che si apre sulla piazza della chiesa limitrofa. La necessità di dotare ognuna delle unità immobiliari di un bagno, ha trasformato gli originari monolocali inizialmente abitati da intere e numerose famiglie (come appare chiaro da una sorta di censimento allegato al progetto edilizio di sopralzo), riducendoli nello spazio abitabile per la realizzazione al loro interno di un servizio igienico disimpegnato e di un angolo cottura. Questa necessità ha comportato la realizzazione di gradini per il passaggio delle tubazioni di scarico; la presenza del/dei gradino/i fa presumere che le unità immobiliari non siano dotate di vespaio (aerato) ma il pavimento e il relativo sottofondo, in mancanza di un piano seminterrato o interrato, appoggiano direttamente su terrapieno e così i muri in mattoni che, a setti portanti, verosimilmente hanno solo un piede di fondazione di poco sotto il pavimento; non è, dunque, strano che siano evidenti fenomeni di assorbimento di acqua per capillarità, di condensa sui muri freddi e di muffe e che i locali nonostante il riscaldamento non si riscaldino bene durante l'inverno. D'estate, viceversa, la possibilità del riscontro d'aria diretto e contrapposto garantiscono verosimilmente una buona ventilazione.

Unità immobiliare.

L'unità oggetto di valutazione è la seconda a partire dallo spigolo che il fabbricato forma tra via Ratti e la piazza. Attraverso un portoncino in legno a doppio battente si accede al locale principale che ha quota di pavimento di poco superiore alla quota della strada che non presenta, per ragioni di calibro, alcun marciapiede. La strada, in ogni caso, è "a fondo cieco" poiché la piazza non si può attraversare in auto; si tratta, pertanto, di un luogo non interessato da passaggio di veicoli e, quindi, particolarmente tranquillo.

Dal locale principale, che si avvale per aria e luce di una finestra, protetta contro le intrusioni da una grata metallica, in prossimità della porta di ingresso, verso, il retro è stato realizzato nel 1997 un piccolo antibagno (peraltro, oggi, non strettamente necessario data la dimensione complessiva dell'alloggio) che si alza rispetto al pavimento del locale principale e, a seguire, un bagno per il quale appunto è stato necessario realizzare un secondo gradino e alzarsi ulteriormente rispetto al già indicato pavimento del locale principale.

Il bagno è dotato di tre apparecchi (con doccia) e nell'antibagno è posizionato il lavabo. Il bagno prende aria direttamente da una piccola finestrella che, non essendo sufficiente a garantire i requisiti minimi di aerazione/illuminazione, è integrato da una ventola meccanica. Simmetricamente al bagno è stato realizzato un angolo cottura che è delimitato rispetto al locale principale stesso mediante un tavolato che non compare nei progetti la cui presenza non è strettamente necessaria secondo i parametri attuali, a vantaggio di una ipotesi di *open space* che migliorerebbe la vivibilità dell'intera unità che trarrebbe il massimo vantaggio in termini di aria e luce, dalle finestre contrapposte che guardano rispettivamente il ad Ovest quella su strada e a Est quella sul cortile. Bagno e antibagno sono pavimentati e rivestiti in ceramica di bassa qualità Analogamente lo spazio cottura in cui trova posto anche la caldaia. Il locale principale è pavimentato in ceramica differente.

L'appartamento è in condizioni di manutenzione scarse e presenta finiture di minimo livello; la dotazione impiantistica è, per quanto si è potuto vedere, non a norma.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 6. Vista complessiva del fabbricato.

Caratteristiche descrittive del fabbricato condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Struttura portante verticale	materiale/tipologia: setti in mattoni pieni	
Murature perimetrali	materiale/tipologia: mattoni pieni/pietra intonacati e tinteggiati, senza isolamento. La facciata su strada è in condizioni decorose; quella su cortile è in cattive condizioni soprattutto nella zona corrispondente al piano terra: intonaco in fase di distacco e tinteggiatura disomogenea.	
Solai	originariamente, solette con struttura verosimilmente in legno. Oggi sembra che le solette siano in laterocemento con orditura parallela alla strada (tra un setto portante e l'altro)	
Fognatura	allacciamento alla fognatura comunale	
Pavimenti delle parti comuni	parti comuni esterne in cemento. l'androne è pavimentato in gres.	in pessime condizioni il cortile; in discrete condizioni l'androne.
Rivestimenti delle parti comuni	intonaco tinteggiato.	In discrete condizioni su strada. in pessime condizioni sul retro.
Portone di ingresso	in alluminio e vetro	in buone condizioni e funzionante.



Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti.	in discrete condizioni
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in discrete condizioni
Pavimenti	in ceramica di vario tipo (diversa per bagno e cucina e locale principale)	in discrete condizioni
Rivestimenti	in bagno e nello spazio cottura sono presenti rivestimenti ceramici	in discrete condizioni
Serramenti interni	porte in legno tamburato con finitura tipo legno di ciliegio.	in discrete condizioni
Portoncino di ingresso	portoncino in legno a doppia. Anta a battente con apertura verso l'interno compresa nell'imbotte.	in buone condizioni e funzionante.
Serramenti di facciata	serramenti in pvc con doppio vetro e vetrocamera. con grata metallica anti-intrusione. Non vi è sistema di oscuramento a differenza del piano soprastante. Verso cortile, il serramento del bagno è in ferro verniciato con vetro singolo; quello dello spazio cottura è in pvc con la grata metallica anti-intrusione.	in discrete condizioni.
Bagno	aerato e illuminato naturalmente con 4 apparecchi (doccia)	in discrete condizioni
Impianto idrico	sotto traccia	funzionante
Elettrico	sotto traccia. Il contatore, protetto da armadio in vetro e metallo, è localizzato nell'androne	funzionante
Gas	Il contatore del gas è sul retro in una nicchia dedicata ricavata nella muratura di facciata.	
Citofono	assente	
A.P.E.	assente	
Riscaldamento	autonomo (caldaia nello spazio cottura) anche per la produzione di acqua calda sanitaria. La diffusione avviene con caloriferi in ghisa.	funzionante ma inadeguato
Aria condizionata	assente	



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

8. ATTI DI FABBRICA.

In data 18.04.2018 è stata fatta richiesta al comune di Milano per la visura degli atti di fabbrica trasmettendo la ricevuta di pagamento e gli allegati necessari. Il ... si è ricevuto invito alla visura. La visura è stata effettuata il 26.06.2018 presso gli archivi di via Gregorovius.

Dalla visione delle pratiche edilizie (di cui è allegata una selezione di riproduzioni fotografiche) che non rappresentano gli Atti di fabbrica poiché l'immobile ha origini molto antiche si apprende che l'immobile è stato edificato prima del 01.09.1967.

Negli anni Cinquanta l'immobile è stato oggetto di un intervento di nuova edificazione nel cortile e di sopralzo realizzato abusivamente e poi regolarizzato. Da una delle planimetrie degli stessi anni Cinquanta è possibile dedurre lo stato più vecchio dell'unità oggetto di valutazione.

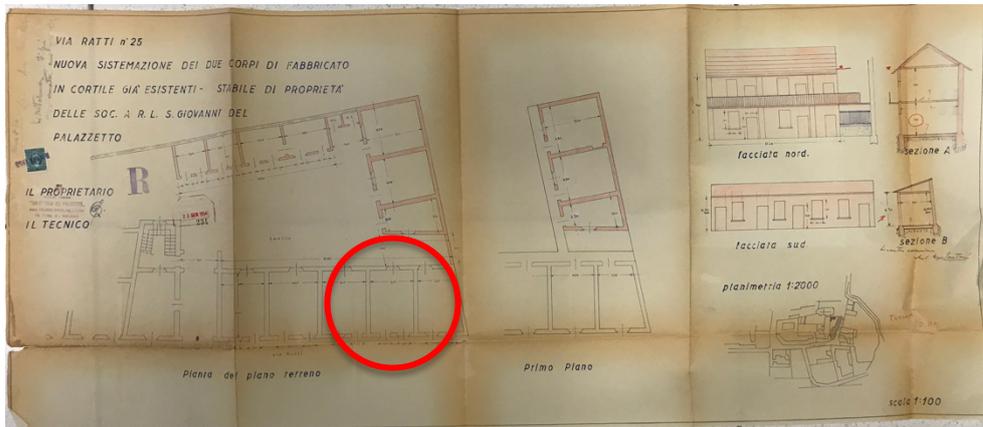


Immagine 7. Progetto di nuova costruzione degli edifici interni al cortile. Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità in oggetto è rappresentato come non soggetta a modifiche.



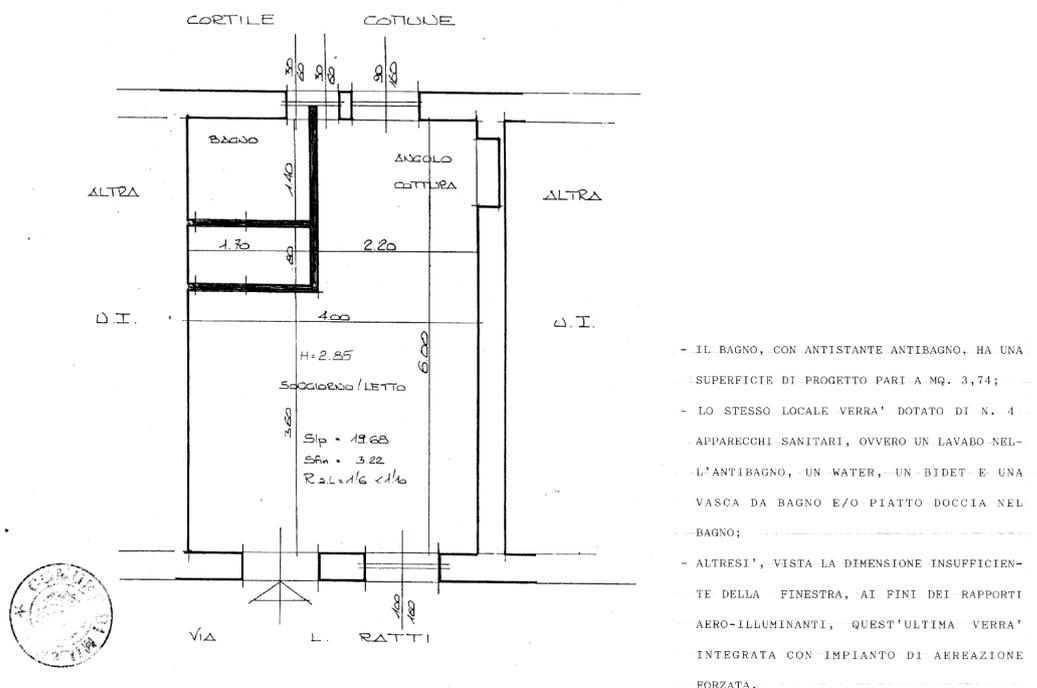
Immagine 8. Foto del 14.11.1953 allegata al progetto di nuova costruzione degli edifici interni al cortile. Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità in oggetto è rappresentato come non soggetta a modifiche.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Nel 1996 è stata presentata presso il Consiglio di zona 8 una pratica edilizia per la realizzazione del bagno interno. (La pratica edilizia del 1996, a nome di Berta Livia Lizama, riporta categoria A5, classe 1...). Dal sopralluogo effettuato, si evidenzia che per la realizzazione del bagno interno sono stati realizzati due gradini che non sono stati indicati nel disegno di progetto; tali gradini rendono impossibile la visitabilità e l'adattabilità dell'unità.



Circa la superficie utile dell'immobile che non raggiunge il minimo di 28 mq prevista dal R.E. vigente nel 1996, per cui la superficie utile minima era di 30 mq. Tuttavia, si ritiene che tale misura minima non fosse richiesta per unità immobiliari più piccole, già esistenti; inoltre circa la comunicazione del 02.07.96, inviata dall'ufficio tecnico comunale di zona, nella quale si suppone la non regolarità del bagno da realizzare, poiché non raggiungeva la dimensione minima prescritta (allegata D.I.A. zonale protocollo 1.894/1996 e successive comunicazioni), il tecnico incaricato precisava come, invece, la soluzione proposta fosse conforme rispetto alle dimensioni del bagno nonché alle dotazioni impiantistiche e tecnologiche (ventola per supplire alla superficie aerante più piccola del necessario, 4 apparecchi sanitari).

L'immobile, in ogni caso, non è conforme dal punto di vista edilizio; verosimilmente è conformabile ma attualmente forse non sarebbe regolarizzabile se non derogando alla superficie utile dei locali che non raggiungerà mai il minimo per l'unità abitativa minima. Manca l'agibilità.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima.

- a. La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **F. 171, M. 110, S. 2⁵** unità immobiliare sita a Milano in via Ratti 25, piano T, zona censuaria 3, categoria A4, classe 4°, consistenza 1,5 vani, totale 31 mq, rendita catastale Euro 166,56.

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, 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 il prodotto edilizi potrà essere compravenduto, 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 abitativo.

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** considerano 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 (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 e dello stato manutentivo oltre che del contesto che, nel caso in questione, appare piuttosto degradato nonostante si percepisca il senso del quartiere anche per la presenza della piazza della chiesa che rappresenta una centralità degna di nota anche per l'origine piuttosto antica.

Come già detto, nel caso dell'immobile 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.

⁵ Nella planimetria fornita dall'amministratore del condominio, ad uso del condominio, è indicato il sub. 4.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **MILANO**

Comune: **MILANO**

Fascia/zona: **Suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA**

Codice zona: **E6**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

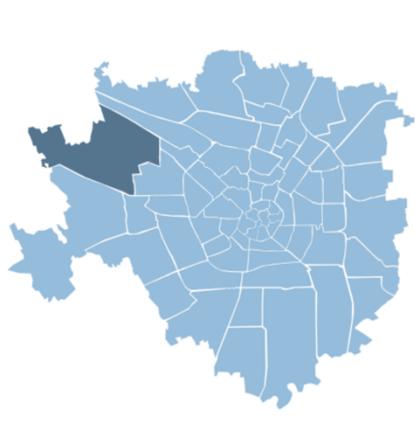
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	2800	L	7,8	10	L
Abitazioni civili	Normale	1600	2200	L	5,5	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	1700	L	5,6	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1500	L	4,3	5,2	L

Da tale documento risulta che i valori medi di mercato per immobili di tipo abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, sono compresi tra **Euro/mq 1.250 e Euro/mq 1.500**.

Dalle tabelle redatte dalla Camera di Commercio e Artigianato di Milano – Territori mercati e ambiente, risulta che i valori rilevati sono compresi tra **Euro/mq 1.300 e Euro/mq 1.600**.

Zona » Quartiere Gallaratese-Trenno



Tipologia: **Compravendita** **Locazione**

Zona » **Quartiere Gallaratese-Trenno** » Compravendita » 1° semestre 2017

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.400	2.700
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.700	2.200
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.300	1.600
Boxes (€/corpo)	15.000	21.000
Negozi (€/mq)	900	1.500
Uffici (€/mq)	1.000	1.500
Uffici in stabili direzionali (€/mq)	1.700	2.600
Capannoni/Opifici nuovi o ristrutturati (€/mq)	700	1.000
Capannoni/Opifici vecchi (€/mq)	-	-
Depositi/Magazzini S.p.p. (€/mq)	350	450
Laboratori (€/mq)	500	700

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare compresi tra **Euro/mq 1.080 (arrotondato) e Euro/mq 1.216 (arrotondato)** per immobili tipo abitazione economica da ristrutturare.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.081 €/mq	1.148 €/mq	1.216 €/mq	Valutometro

La locazione per l'immobile a. si stima in Euro si stima in Euro 6 Euro/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%.

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Camera di Commercio di Milano - TeMa
- 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
F. 171, M. 110, S. 2 appartamento monolocale									
	27,59	22,66					27,59	22,66	27,59

Il lotto non può essere diviso.

8.4 Prezzo base d'asta del lotto.

	S.l.p. mq	Euro/mq	Euro						
a. F. 171, M. 110, S. 2 appartamento monolocale									
	27,59	1.250,00	1.500,00	1.300,00	1.500,00	1.080,00	1.216,00	900,00	24.831,00
Valore stimato									
Riduzioni									
Regolarizzazione edilizia e catastale									3.000,00
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio); spese per l'esecuzione forzata.									5.000,00
Riduzione del valore del 5%									1.241,55
Totale riduzioni e adeguamenti									9.241,55
Valore ridotto							a corpo		15.589,45

Il valore stimato per il lotto intero è di Euro 15.600,00 (ridotto e arrotondato).

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 6 febbraio 2019

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.
- Allegati separati.*
- 10.4 Visura ipotecaria.
 - 10.5 Planimetria catastale.
 - 10.6 Visura catastale.
 - 10.7 Atti di fabbrica.
 - 10.8 Atto di provenienza.



10.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie**16.04.2007 Trascrizione.**

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – compravendita, Registro particolare 15.766, Registro generale 27.445, Pubblico ufficiale, Cesario Massimo, notaio in Milano, numero di repertorio 6.328/4.443 del 10.04.2007. L'atto è allegato.

14.06.2006 Iscrizione

Iscrizione del tipo ipoteca volontaria del 14.04.2007, Registro particolare 6.435, Registro generale 27.446 Pubblico ufficiale, Massimo Cesario notaio in Milano, contro, nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 e a favore di con sede a Milano. L'ipoteca era per l'importo complessivo di Euro 250.000 e grava sul bene oggetto di valutazione per la quota intera.

15.05.2007 Trascrizione.

Trascrizione del 15.05.2007, Registro particolare 19.845, Registro generale 35.290 Pubblico ufficiale Massimo Cesario notaio in Milano, numero di repertorio 6.328/4.443 del 10.04.2007 atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità.

11.09.2007 Trascrizione.

Trascrizione del 11.09.2007, Registro particolare 41.164, Registro generale 70.330 Pubblico ufficiale, Ufficio del registro, numero di repertorio 1.390/2004 del 14.07.2004 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione.

23.02.2010 Trascrizione (successiva alla compravendita).

Vincolo di interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 13 del Decreto legislativo 42/2004 dichiarato con provvedimento della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano al riferimento 12.100/2010 in data 29.11.2006, trascritto a Milano 1 in data 23.02.2010 al Registro generale 10.155, Registro particolare 6.468, cui è seguita una nota in rettifica eseguita a Milano 1 in data 22.09.2010 al Registro generale 56.480, Registro particolare 36.778 a favore del Ministero per i beni e le attività culturali con sede a ed a carico, tra l'altro, del dante causa di, C.f. (... .., nato a, per la quota di 1/18), gravante il fabbricato censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 108 nel Catasto Terreni del Comune di Milano, al Foglio 171, Mappale 184.

23.02.2010 Trascrizione (successiva alla compravendita)

Vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'articolo 45 del Decreto legislativo 42/2004 dichiarato con provvedimento della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano in data 29.11.2006 al riferimento 2.000/2010, trascritto a Milano 1 in data 23.02.2010 al Registro generale 10.156, Registro particolare 6.469, a favore del Ministero per i beni e le attività culturali con sede a ed a carico, tra l'altro, del *dante causam* di, C.f. (... .., nato a).

Pignoramenti.**18.05.2012 Trascrizione.**

Trascrizione del 18.05.2012 tipo Pignoramento⁶ Pubblico Ufficiale, Tribunale di Milano, numero di repertorio 3.255 del 22.03.2012 ai numeri 24.992/18.058 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore del, C.f. e a carico di, nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100. Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

17.07.2013 Trascrizione.

Trascrizione del 17.07.2013 tipo Pignoramento Pubblico Ufficiale, Tribunale di Milano, numero di repertorio 3.255 del 22.03.2012 ai numeri 37.587/27.676 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore del, C.f. e a carico di, nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100. Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

⁶ Dalla *Relazione notarile* in atti, si apprende che, nella nota di trascrizione di questa formalità, il codice fiscale di veniva erroneamente indicato.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

23.01.2017 Trascrizione.

Trascrizione del 23.01.2017 tipo Pignoramento Pubblico Ufficiale, Tribunale di Milano, numero di repertorio 60.962 del 22.12.2016 ai numeri 4.176/2.743 all’Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore di con sede in, C.f. e a carico di, nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100. Il pignoramento grava sull’unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

Altre trascrizioni.

Nessuna.

Da quanto si apprende dalla *Relazione notarile* in atti, risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni e che, nel ventennio, non sussistono passaggi per donazione.



10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. Appartamento al piano terra composto da un locale oltre ai servizi.

Intestazione.

... .., nato a, C.f. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.

Descrizione dell'unità al N.c.e.u.

- a. **F. 171, M. 110, S. 2⁷** unità immobiliare sita a Milano in via Ratti 25, piano T, zona censuaria 3, categoria A4⁸, classe 4°, consistenza 1,5 vani, totale 31 mq, rendita catastale Euro 166,56.

Coerenze dell'unità da Nord, in senso orario.

Coerenze dell'appartamento in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 4, via Ratti, altra unità immobiliare di cui al sub. 6, cortile comune.

⁷ L'amministratore di condominio fa riferimento, nelle sue comunicazioni, al subalterno 4.

⁸ La pratica edilizia del 1996 riporta categoria A5, classe 1...



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

10.3 Rilievo fotografico.



Immagini 1 e 2. Viste della facciata su strada. Si vede l'ingresso aperto all'unità immobiliare e il cancello condominiale che conduce al cortile interno.



Immagine 3 e 4. Viste dell'androne, dalla strada e dal cortile.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 5 e 6. Viste del cortile.



Immagine 7. L'ingresso all'unità immobiliare dalla strada.

Giudice: dottoressa Silvia Vaghi
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 8. Vista dell'ingresso e della finestra su strada dall'interno.



Immagine 9 e 10. Viste dall'ingresso delle due porte che conducono la prima allo spazio cottura e la seconda al bagno.

Giudice: dottoressa Silvia Vaghi
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagini 11 e 12. Lo spazio cottura. La finestra si affaccia sul cortile interno.



Immagini 13 e 14. Viste del bagno. Per accedervi occorre salire due gradini.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 15. Vista dei due gradini che permettono di accedere al bagno che è aerato e illuminato naturalmente tramite una piccola finestrella (che non garantisce il minimo di aerazione). Per la ventilazione è presente un sistema meccanico.

