

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n. 878/2015

BANCA POPOLARE COOPERATIVA

contro

Giudice Esecuzione: Dr.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

sito in MILANO - via Pietro Rondoni n. 20

Formato digitale



Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237

Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938

C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151

con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4

Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337363629

e-mail: ala@fastwebnet.it

p.e.c. : ambrosino.3237@oamilano.it

Giudice: Dr.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Perito: Arch. Luigi Ambrosino



Unità immobiliare sita in MILANO – via Pietro Rondoni, 20

- LOTTO UNICO -

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

APPARTAMENTO ad uso abitazione (quadrilocale con doppi servizi) al piano **quarto**, sito in **Milano**, via **Pietro Rondoni** composto da: **ingresso, salone, cucina abitabile, disimpegno, due camere, due bagni, oltre due balconi e vano cantina** al piano interrato, che sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. **107,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), calcolata secondo la tabella che segue al cap. 8

Identificato nel N.C.E.U. come segue:

APPARTAMENTO -

intestazione:

proprietario per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

- **Fg. 468 - part. 203 - s. 107,00 mq. p. 4/61 n. c. € 1.342,79 -**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 48157 del 03/12/1986 - all. C).

Coerenze

- **dell'appartamento:** a nord area condominiale; ad est altro appartamento (int. 25), a sud area condominiale; ad ovest altro appartamento (int. 13), pianerottolo, vano ascensore e vano scala comuni;
- **della cantina:** a nord corridoio comune; ad est altra cantina (int. 15), a sud area condominiale; ad ovest altra cantina (int. 13).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: si tratta di una zona semiperiferica (quartiere Ebraico/Loremteggio) della parte sud-ovest di Milano, di non recente formazione a vocazione prevalentemente residenziale, di tipo medio/intensivo con assetto urbano definito e presenza di tipologie omogenee.

Caratteristiche zone limitrofe: di tipo residenziale con insediamenti a quartieri di carattere medio intensivo, oltre la presenza limitrofa di spazi verdi ad ambito privato.

Servizi offerti dalla zona nel raggio di 500 mt: supermercati; farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, asilo nido, scuola materna, scuola media parco e piscina pubblica. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: bus n. 98 (fermata a circa 150 mt.) futura MM4 (fermata a circa 200 mt.).

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente dimora dell'esecutato che la abita con il proprio nucleo familiare e pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari:**

- [redacted] proprietario per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- *atto di vendita* del 01/03/2004, [redacted] notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni, trascritto nel RR.II. di Milano 1[^], il 05/03/2004, [redacted]
- * Su tale atto è stato trascritto ulteriore atto di rettifica del 25.09.2009, [redacted] notaio D'Avino Salvatore di Milano, trascritto nel RR.II. di Milano 1[^], il 27/05/2009, [redacted] (vedi certificato ipotecario agli atti), per l'esatta identificazione del bene a causa dei dati catastali riportati in modo erroneo.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [redacted] con atto di acquisto del 18/12/1979, rep. [redacted] notaio Alfonso Ajello, trascritto nel RR.II. di Milano 1[^], il 15/01/1980, [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

- 7.1 LICENZA EDILIZIA** n. 1629 del 24.06.1964 - atti PG 59683/EP 1341/1964 con varianti: n. 936 del 27.04.1965 - atti PG 79004/EP 1385/1965; n. 101 del 20.01.1966 - atti PG 223348/EP 23648/1965; n. 2017 del 09.10.1967 - atti PG 152735/EP 3174/1967; n. 1247 del 15.05.1968 - atti PG 58812/EP 919/1968. Autorizzazione in Sanatoria per opere interne con pratica del 29.03.1986 - PG 125824 (all. E)
- 7.2 ABITABILITA'** non riscontrata.
- 7.3 Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. in vigore con ambito territoriale omogeneo: "Tessutti urbani a impianto aperto" le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo II - Capo II - art. 15.3 estratto dalle N.T.A., per le quali si raccomanda una attenta lettura circa interventi da apportare nell'eventualità di modifiche e/o opere di manutenzione straordinaria (all. D).

8. DESCRIZIONE DEL BENE**8.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO/COMPLESSO DI RIFERIMENTO**

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato a pianta rettangolare, che si eleva su sei piani fuori terra, oltre interrato, inserito in un contesto residenziale di buon livello civile su di un'area di pertinenza ubicata ad angolo tra le vie Bartolomeo d'Alviano e Pietro Rondoni, sul cui fronte si sviluppa in senso longitudinale l'edificio di riferimento, che è ubicato in arretrato rispetto alla via (in quanto è preceduto da una fascia cortilizia condominiale, pavimentata in asfalto colorato per il camminamento e corredata da giardino piantumato) ed al quale si accede tramite un cancello pedonale a due ante a vista in ferro, ubicato in linea di recinzione ed identificato con il civico n. 20, oltre accesso ai box interrati da cancello carraio laterale posto sul lato dx. L'accesso pedonale all'edificio avviene in quota con gradinata (in lastroni di pietra) che convoglia tramite ad una impannata vetrata con portone a doppia anta, dotato di ampio sopra-lice, con serramento in ferro. Che immette nell'ampio androne che distribuisce a due vani scala contrapposti (foto 1-2-3 - all. B).

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tipica dell'epoca, secondo la descrizione che segue.

- **Struttura** con telaio in cls armato, solai in latero-cemento. (foto 1-2 - all. B).
- **Tetto** a falde ribassate con lastre grecate metalliche (foto 1-2-B)
- **Facciate** omogenee rivestite interamente in intonaco semiplastico con differenziazioni cromatiche oltre piccoli inserti in cemento martellinato; balconi in aggetto con parapetti in ferro verniciato (foto 1-2).
- **Sistemi oscuranti esterni** costituiti da avvolgibili prevalentemente in plastica (foto 1-2).
- **ingresso comune e vano scala** (dotato di due vani con doppi ascensori): si accede frontalmente dal cortile comune tramite ampio atrio dotato di portone vetrato (a doppia anta e ampio sopra-lice) con serramento in ferro, con arrivo in quota rialzata da piano cortile per superamento di gradinata a lastroni. Il pavimento dall'atrio è in granito lucidato, mentre le pareti sono rivestite prevalentemente in intonaco plastico graffiato "con colonne bocciradate e guardiola centrale.
- **Vano scala** con gradini e pianerottoli rivestiti in lastre di marmo (tipo Botticino) e ringhiera in ferro verniciato (foto 4-5-6-7).

Accessori e servizi: cortile condominiale con servizio di portineria/cusodia full-time.



DESCRIZIONE PARTICOLARE

L'unità immobiliare in esame risulta ubicata al **piano quarto** (quinto fuori terra) e la si può identificare con uscio d'ingresso ubicato sul lato sinistro del corridoio fianco ascensori del pianerottolo **(foto 8)**. Si configura come alloggio residenziale di dimensioni medie (quadrilocale con doppi servizi di taglio razionale, ad h. interna di mt. 2,90 circa, composto da **ingresso a vista su salone, cucina abitabile, disimpegno, due camere, due bagni, oltre due balconi e vano cantina al piano interrato**, con doppio fronte in affaccio (orientamento nord/sud) su cortile comune e fronte strada.

Si presenta in buon ordine manutentivo (anche in virtù di ristrutturazione, seppur non recentissima), rifinito con materiali di discreto livello ed in particolare pavimento in listoni di laminato e rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di ceramica, porte di nuova generazione) ed impianti di tecnologia recente; serramenti esterni (finestre e porte-balcone) in alluminio con vetro-camera, così come descritti nella tabella che precede e secondo la seguente distribuzione ed utilizzo: ingresso di oltre 4 mq. utili, con accesso a vista e continuità con l'ambiente giorno dotato di ribassamento a soffitto (ispezionabile); salone di circa 29 mq. utili aero-illuminato con una porta-finestra ad anta unica per l'accesso al balcone e finestra a due ante, ribassamento in gesso; cucina di oltre 10 mq. utili con aero-illuminazione naturale derivata da porta-finestra ad anta unica per l'accesso al balcone; camera di scarsi 15 mq. utili, dotata di porta-finestra a due ante per affaccio totale (predisposto di parapetto); camera matrimoniale di oltre 15 mq., dotata di finestra a due ante con annesso bagno e sistema di climatizzazione tramite split a parete; bagno di oltre 6 mq. utili, con doppio accesso e aero-illuminazione derivata da finestra ad anta unica, dotato di lavabo arredo, w.c. e bidet, oltre vasca in materiale acrilico; bagno indipendente di oltre 6 mq. utili con aero-illuminazione derivata da finestra ad anta unica, dotato di lavabo d'arredo in acciaio, w.c., piatto doccia con box in cristallo; cantina di circa 4 mq. a h. mt. 3,00 (valutata planimetricamente quanto non accessibile per indisponibilità delle chiavi **(foto da 9 a 24)**).

Impianti: impianto elettrico di tecnologia recente, regolarmente incassato; impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e cucina); impianto termico di tipo centralizzato (alimentato da caldaia a gas metano) per l'adduzione a radiatori in ghisa dotati di termo-valvole per la contabilizzazione dei consumi; impianto di climatizzazione con split a parete per la camera matrimoniale.

Per quanto precede si precisa che gli impianti esistenti, pur presentando caratteristiche recenti e condizioni di buona funzionalità, necessitano comunque della certificazione di idoneità.

8.3 STATO DI MANUTENZIONE

L'edificio per le facciate esterne e parti comuni, si presenta in uno stato di conservazione sufficiente; l'alloggio si presenta con un livello di manutenzione mediamente **discreto**.

8.4. ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al piano quinto all'interno di un edificio con vano scala che seppur dotato di impianto ascensore, ma di dimensione inidonea, oltre al difficile superamento di barriere e/o dislivelli (gradini prima rampa), **NON CONSENTE ATTUALMENTE UNA FACILE ACCESSIBILITA' E VISIBILITA'.**

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA e DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI

9.1. L'unità **non è dotata di A.P.E** (attestazione di prestazione energetica) di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/2009. **NOTA:** Secondo l'art. 3, punto 3.4 del Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 e d.g.r. 3868 del 17/072015, punto 3.b " l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Di conseguenza si deduce che non si deve produrre l'APE, precisando che L'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modifichino la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

Qualora il Giudice lo ritenesse necessario l'A.P.E. potrà essere prodotta prima della vendita.

9.2. L'unità immobiliare **NON RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37. relativa all'impianto elettrico.



IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Nell'edificio sito in **Milano, via Pietro Rondoni, n° 20** **piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** (quadrilocale con doppi servizi e cantina) **al piano quarto** composto da: **ingresso, salone, cucina abitabile, disimpegno, due camere, due bagni, oltre due balconi e vano cantina al piano interrato**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- **Fg. 468 - part. 203 - sub. 48 - cat. A/2 - cl. 5 - vani 6,5 - s.c. 104 mq. - p. 4/S1 - r.c. € 1.342,79 -**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 48157 del 03/12/1986 - all. C).

Coerenze

- **dell'appartamento:** a nord area condominiale; est altro appartamento (int. 25), sud area condominiale; ovest altro appartamento (int. 13), pianerottolo, vano ascensore e vano scala comuni;
- **della cantina:** a nord corridoio comune; ad est altra cantina (int. 15), a sud area condominiale; ad ovest altra cantina (int. 13).

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La relazione si compone di n. 10 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 13 settembre 2018

Il perito
arch. Luigi Ambrosino

ALLEGATI:

- A - localizzazione provinciale;
- B - foto satellitare;
- C - scheda planimetrica catastale con visura;
- D - estratto N.T.A. del PGT;
- E - pratica autorizzazione a sanatoria;
- F - elenco sintetico aggiornato formalità;
- G1/2 - prospetti contabili condominiali;
- N1/N2 - attestazioni invio relazione;
- R - titolo di provenienza;
- n° 24 pose fotografiche dei luoghi.

