
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CONDOMINIO VIA VAL DI NON 4 MILANO
UNICREDIT Family Financing Bank SPA

Contro


N. Gen. Rep. **2567/2009 - 3353/2010**

Giudice: Dott. SERGIO ROSSETTI
Custode Giudiziaro: SIVAG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: GEOM. MARCO ROSSETTI
Iscritto all'Albo degli Geometri della Provincia di Milano al n. 10029
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11287
C.F. RSSMRC76D01F205J - P.IVA N. 03501380962

con studio in BOLLATE - Via TRENTO 31/B
telefono e fax 0238302785 - 0238303748 - Cellulare: 3332089137
e-mail: marcorosst@hotmail.com

Giudice: Dott. SERGIO ROSSETTI
Custode: SIVAG SPA
Perito: GEOM. MARCO ROSSETTI

**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Privata Val di Non 4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. U.I. AL PIANO TERZO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **unità immobiliare** utilizzata come appartamento sita in Milano (MI) Via Privata Val di Non al civico 4, ubicata al piano terzo della scala tre e composto da un unico locale con angolo cucina con annesso piccolo balcone (prospettante su cortile interno) e un bagno. L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **20,00** circa

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

 l'unità per 1/1

descrizione:

Fg. n. 147; Mapp. n. 292, Sub.29, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 1,5; posta al piano 3° - scala 3; rendita € 143,32, via privata Val di Non 4.

Nella scheda catastale l'u.i. risulta correttamente censita ed individuata, ma all'acquisizione digitale della scheda cartacea l'u.i. è rappresentata su due fogli distinti e non su foglio unico.

Coerenze dell'u.i. in blocco unico, da nord in senso orario (rilevate dall'atto di provenienza e come evidenziate nella scheda catastale):
parli comuni, altro appartamento; cortile comune per due tratte;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica del Comune di Milano con traffico sostenuto e ben servita da collegamenti viari con tangenziale Est e Autostrada A4 e mezzi pubblici; parcheggi in zona sufficienti; servizi pubblici e infrastrutture buoni

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: asilo, scuole primario e secondario (buono), centri commerciali e supermercati (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio di zona (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), carabinieri e Polizia Locale (buono), scuola media superiore (buono), presidi ospedalieri (buono), spazi verdi e aree agricole (sufficiente).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria o secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): fermata autobus ATM a circa 50 mt; fermata metro linea 1 di Precotto a circa 400 mt e di Gorla a circa 600 mt

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 11/4/2014 ad ore 10 unitamente al signor [redacted] SIVAG Spa (custode giudiziale nominato) si riscontrava che l'u.i. utilizzata come abitazione era occupata presumibilmente dal debitore esecutato [redacted] che nonostante preavvisato dalla SIVAG, non permetteva l'accesso al custode giudiziale nominato e pertanto veniva eseguito un accesso forzato da parte della SIVAG SPA con cambio della serratura della porta d'ingresso. L'u.i. appariva arredata ed abitata come evidente dai rilievi fotografici allegati alla presente relazione. Il sottoscritto perito richiedeva all'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Milano 3 la presenza di eventuali contratti di locazione, comodato e/o detenzione sussistenti per l'u.i. oggetto di esecuzione forzata a nome del debitore esecutato e l'ufficio rispondeva con e-mail del 21/3/2014 del Direttore dell'ufficio di Milano 3 Dott.ssa Mariantoniella Imprudente che "Da informazioni desunte dagli archivi dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o comodato registrati e intestati a [redacted]

Al fine della presente stima pertanto l'u.i. viene considerata come libera da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: sul fabbricato ove è ubicata l'u.i. si è rilevato nella pratica edilizia degli atti di fabbrica bozza di impegnativa per assunzione di vincoli per densità edilizia del 22/8/1968 registrata all'ufficio del registro di Milano Atti Privati il 22/8/1968 e trascrizione del 3/2/1978 - nn. 5793 - 7411 dell'atto a ministero Dott. Traspadini Gaudenzio del 26/1/1970 rep. 3331 e 3382 in merito al reciproco assenso per distanze con gli immobili confinanti e arretramento fabbricato da strada, nonché impegnativa mantenimento caratteristiche di progetto delle facciate del fabbricato de quo.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il Sig. [redacted] favore di **Unicredit**

Banca Spa atto a firma del Dott. Massimo Milone (Notaio in Buccinasco) in data 30/05/2007 al Rep n. 34803/3050, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 13/06/2007 ai nn. 43685/10963

Importo capitale: € 126.040,00

Importo ipoteca: € 189.060,00

Durata 30 anni

Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro il sig. [redacted] immobiliare oggetto di stima a favore di condominio Via Val di Non 4 Milano; atto rep n. 14567/2009 del Tribunale di Milano del 01/10/2009 a firma dell'Avv.to Joelle Piccinino (Milano); trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 10/11/2009 ai nn. 64447/41678.
Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro il sig. [redacted] immobiliare oggetto di stima a favore di Unicredit Family Financing Bank Spa; atto rep n. 7885 del Tribunale di Milano del 30/09/2010 a firma dell'Avv.to Fabrizio Benintendi (Milano); trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 28/10/2010 ai nn. 64139/41795.
Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

Dalla documentazione in atti si è rilevato che la Unicredit Family Financing Bank Spa è intervenuta nella procedura esecutiva promossa dal condominio di Via Val di Non 4 - rg 2567/2009 - con atto di intervento per il medesimo credito di cui al pignoramento poi notificato.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: l'u.i. nella sua conformazione risulta corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, ad eccezione della presenza di un divisorio con porta che creava nei disegni della concessione Edilizia un disimpegno - antibagno ni tra l'ingresso ed il bagno e del gradino nel bagno posizionato in corrispondenza della porta. Le uniche pratiche edilizie rinvenute presso il Comune sono riferite alla realizzazione del fabbricato ove è ubicata l'u.i. ed in particolare alla licenza edilizia ed al successivo verbale di terza visita per rilascio di licenza di occupazione che evidenziano la realizzazione di un "fabbricato ad uso pensionato". Non si è rilevato alcun cambio di destinazione d'uso autorizzato con destinazione delle u.i. facenti parte dello stabile ad abitazioni. E' da rilevarsi che nel verbale di terza visita i locali dell'u.i. oggetto di stima e così delle altre u.i. vengono definiti "locali abit. con uso di cucina", "antibagno" e "bagno". Non è presente alcuna camera da letto. Si rileva inoltre che l'u.i. ha una superficie utile interna di circa mq 18, notevolmente inferiore a quella minima prevista dal Regolamento Edilizio vigente per abitazioni stabilita in mq 30 (art. 35. 2 del R.E.). L'u.i. non ha pertanto il requisito dimensionale minimo per essere classificata come abitazione. Si deve rilevare, inoltre, che nell'atto di provenienza a ministero del notaio Dott. Massimo Milone viene erroneamente indicato che la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente il 1 settembre 1967, mentre la licenza edilizia rilasciata dal Comune è del 1968. Si evidenzia, inoltre, che l'u.i. risulta censita al Catasto Urbano con categoria A/3 abitazione civile e rappresentata con relativa scheda catastale sin dalla sua origine. Dalle ricerche esperite in Comune non si è rilevata la presenza per l'u.i. de quo di alcuna domanda e rilascio di concessione edilizia in sanatoria e/o condono edilizio. Effettuato accesso all'ufficio condono edilizio ed al settore edilizia del comune di Milano i tecnici hanno evidenziato al sottoscritto CIU, dopo aver esposto la situazione dell'u.i. in fatto e il suo stato concessionario come "pensionato" così come indicato nelle licenze autorizzative rilasciate, che l'u.i. non

risulterebbe sanabile in base al suo stato di fatto non avendo i requisiti edilizi di superficie minimi per essere classificata come abitazione ed essendo stata iscritta ipoteca sull'u.i. in data successiva all'ultimo condono edilizio legiferato (legge 326 del 2003). Evidenziavano pertanto i tecnici che l'u.i. non può essere soggetta a condono edilizio ai sensi delle vigenti leggi in materia nemmeno dopo l'acquisto da vendita forzata. Le difformità rilevate si ritengono pertanto non sanabili. L'u.i. risulta comunque concessionata all'interno di fabbricato ad "uso pensionato" (probabilmente la sua iniziale reale destinazione) come da licenza edilizia rinvenuta e per il fabbricato non risulta il rilascio di alcun certificato di agibilità. Risulta, infatti, essere stato asperito il solo verbale di 3ª visita per licenza di occupazione ma non è stato poi rilasciato alcun certificato di agibilità e non risulta agli atti nemmeno alcuna domanda di detto certificato. **L'u.i. oggetto di stima allo stato non può essere pertanto considerata dal punto di vista edilizio -urbanistico in base alle norme vigenti come abitazione e tale difformità probabilmente non può essere sanata.**

Il sottoscritto perito ha visionato sommariamente, inoltre, i regolamenti edilizi, d'igiene ed il PRG vigenti all'epoca presso gli archivi della Biblioteca Sormani non rinvenendo alcuna specifica indicazione per la destinazione d'uso "pensionato". Dai regolamenti si rileva l'indicazione che "ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno) eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenziali (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc..)."

Nel regolamento edilizio vigente all'epoca non viene data una precisa definizione della dimensione minima di ogni singola u.i. adibita ad abitazione, ma viene solo specificato che "la superficie minima dei locali abitabili non può essere inferiore a mq. 8.

b) I locali di abitazione dovranno avere una superficie di pavimento di almeno mq 8 ad una cubatura non inferiore a mc. 24. I lati degli ambienti non saranno in nessun caso minori di mt 2,50. E' ammessa la costruzione del cosiddetto cucinino, solo però quando costituisca un accessorio di altro locale regolarmente di abitazione, escluse le camere da letto. La superficie di tali cucinini non sarà mai inferiore a mq. 4 e il lato minore non sarà inferiore a m. 1,50. I due locali devono comunicare con una apertura a tutta altezza e di larghezza non inferiore a m 2. Il cucinino dovrà avere una finestra regolare propria comunicante direttamente all'esterno e dovrà avere gli impianti di una cucina normale.

c) Per ogni abitazione vi sarà almeno una camera con volume d'aria non minore di mc. 50 e con una superficie corrispondente non inferiore a mq 14."

Si evidenzia che rispetto agli elaborati di cui alla licenza edilizia rilasciata nel sopralluogo si è riscontrato che la porta tra l'antibagno ed il più ampio locale "con uso cucina" è stata rimossa e pertanto dovrà essere ripristinata per porre in essere nuovamente l'antibagno - disimpegno. Nel disegni della concessione non risulta evidente il gradino del bagno.

Si fa rilevare che il fabbricato non è dotato del certificato di abitabilità/agibilità (è presente solo il verbale di terza visita di occupazione) ed il tecnico comunale ha evidenziato che la pratica comunale potrà essere eventualmente espletata solo dall'amministratore condominiale con le integrazioni che verranno richieste dall'ente comunale e dovrà interessare necessariamente l'intero fabbricato condominiale.

4.3.1. Conformità catastale: si è rilevato che la scheda catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato ad eccezione del gradino del bagno non indicato nella planimetria catastale dell'epoca. Non risulta evidenziata

rispetto ai disegni della concessione edilizia la porta dell'antibagno che andrà ripristinata come descritto al precedente capitolo. Per sanare le difformità di cui sopra si dovrà presentare l'aggiornamento della scheda catastale a mezzo DOCFA all'UTE, tramite professionista abilitato, con rappresentazione dell'aggiornamento dello stato di fatto (gradino bagno) e di quello concessionato (ripristino porta antibagno e sua identificazione grafica) dell'u.i. nella nuova scheda catastale, con un costo per l'espletamento della pratica di circa € 1.200,00, comprensivo degli oneri professionali. Si evidenzia che l'u.i. risulta censita con categoria A/3 sin dall'impianto meccanografico. Detta categoria catastale potrebbe risultare in contrasto con le problematiche di destinazione d'uso edilizie - urbanistiche riportate al precedente capitolo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore produceva comunicazione e-mail del 29/4/2014 con indicazione dell'entità delle spese condominiali per l'u.i. oggetto di stima titolare della quota di 26/1000 di comproprietà sugli enti condominiali

In particolare il Dott. Gabriele Scardillo evidenziava che: "per quanto riguarda le sue richieste, di seguito le comunico che il sig. [redacted] ha debito a saldo del consuntivo 31/10/2013 per un importo di euro 12.245,77. Per il preventivo 2013/2014 ad oggi, resta impagata solo la 1 rata per l'importo di euro 159,47, mentre, le altre due rate successive, per lo stesso importo cadauna con scadenza 20/05/14 e 20/09/14. Al momento non ci sono in programma delibere che possano comportare un aggravio della situazione descritta sopra." Sulla scorta di quanto comunicato si rileva che:

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: sulla scorta delle informazioni fornite dall'amministratore ammontano a circa € 640,00 annui
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'amministratore pro tempore riferiva che allo stato non sono state deliberate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 12.405,24
Spesa straordinaria manutenzione: l'amministratore pro tempore riferiva che mancano i fondi al condominio per far fronte alle spese occorrenti

Cause in corso e atti ablativi: l'amministratore non evidenziava alcunchè
Il sottoscritto perito precisa che il Condominio di via Via Val di Non 4 ha promosso la presente procedura esecutiva nei confronti del signor Arlas Vinueza Ronny Jazmany per un importo di € 5.845,08 oltre interessi legali e spese successive occorrenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 30/05/2007 dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata per averla acquistata dal signor Davide D'Antonio in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Massimo Milone in data 30/05/2007 n. 34802/3049 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 13/06/2007 ai nn. 43684/24079

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [redacted] proprietario dell'u.i. oggetto di stima dal 12/05/2006 al 30/05/2007, per averla acquistata dalla Sig.ra Castiglioni Federica, in forza di atto di compravendita a Ministero Notaio Dr. Sergio Catesella del 12/05/2006 rep. 20741/6916 trascritto a Milano I in data 18/05/2006 ai nn. 38861/21970.

6.2.2 [redacted] proprietaria dell'u.i. oggetto di stima dal 28/11/2003 al 12/05/2006, per averla acquistata dai signori Signori Olivier Mirta e

Croce Giuseppe, in forza di atto di compravendita a Ministero Notaio Dr. Cosimo Di Domenico del 28/11/2003 rep. 38151/21970 trascritto a Milano I in data 02/12/2003 ai nn. 95065/61418.

6.2.3. [redacted] proprietari per 1/3 dell'u.i. oggetto di stima del 13/12/1991 al 28/11/2003, per averla acquistata dal Bergonzi Bruno, in forza di atto di compravendita a Ministero Notaio Dr. Aurelio Cavazzi del 13/12/1991 rep. 185477 trascritto a Milano I in data 02/03/1992 ai nn. 9786/6982.

6.2.4. [redacted] in merito al ventennio antecedente il pignoramento e sino alla data del 13/12/1991 dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata pervenutagli in forza di scrittura privata del 7/10/1983 a Ministero Notaio Dr. Giovan Giuseppe Sessa rep. n. 80934 trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 24/10/1983 ai nn. 33876/25833.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Licenza per opere edilizie NG 3566 - atti n. 155064/3866/1968 del 29.08.1968 per lavori autorizzati di: "Costruzione fabbricato di quattro piani fuori terra uso pensionato di cui il piano terra a porticato con annesse autorimesse conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente licenza". La licenza era intestata al signor Farè Angelo. Alla pratica risultano allegati elaborati di progetto con individuazione dello stato di progetto dei vari piani e vidimazione dei progetti dei VVFF risultava allegata, altresì, bozza di impegnativa per assunzione di vincoli per densità edilizia del 22/8/1968 registrata all'ufficio del registro di Milano Atti Privati il 22/8/1968.

7.2 Licenza per opere edilizie n. 893 del 1973 - atti n. 35899/7477/69 del 04.05.1973 per lavori autorizzati di: "modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate con licenza n. 3566 del 29.8.68 in atti 155064/3866/68". La licenza era intestata al signor Farè Angelo. Alla pratica risultano allegati elaborati di progetto con individuazione dello stato di progetto dei vari piani.

7.3 in merito all'agibilità - abitabilità dell'u.i. nel fascicolo comunale si rilevava la **relazione di terza visita per licenza di occupazione PG n 35899 / R.E.P. n. 7477 - 1969 con visita tecnica del 13/1/1972 e visita igienica del 7/3/1973. Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità e abitabilità del fabbricato ove è sita l'u.i. oggetto di esecuzione forzata.**

Descrizione u.i. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **unità immobiliare utilizzata come abitazione** sita in Milano in Via privata Val di Non al civico 4, L'u.i. è sita al piano terzo accessibile a mezzo vano scala interno (non essendo funzionante l'ascensore al momento del sopralluogo) di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed è composta da un unico locale con parete attrezzata a cucina e annesso balcone prospettante sul cortile, ed un piccolo bagno. All'u.i. vi si accede da ballatoio comune. I locali dell'u.i. sono pavimentati con piastrelle di ceramica. Il bagno risulta sopraelevato di circa cm 10 rispetto alla quota del pavimento dell'appartamento. Il bagno si compone di una doccia, un WC e un lavabo. I locali hanno il plafone e le pareti intonacati e tinteggiati ad eccezione della parete attrezzata cucina e delle pareti del bagno ove sono rivestite con piastrelle monocottura. In diversi angoli dell'intonaco delle pareti perimetrali e dei plafoni del locale utilizzato come abitazione ed al plafone del bagno risultano presenti delle evidenti formazioni di muffa presumibilmente per umidità di condensa a causa della scarsa coibentazione delle pareti e dell'insufficiente arieggiamento

dai locali. La porta del bagno è a soffietto in legno e la porta d'ingresso è a battente in legno. L'infilso di accesso al balcone è in legno verniciato con avvolgibili in PVC, mentre la finestrella del bagno è in PVC con doppia anta e doppia specchiatura in vetro satinato sovrapposte. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres da esterno e con copertine in marmo lungo il perimetro che risultavano in gran parte distaccate dal sottofondo e poggiate sul pavimento del balcone. Ove risultavano assenti le copertine si rilevava la formazione e la crescita di erbacce spontanee nel cemento. Il parapetto del balcone è in ferro verniciato. Gli impianti dell'u.i. risultano in parte sottotraccia ed in parte a vista modificati "artigianalmente". Gli impianti dell'u.i. per quanto visibile nel sopralluogo non risultano totalmente a norma delle vigenti leggi in materia e non è stato possibile rinvenire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti. L'u.i. è sprovvista di impianto di riscaldamento, in quanto l'impianto esistente condominiale è stato smantellato e non è più funzionante come riferito al sottoscritto perito dall'amministratore del condominio. All'interno dell'u.i. è comunque ancora presente a parete un radiatore in ghisa non più collegato all'impianto dismesso e quindi non funzionante. L'u.i. è dotata di predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Le parti comuni del fabbricato si presentano in pessime condizioni di manutenzione, data anche la vetustà del fabbricato, in quanto si notano in più punti distaccamenti dell'intonaco di facciata e dei frontalini dei balconi ed in generale la stabile necessità di numerosi e consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

Il Geom. Marco Fantetti, tecnico incaricato dal sottoscritto CTU per la redazione dell'Attestato di Prestazione energetica dell'u.i., ha reso dichiarazione scritta del 22/4/2014 dalla quale si rileva: "che l'unità immobiliare sita in Via Val Di Non n° 4, Milano, piano terzo, scala 3, meglio censita al N.C.E.U. al Fg. 147, Part. 292, subalterno 29, è sprovvista di impianto termico e pertanto non è possibile effettuare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)." I millesimi di proprietà sugli enti comuni del condominio di spettanza dell'u.i. oggetto di stima risultano 26/1000. L'u. i. sviluppa una superficie lorda di mq 20,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

descrizione:

Fg. n. 147; Mapp. n. 292, Sub.29, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 1,5; posta al piano 3° - scala 3; rendita € 143,32, via privata Val di Non 4.

Nella scheda catastale l'u.i. risulta correttamente censita ed individuata, ma all'acquisizione digitale della scheda catastale cartacea di impianto (del 1969) l'u.i. è rappresentata su due fogli distinti (uno con le intestazioni di contorno ed uno con la rappresentazione dell'u.i.) e non su foglio unico.

Coerenze dell'u.i. in blocco unico, da nord in senso orario (rilevate dall'atto di provenienza e come evidenziate nella scheda catastale):

parti comuni, altro appartamento; cortile comune per due tratte;

L'edificio è stato costruito nel 1968 ed ultimato nel 1970 (circa)

L'u.i. ha un'altezza interna di circa 2,90 m ad eccezione del bagno ove è stato realizzato un gradino con quota di circa + cm 10 rispetto alla quota pavimento.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
u.i. piano terzo	18,82	1	18,82	Sud	Possimo
Balconi piano terzo	3,08	0,30	0,92	Sud	Possimo
Totale			19,74		
			Arr. 20,00		
Totale			20,00		

Caratteristiche descrittive:

Giudice: Dott. SFRGIO ROSSETTI

Custode: SIVAG SPA

Perito: GEOM. MARCO ROSSETTI

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni e pilastri in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: c.a. misto laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco e piastrelline rivestimento Condizioni: facciate con parti ammalorate in diversi punti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizio Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: normale Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno verso balcone ed in PVC nel bagno Condizioni: non buone Protezioni esterno: avvolgibili in PVC nell'infisso accesso al balcone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stuccatura e mani di pittura. In più punti in corrispondenza degli elementi strutturali si rilevano delle formazioni di muffa probabilmente per umidità di condensa.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco a civile +integgialura Si riferisce limitatamente a: corpo unico. In più punti in corrispondenza degli elementi strutturali si rilevano delle formazioni di muffa probabilmente per umidità di condensa
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura - materiale ceramica
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale: ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non presente certificazioni: non conosciuta
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabile Certificazioni: non conosciuta.

<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia .
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: non verificabile Certificazioni: non conosciuta
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello o apparecchi sanitari; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciuta Bagno con lavabo, WC e doccia e lavatrice, Angolo cucina con lavello e lavatrice Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente Certificazioni: non conosciuta / non rilevata
<i>Certificazione energetica:</i>	l'u.i. risulta sprovvista di impianto termico ed il Goom. Marco Fantelli, tecnico incaricato dal sottoscritto per la redazione dell'Attestato di Prestazione energetica dell'u.i., ha reso dichiarazione scritta in data 22/4/2014 dalla quale si rileva: "che l'unità immobiliare sita in Via Val Di Non n° 4, Milano, piano terzo, scala 3, meglio censita al N.C.E.U. al Fg. 147, Part. 292, subaltorno 29, è sprovvista di impianto termico e pertanto non è possibile effettuare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)."
<i>Ascensore(impianto)</i>	Presente (condominiale) ma non funzionante
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presente predisposizione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto CIU, preso atto dello stato e condizioni e della vetustà del fabbricato ove è ubicata l'u.i., nonché di quello intorno dell' u.i., delle modeste finiture interne ed esterne , della destinazione d'uso dei locali, delle problematiche edilizie - urbanistiche evidenziate, della necessità di diversi interventi di manutenzione straordinaria sia all'u.i. che al fabbricato, ha effettuato ricerca di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operata le opportune comparazioni sia presso operatori del settore o sia su listini specializzati quali il listino immobiliare CCIAA e quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio ove si sono rilevati dei prezzi unitari per u.i. ad uso abitazioni con caratteristiche similari oscillanti tra € 1.400 ed € 2.000 al mq per abitazioni vecchie da ristrutturarsi da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e dello stato e condizioni del fabbricato condominiale e dell' u.i..

Il sottoscritto CIU nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato, nonché della odierna difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i..

Il sottoscritto perito ritiene doversi considerare, inoltre, prudenzialmente, nella determinazione della stima le problematiche edilizie urbanistiche riferite all'u.i. de quo già evidenziate al relativo capitolo, prevedendo un abbattimento del suo valore al mq nella misura del 50%.

Il sottoscritto CIU ha determinato così il prezzo al mq dell'u.i. oggetto di stima in :

- o € 800,00 / mq



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Milano
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2012 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2012

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	u.i. piano terzo	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
totale				€ 16.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;	- € 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale;	- € 1.200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente;	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'u.i. per la sua conformazione e caratteristiche non risulta comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 12.400,00

Il perito
Geom. Marco Rossetti

ALLEGATI

A elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli

B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze

C- - rilievo fotografico e planimetria catastale u.i.

- 1- Scheda catastale, estratto mappa e visure catastali
- 2- Licenze edilizie e planimetria allegata alla pratica edilizia e bozza impegnativa densità
- 3- Copia relazione 3^ visita occupazione del Comune di Milano
- 4- Stralcio PRG, regolamento edilizio e regolamento igiene vigenti all'epoca
- 5- Copia dichiarazione non eseguibilità dell'attestazione di Prestazione energetica APE dell' u.i. del Geom. Fantetti
- 6- Comunicazione mail agenzia Entrate non presenza di contratti locazione
- 7- Comunicazione e-mail del 29/4/2014 amministratore condominio Via Val di Non 4 per spese situazione spese condominiali u.i. oggetto di stima
- 8- Atto di provenienza u.i. acquisto del sig. 
- 9- Visure ipotecarie esperite
- 10- Copia attestazioni invio e-mail perizia ai legali dei creditori precedenti e alla SIVAG Spa

A - ELENCO FORMALITÀ E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il Sig. [REDACTED] a favore di **Unicredit Banca Spa** atto a firma del Dott. Massimo Milone (Notaio in Buccinasco) in data 30/05/2007 al Rep n. 34803/3050, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 13/06/2007 ai nn. 43685/10963

Importo capitale: € 126.040,00

Importo ipoteca: € 189.060,00

Durata 30 anni

Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro il sig. [REDACTED] immobile oggetto di stima a favore di **condominio Via Val di Non 4 Milano**; atto rep n. 14567/2009 del Tribunale di Milano del 01/10/2009 a firma dell'Avv.to Joelle Piccinino (Milano); trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 10/11/2009 ai nn. 64447/41678.

Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro il sig. [REDACTED] immobile oggetto di stima a favore di **Unicredit Family Financing Bank Spa**; atto rep n. 7885 del Tribunale di Milano del 30/09/2010 a firma dell'Avv.to Fabrizio Benintendi (Milano); trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 28/10/2010 ai nn. 64139/41795.

Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

Dalla documentazione in atti si è rilevato che la **Unicredit Family Financing Bank Spa** è intervenuta nella procedura esecutiva promossa dal condominio di **Via Val di Non 4 - rg 2567/2009** - con atto di intervento per il medesimo credito di cui al pignoramento poi notificato.

B1- DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **unità immobiliare utilizzata come abitazione** sita in Milano in Via privata Val di Non al civico 4,

L'u.i. è sita al piano terzo accessibile a mezzo vano scala interno (non essendo funzionante l'ascensore al momento del sopralluogo) di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed è composta da un unico locale con parete attrezzata a cucina e annesso balcone prospettante sul cortile, ed un piccolo bagno. All'u.i. vi si accede da ballatoio comune. I locali dell'u.i. sono pavimentati con piastrelle di ceramica. Il bagno risulta sopraelevato di circa cm 10 rispetto alla quota del pavimento dell'appartamento. Il bagno si compone di una doccia, un WC e un lavabo. I locali hanno il plafone e le pareti intonacati e tinteggiati ad eccezione della parete attrezzata cucina e delle pareti del bagno ove sono rivestite con piastrelle monocottura. In diversi angoli dell'intonaco delle pareti perimetrali e dei plafoni del locale utilizzato come abitazione ed al plafone del bagno risultano presenti delle evidenti formazioni di muffa presumibilmente per umidità di condensa a causa della scarsa coibentazione delle pareti e dell'insufficiente arieggiamento dei locali. La porta del bagno è a soffietto in legno e la porta d'ingresso è a battente in legno. L'infisso di accesso al balcone è in legno verniciato con avvolgibili in PVC, mentre la finestrella del bagno è in PVC con doppia anta e doppia specchiatura in vetro satinato sovrapposte. Il balcone è

pavimentato con piastrelle in gres da esterno e con copertine in marmo lungo il perimetro che risultavano in gran parte distaccate dal sottofondo e poggiate sul pavimento del balcone. Ove risultavano assenti le copertine si rilevava la formazione e la crescita di erbacce spontanee nel cemento. Il parapetto del balcone è in ferro verniciato. Gli impianti dell'u.i. risultano in parte sottotraccia ed in parte a vista modificati "artigianalmente". Gli impianti dell'u.i. per quanto visibile nel sopralluogo non risultano totalmente a norma delle vigenti leggi in materia e non è stato possibile rinvenire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti. L'u.i. è sprovvista di impianto di riscaldamento, in quanto l'impianto esistente condominiale è stato smantellato e non è più funzionante come riferito al sottoscritto perito dall'amministratore del condominio. All'interno dell'u.i. è comunque ancora presente a parete un radiatore in ghisa non più collegato all'impianto dismesso e quindi non funzionante. L'u.i. è dotata di predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Le parti comuni del fabbricato si presentano in pessime condizioni di manutenzione, data anche la vetustà del fabbricato, in quanto si notano in più punti distaccamenti dell'intonaco di facciata e dei frontalini dei balconi ed in generale lo stabile necessita di numerosi e consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

Il Geom. Marco Fantetti, tecnico incaricato dal sottoscritto CTU per la redazione dell'Attestato di Prestazione energetica dell'u.i., ha reso dichiarazione scritta del 22/4/2014 dalla quale si rileva: "che l'unità immobiliare sita in Via Val Di Non n° 4, Milano, piano terzo, scala 3, meglio censita al N.C.E.U. al Fg. 147, Part. 292, subalterno 29, è sprovvista di impianto termico e pertanto non è possibile effettuare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)." I millesimi di comproprietà sugli enti comuni del condominio di spettanza dell'u.i. oggetto di stima risultano 26/1000. L'u. i. sviluppa una superficie lorda di mq **20,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

descrizione:

Fg. n. 147; Mapp. n. 292, Sub.29, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 1,5; posta al piano 3° - scala 3; rendita € 143,32, via privata Val di Non 4.

Nella scheda catastale l'u.i. risulta correttamente censita ed individuata, ma all'acquisizione digitale della scheda catastale cartacea di impianto (del 1969) l'u.i. è rappresentata su due fogli distinti (uno con le intestazioni di contorno ed uno con la rappresentazione dell'u.i.) e non su foglio unico.

Coerenze dell'u.i. in blocco unico, da nord in senso orario (rilevate dall'atto di provenienza e come evidenziate nella scheda catastale):

parti comuni, altro appartamento; cortile comune per due tratte;