

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

e

N. Gen. Rep. 60/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2022 ore 11:00

Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo

custode giudiziale: Avv. Donatella Alpegiani

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**APPARTAMENTO IN VIGNATE VIA ROMA 12–piano 1
LOTTO 001**

Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848
C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157
Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23
Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951
e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it



**A- u.i. ad uso appartamento
in Vignate (MI) Via Vittorio Veneto 61 / Via Roma 12- piano 1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. U.I USO APPARTAMENTO AL PIANO 1°

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento (categoria A/3), ubicata in Vignate Via Vittorio Veneto 61/ Via Roma 12, in zona centrale del Comune di Vignate. L'accesso al complesso condominiale avviene dalla Via Vittorio Veneto al civico 61 a mezzo cancello pedonale e carrabile che danno accesso al cortile comune che da a sua volta accesso alle due scale condominiali del fabbricato.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza viene citata quale ubicazione via Vittorio Veneto 61 ove è posto l'accesso all'immobile, mentre negli atti catastali, in alcuni in conservatoria e nelle pratiche edilizie viene indicata Via Roma 12.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo della seconda scala (scala B) da strada con arrivo al piano da vano scala ed ascensore comuni.

All'u.i. si accede da ulteriore corridoio in comune accessibile da porta prospettante sul pianerottolo vano scala comune. Il corridoio comune da accesso ad altre 2 u.i..

L'appartamento oggetto di stima è posto in fondo a detto corridoio comune e si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno zona notte, un ripostiglio - deposito utilizzato anche come cameretta, una camera da letto, un disimpegno antibagno ed un bagno. Nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio a mezzo pareti in cartongesso e posa di una porta. L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 80 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- proprietà per ½
- proprietà per ½

descrizione:

- foglio 6, mappale 515, subalterno 810, categoria A/3, classe 4, vani 4, Rendita Euro 247,90 Via Roma n. 12, piano 1
Dati di superficie: Totale: 81 m2 - Totale escluse aree scoperte b): 81 m2

Coerenze dell'appartamento: (rilevate dall'atto di provenienza) proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, Via Roma

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con parcheggi discreti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

servizi offerti dalla zona: asilo (buono), scuole primarie secondarie (buono), farmacie (buono), supermercati (buono), negozi al dettaglio (buono), Polizia locale (buono), servizi comunali (buono), attrezzature per lo sport (discreto) spazi verdi (buono). Il fabbricato è sito nel Comune di Vignate in zona centrale a circa 200 mt dalla stazione ferroviaria e dal Municipio, nonché a circa km 1,50 dall'uscita della "Nuova Cassanese SP 161" che permette un collegamento rapido con la città di Milano e con l'areoporto di "Milano Linate".

Collegamenti pubblici (Km): stazione ferroviaria FNM Vignate e fermata autobus Z401 (che conduce alla fermata MM2 di Villa Fiorita) a circa 250 mt.

3. STATO DI POSSESSO

L'u.i. oggetto di stima risultava occupata al momento del sopralluogo dall'esecutato signor _____, come riferito dallo stesso al custode giudiziale nel corso del sopralluogo. Dalla visura espletata dal sottoscritto perito presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 non si è rilevato alcun contratto di locazione, comodato e/o detenzione registrato in essere a nome degli esecutati e



e riguardante l'u.i oggetto di stima.

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: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **dalla documentazione tecnica fornita dal Comune non si è rilevato alcunchè**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

Iscrizione ipoteca volontaria: derivante da concessione di mutuo ipotecario contro i signori _____ e _____, ciascuno per la quota di proprietà di ½, gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore del _____ con atto di mutuo a firma del Dott. _____ (Notaio in Settimo Milanese) in data 28/12/2006 al rep n. 74270/8648, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 23/01/2007 ai nn. 10947/2763
Importo capitale: € 165.000,00
Importo ipoteca: € 330.000,00
Durata 30 anni
Riferita all'u.i. oggetto di esecuzione forzata

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro i signori _____, ciascuno per la quota di proprietà di ½, gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore di _____, con atto di pignoramento rep n. 23510 del Tribunale di Milano del 10/01/2022, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 07/04/2022 ai nn. 48042/32336
Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

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: dall'accesso agli atti esperito presso il Comune di Vignate, atteso diverso tempo dalla domanda di accesso atti presentata, sono state fornite in visione solo in data 15 Settembre 2022 le pratiche edilizie riguardanti l'edificazione del fabbricato e le modifiche in variante al piano primo ove è sita l'u.i. oggetto di stima.

In particolare dalle pratiche edilizie prodotte si rileva che è stata fornita la pratica edilizia di edificazione del fabbricato ove è sita l'u.i. oggetto di stima attesta che la costruzione dell'edificio è avvenuta in data antecedente al 1 Settembre 1967.

Si evidenzia che lo stato di fatto dell'appartamento rilevato nel corso del sopralluogo non risulta corrispondente a quello rappresentato nei disegni allegati alla DIA del 2006 che peraltro non risulta allo stato perfezionatosi in assenza della comunicazione della fine lavori (non presente nella pratica prodotta dal Comune). Si evidenzia che neanche per l'autorizzazione del 1993 per cambio d'uso da direzionale a residenza e varianti interne è possibile oggi effettuare una verifica dello stato assentito avendo prodotto il Comune il solo titolo edilizio e non risultando disponibili allo stato gli elaborati progetto e la documentazione contenuta in detta pratica (che al momento il Comune ha evidenziato non essere disponibili e/o reperibili). Si evidenzia che in seguito a detta pratica del 1993 (citata espressamente anche dal Notaio Rogante nell'atto di provenienza) è stata presentata nel 2006 una DIA con lo stato di fatto presumibilmente corrispondente allo stato assentito in detta autorizzazione del 1993.

Si evidenzia che allo stato la pratica di abitabilità dello stabile e della u.i. non risultano presenti e rilasciate dal Comune e che l'amministratore condominiale ha evidenziato che il Condominio ha dato incarico ad un tecnico per il suo espletamento per un costo preventivato in € 14.000,00 oltre oneri fiscali (da ripartirsi proquota per tutte le u.i. del fabbricato).

Si evidenzia che allo stato rispetto agli elaborati di progetto della DIA del 2006 si è



riscontrato che nel soggiorno è stata realizzata una parete in cartongesso con installazione di una porta per la creazione di un piccolo ripostiglio - deposito.

Si evidenzia che nel bagno era stata demolita una porzione di parete ove era stata ricavata la doccia. Nella camera da letto risulta installato un serramento interno tra la parete della camera e quello del ripostiglio (utilizzato come cameretta) non riportato in planimetria.

Si è rilevato, inoltre, che il locale ripostiglio - deposito era utilizzato impropriamente dagli esecutati al momento come cameretta in contrasto con quanto assentito e con i regolamenti edilizi e igienico sanitari vigenti.

Il sottoscritto perito per quanto sopra evidenzia che per sanare le difformità riscontrate dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria per sanare le difformità sopra rilevate, corrispondente allo stato di fatto, ad eccezione dell'improprio utilizzo a cameretta del locale ripostiglio, e fatto salvo eventuali ulteriori difformità di cui alla autorizzazione del 1993 (non avendo potuto verificare lo stato ivi assentito) a mezzo professionista abilitato.

Per quanto concerne il rilascio dell'agibilità dello stabile avendo il Condominio incaricato un professionista per l'espletamento della pratica il sottoscritto perito ha ipotizzato un importo di incidenza per l'u.i. oggetto di stima in base all'importo totale comunicato.

Per l'espletamento delle pratiche edilizie su indicate (l'agibilità da parte del Condominio) il sottoscritto perito stima un importo pari a circa € 3.600,00, comprese le spese tecniche professionali occorrenti.

4.3.1. Conformità catastale: si è rilevato che la scheda catastale agli atti dell'UTE non risulta corrispondente allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo esperito in quanto in una porzione del soggiorno in prossimità della finestra è stato realizzato un locale ripostiglio - deposito con murature in cartongesso e porta interna in legno tamburato e nel bagno era stata demolita una porzione di parete ove era stata ricavato lo spazio per collocare la doccia.

Nella camera risulta installato un serramento interno tra la parete della camera e quello del ripostiglio non riportato nella scheda.

Si evidenzia che il locale ripostiglio era utilizzato impropriamente come cameretta rispetto alla sua effettiva destinazione in contrasto con i regolamenti vigenti e quindi il nuovo improprio utilizzo di detto locale risulta non sanabile.

Per sanare le difformità sopra rilevate, anche a seguito della sanatoria in Comune, dovrà essere presentata dal futuro acquirente la nuova scheda catastale a mezzo DOCFA da professionista abilitato corrispondente allo stato di fatto.

Il sottoscritto perito segnala che nell'atto di provenienza viene citata quale ubicazione dell'u.i. via Vittorio Veneto 61 ove è posto l'accesso all'immobile, mentre negli atti catastali, in alcuni in conservatoria e nelle pratiche edilizie viene indicata Via Roma 12.

Il sottoscritto perito stima per l'espletamento delle pratiche catastali occorrenti per sanare le difformità sopra descritte l'importo di € 1.200,00 oltre oneri fiscali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore pro tempore del Condominio, Dott.ssa _____, produceva comunicazione e-mail evidenziando di non essere a conoscenza dell'esistenza di particolari vincoli condominiali in riferimento all'u.i. de quo ed all'esistenza di gravami, servitù, etc.. di natura condominiali a carico dell'u.i. oggetto di stima ad eccezione di: *"il condominio è dotato di un porticato dove ci sono un esercizio commerciale ed una banca: tale porticato è condominiale ma ad uso pubblico. Non sono a conoscenza di altre servitù."*

Dalle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore si rilevano i seguenti millesimi di gestione condominiale riferiti all'u.i. oggetto di stima che sono pari a millesimi: 21,74 spese di proprietà; 21,74 per spese generali; 18,00 per spese generali 2; 11,00 per spese ascensori; 1,00 per spese acqua.

Sulla scorta di quanto comunicato dall'amministratore condominiale in riferimento all'u.i. oggetto di stima ed agli esecutati si desume quanto in appresso :

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: **l'amministratore**



comunicava che: "spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite all'u.i. oggetto di esecuzione forzata; consuntivo 2020/2021 € 616,10; consuntivo 2021/2022 Euro 659,97. E' stato prodotto, inoltre, il preventivo 2022/2023 per un importo previsto per l'u.i. oggetto di stima di € 694,83"

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **l'amministratore evidenziava in merito che "esiste una precedente delibera per il rifacimento del tetto con lo stanziamento delle rate: stiamo facendo predisporre i preventivi aggiornati per poter procedere con le opere". L'amministratore non ha fornito i dati relativi alla delibera, ma ha prodotto il bilancio esercizio straordinario "rifacimento tetto periodo 01/5/2022" nel quale viene indicato "Rifacimento manto di copertura in lamiera coibentata; Fornitura e posa lattoneria preverniciata colore standard spess.8/10; Sistema sicurezza anticaduta. Per un importo totale delle opere di € 103.476,00."** E' presente nella documentazione trasmessa un prospetto ripartizione delle spese **"esercizio straordinario rifacimento tetto periodo 01/05/2021- 30/04/2022" ove l'importo attribuito all'u.i. oggetto di stima risulta € 2.249,57.** Non è stata trasmessa la relativa delibera assembleare di approvazione o qualsivoglia riferimento in merito.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **l'amministratore evidenziava in merito che: "alla data odierna i sigg.ri hanno un debito di euro 4.873,66 scaduto il 10/8/2022 oltre alle rate successive di euro 555,86."** Dette spese condominiali insolte sono riferite agli esecutati ed all'u.i. oggetto di stima. L'amministratore ha evidenziato, inoltre, che : **"è stato eseguito un decreto ingiuntivo nel 2022 nei confronti dei precitati condomini"**

Spesa straordinaria manutenzione: **L'Amministratore ha evidenziato in merito che "il condominio non ha l'agibilità, i condomini nella precedente assemblea hanno affidato l'incarico ad un tecnico per la richiesta di agibilità delle parti comuni. La spesa deliberata è pari ad euro 14.000 + cassa + IVA 22% e le rate sono da richiedere a parte rispetto al prospetto rate del preventivo spese 2022-2023."** Nella comunicazione prodotta non ha fornito la data della eventuale delibera assembleare e non ha specificato l'entità e la relativa quota di detto importo attribuibile all'u.i. oggetto di stima.

Certificato statico e regolamento condominio: **l'amministratore evidenziava in merito che "non sono in possesso di alcun regolamento condominiale perché il precedente amministratore non ha consegnato tutti i documenti. Non mi sono noti eventuali problemi strutturali dell'edificio"**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I signori _____, proprietari ciascuno della quota di 1/2 dell'u.i. oggetto di stima, a far data dal 28/12/2006 sino ad oggi in forza di atto di compravendita redatto a ministero del Dott. _____ in data 28/12/2006 al rep n. 74269/8647, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 23/01/2007 ai nn. 10946/5563. Con detto atto i sigg. _____ acquistavano l'u.i. oggetto di stima dalla _____.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 La _____, proprietaria dell'u.i. oggetto di stima (ex sub. 510) a far data dal 28/10/2005 sino al 28/12/2006, in forza di Decreto di Trasferimento di immobili del Tribunale di Milano del 28/10/2005 rep. 2435 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 23/12/2005 ai nn. 194407/98875. Con detto atto alla società _____ veniva trasferita la proprietà dell'u.i. oggetto di stima (ex sub. 510) dai sigg. _____.

6.2.2 i signori _____, proprietari ciascuno della quota di 1/2 in comunione legale dei beni tra loro dell'u.i. oggetto di stima (ex sub. 510) a far data dal ventennio antecedente il pignoramento sino al 28/10/2005, in forza di titoli _____.



Esecuzione Forzata **N. 60/2022**
contro

antecedenti al ventennio (atto di compravendita del notaio Dr. del
26/10/1994 al n. 21631/4799 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano
2 in data 11/11/1994 ai nn. 91699/57067). Con detto atto di compravendita i sigg.
acquistavano l'u.i. oggetto di stima (ex sub. 510) dalla .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state prodotte dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vignate (solo in data 14/09/2022) le pratiche edilizie relative agli atti di fabbrica dell'edificio ove è posta l'u.i. oggetto di stima e le successive pratiche edilizie del 1992, 1993 e 2006 riguardanti anche l'u.i. oggetto di stima (pratiche 92 e 93 solo parzialmente). L'ufficio comunale ha evidenziato, altresì, che in riferimento alla pratica edilizia del 1993 riguardante il piano primo con cambio d'uso e varianti la stessa risultava momentaneamente irreperibile in quanto non sono stati forniti gli elaborati di progetto ed ulteriore documentazione riferita a detta pratica dal Comune in quanto l'ufficio tecnico comunale ha riferito essere momentaneamente irreperibili anche perché la documentazione era in corso di scansione e la società incaricata dal Comune non ha reperito allo stato la pratica edilizia in questione. Il sottoscritto perito sulla scorta della documentazione prodotta dal Comune di Vignate procede in appresso ad elencare i riferimenti delle pratiche edilizie riguardanti l'u.i. ed il fabbricato condominiale ove è sita l'u.i. oggetto di stima.

7.1 Licenzia Edilizia 275/1963 rilasciata dal sindaco del Comune di Vignate alla " " con sede in Milano in data 17 aprile 1963 per la costruzione di una casa ad uso di abitazione" in via Roma. Si rileva comunicazione del 20/12/1964 con la quale veniva comunicato che "la presente licenza viene trasferita giusta dichiarazione in atti in data 10 novembre 1963 della ". E' presente ulteriore specifica del Comune che: *"in data 18 gennaio 1965 si approvano i tipi aggiornati presentati dalla a condizione che nel corso dei lavori vengano completati i servizi dei negozi con antilatrina direttamente areata"*.

Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi di progetto e relativa variante. In atti si rileva la dichiarazione del progettista e Direttore Lavori Arch. depositata al Comune di Vignate prot. 1536 del 5/4/1966 con la quale dichiarava che *"i lavori erano iniziati in data 3/1/1964 ed ultimati in data 30/10/1965"*. Si rileva poi copia attestazione contenente le medesime indicazioni rilasciata dal Sindaco del Comune di Vignate in data 15/2/1967. Si evidenzia che sono allegati gli elaborati di progetto nei quali si rileva che il piano primo dello stabile ove è sita l'u.i. si presenta come adibito ad ufficio (ospitava gli uffici comunali) come un tutt'uno senza che siano rappresentati i divisori tra locali.

Si evidenzia che agli atti è presente una tavola con segnati a mano dei possibili divisori e delle descrizioni dei locali oggi non intellegibili.

Si evidenzia che è presente lettera prot. 232 del 16/1/1966 del Comune relativa alla comunicazione del certificato di collaudo delle opere in c.a. della prefettura di Milano con relativo certificato di collaudo a firma dell'Ing. del 8/11/1965.

7.2 p.e. 94/92A autorizzazione prot 9801 del 19/10/1992 rilasciata dal Comune di Vignate alla . Veniva indicato quale oggetto dell'autorizzazione *"demolizione tavolati interni e rimozione pavimenti esistenti"*. Nella richiesta veniva specificato che *"dette opere si rendono necessarie per poter rilevare precisamente lo stato degli impianti (canalizzazioni ed esalazioni del condominio) e così procedere alla stesura del progetto di ristrutturazione."* Non sono stati forniti degli elaborati di progetto in merito a detta pratica.

7.3 p.e. 111/92A autorizzazione prot 3602/93 del 20/05/1993 rilasciata dal Comune di Vignate alla . Veniva indicato quale oggetto dell'autorizzazione *"cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenza con ristrutturazione e varianti interne"*. Nella autorizzazione veniva specificato al punto 4 delle condizioni che: *"restano invariate le condizioni riportate nella concessione del 17.12.1992"* Non sono stati forniti gli elaborati di progetto ed ulteriore documentazione riferita a detta pratica dal Comune in quanto l'ufficio tecnico comunale ha riferito essere momentaneamente irreperibili anche perché la documentazione era in corso di scansione e la società incaricata dal Comune non ha reperito allo stato la pratica edilizia in questione.

Non è possibile, pertanto, al sottoscritto perito verificare l'effettivo perfezionamento di detta pratica edilizia 111/92A e lo stato planimetrico effettivamente assentito dal Comune di Vignate.



7.4 Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Vignate dalla in data 14 Giugno 2006 Prot 9533 nella quale veniva indicato nella descrizione "opere interne di chiusura porta per divisione u.i.u. e cambio di destinazione d'uso (mai effettuata catastalmente) per ripristino stato di fatto originale". Veniva indicato quale D.L. il Geom. . Veniva allegata la relazione di superamento delle barriere architettoniche. Veniva richiesto dal Comune di Vignate con lettera prot. 9533/11254 del 10/7/2006 il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere oggetto di intervento. Con integrazione del 2/12/2006 prot. 18871 la proprietà comunicava al Comune l'impresa assuntrice dei lavori: "l'impresa individuale di con sede in Caponago." Risultano allegati gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi da realizzarsi.

Non risulta presente nella documentazione fornita in visione la comunicazione di fine lavori presentata e quindi la DIA potrebbe risultare non perfezionata e quindi decaduta ai sensi delle vigenti normative .

7.5 abitabilità agli atti del comune di Vignate dalle pratiche edilizie prodotte non si è rilevato il Certificato di abitabilità e/o agibilità dell'u.i. oggetto di stima e dello stabile ove è ubicata. Si rileva nelle pratiche prodotte la dichiarazione del Comune di Vignate prot. 7262/7683 del 2/6/1997 inviata al sig. nella quale si riscontra che: "Il sindaco sulla scorta degli atti d'ufficio e specificatamente la licenza edilizia rilasciata in data 17.4.1963 n. 275 intestata alla dichiara che i locali al piano terra dell'immobile di Via Roma catastalmente individuato al F.6 mapp. 515 risultano destinati ad attività commerciali. Per quanto concerne il certificato di agibilità non risulta mai presentata istanza di rilascio."

Si rileva, inoltre, la lettera del Comune di Vignate del 7/7/1969 inviata al Condominio " " nella quale si riscontra che: "invito a sistemare con urgenza gli scarichi della tombinatura comunale delle acque dei servizi igienici del condominio. Occorre, in particolare, provvedere al pagamento del contributo £ 30.000 per ogni appartamento concordato con tutti gli utenti della tombinatura. La sistemazione amministrativa - igienica è indispensabile per il rilascio del certificato di abitabilità delle abitazioni e di agibilità dei negozi." Si rileva, inoltre, comunicazione del Comune di Vignate del 23/2/1970 con la quale il Sindaco di Vignate invitava l'Ing. a "presentare, con cortese urgenza il progetto di allacciamento alla tombinatura comunale, per lo scarico delle acque depurate."

Risulta presente, inoltre, in atti la comunicazione del consorzio di vigilanza igienica e profilassi di Melzo e uniti della provincia di Milano prot. 580 del 10/4/1970 indirizzata a avente come oggetto: "abitabilità immobile in Via Roma Vignate" con la quale evidenziava che: "con riferimento a lettera del 20/2/1970 prot. 945 del sindaco di Vignate, alla quale codesta società ha risposto in data 9/3/1970, ed alla mia lettera prot. n. 286 del 20/2/1970 faccio presente che lo stabile di cui all'oggetto, è abitato senza la prescritta autorizzazione ed ancora non sono stati iniziati i lavori per l'esecuzione delle opere mancanti. Prego pertanto la S.V. a voler dar corso con tutta sollecitudine e non più tardi di giorni trenta alla esecuzione di dette opere ed al versamento dei contributi richiesti onde procedere alla definizione della pratica. In caso contrario questo Ufficio dovrà procedere a norma di regolamento."

Si riscontra, inoltre, lettera della società protocollata in Comune in data 11/3/1970 prot. 1173 con la quale in riferimento alla abitabilità dello stabile evidenziava che: "a riscontro della pregiata Vostra del 20/2/1970 n. 945 si da comunicazione di aver disposto per l'esecuzione dei lavori richiesti dall'Ufficiale Sanitario nel sopraluogo effettuato il 17/2/1970. Sarà ns. cura dare comunicazione ad opere ultimate"

Si rileva, infine, lettera raccomandata del Sindaco di Vignate del 1/5/1970 con la quale evidenziava che "in riferimento alla precorsa corrispondenza e constatato che non sono stati eseguiti i lavori prescritti per rendere abitabile lo stabile, comunico che non verrà rilasciata l'autorizzazione di abitabilità." Il sindaco assegnava in detta missiva termine di giorni 30 per adempiere ai prescritti adempimenti.

Nella documentazione prodotta dal Comune di Vignate non è presente alcun ulteriore riscontro di adempimento da parte del Condominio e/o della proprietà a quanto richiesto dal Comune e dall'ufficio di Vigilanza igienica per il rilascio dell'abitabilità e non è dato sapere oggi se la proprietà ha adempiuto a quanto richiesto da detti enti.

Si evidenzia che è presente agli atti il modulo di richiesta dell'abitabilità del fabbricato datato 15/2/1970.

Non è presente agli atti del Comune di Vignate alcun certificato di abitabilità e/o agibilità che allo stato risultano non rilasciati.



Si evidenzia che l'Amministratore Condominiale signora _____ nella missiva trasmessa ha evidenziato che "il condominio non ha l'agibilità, i condomini nella precedente assemblea hanno affidato l'incarico ad un tecnico per la richiesta di agibilità delle parti comuni. La spesa deliberata è pari ad euro 14.000 + cassa + IVA 22% e le rate sono da richiedere a parte rispetto al prospetto rate del preventivo spese 2022-2023." Pertanto da quanto riferito risulta in corso da parte del Condominio, non ancora esperita, la pratica per la richiesta ed il rilascio dell'agibilità per l'intero stabile ove è posta l'u.i. oggetto di stima da parte del Condominio. Sarà a carico del futuro acquirente la somma pro quota di detto importo (non è dato sapere oggi i criteri di ripartizione se in base a millesimi di proprietà o ad u.i.) e di quelli che eventualmente si renderanno necessari per il completamento della pratica non indicati oggi dall'Amministratore condominiale.

8 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il P.G.T. del Comune di Vignate attualmente vigente approvato con delibera di CC n. 53 del 11.12.2008 pubblicata sul BURL n. 8 del 25/02/2009 e successive varianti approvate.

Destinazione urbanistica PGT: **"Articolo pr28 Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità"**.

Dalle NTA allegate al PDR si rilevano le seguenti prescrizioni per la zona:

"Articolo pr28 Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità"

E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante P. di C. o D.I.A., ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari.

Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG.

E' destinata all'edilizia residenziale, con annesse quote di edilizia direzionale, artigianale e commerciale. Sono consentite, oltre alle abitazioni, attività di artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività commerciali non aventi caratteristiche di media o grande distribuzione (fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita), attività ricreative, culturali, sportive (palestre sportive o terapeutiche), turistico-ricettive. Le destinazioni diverse da quella residenziale non possono superare il 50% della SLP complessivamente ammessa. Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del TULLSS mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, come definiti all'interno del regolamento edilizio.

Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante permesso di costruire convenzionato. Sono altresì consentiti interventi per attrezzature pubbliche che coprono una quota di servizi pubblici ai sensi di legge, eventualmente realizzati anche da privati sulla base di convenzione, limitatamente al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici.

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia;

Modalità d'intervento Si attua mediante P. di C. o D.I.A

Tipo di intervento ammesso

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio; Nuova costruzione

Modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni produttive b1 - b2 - b4 - b5 - b6 - b7

Destinazioni commerciali c3 - c4

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti:

Indici e parametri

Indice privato = 0,5 mq/mq

Sc = 50% SF

N = 4

H = 15 metri

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr 11"



In merito alla conformità urbanistica dell'immobile il sottoscritto perito evidenzia che l'edificazione del fabbricato nel quale è ubicata l'u.i. è avvenuta prima dell'entrata in vigore del presente PGT con sfruttamento delle volumetrie disponibili all'epoca (1963), per quanto oggi accertabili. Si evidenzia che l'immobile ricade in zona "Articolo pr28 Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità" per il quale la destinazione residenziale dell'u.i. risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

E' da evidenziarsi il probabile sfruttamento delle volumetrie ad oggi ricavabili per lo stabile e che il fabbricato è posizionato in zona ove è ammessa la destinazione residenziale come destinazione urbanistica principale.

Descrizione appartamento punto A lotto 001

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento (categoria A/3), ubicata in Vignate Via Vittorio Veneto 61/ Via Roma 12, in zona centrale del Comune di Vignate. L'accesso al complesso condominiale avviene dalla Via Vittorio Veneto al civico 61 a mezzo cancello pedonale e carrabile che danno accesso al cortile comune che da a sua volta accesso alle due scale condominiali del fabbricato.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza viene citata quale ubicazione via Vittorio Veneto 61 ove è posto l'accesso all'immobile, mentre negli atti catastali, in alcuni in conservatoria e nelle pratiche edilizie viene indicata Via Roma 12.

Si evidenzia che l'accesso al cortile condominiale avviene in pratica anche dagli altri lati non essendo il cortile totalmente perimetrato dalla recinzione condominiale.

La zona è ben servita da mezzi pubblici ed infrastrutture dato che la stazione FNM di Vignate è posizionata a circa 250 mt dal fabbricato e che il Municipio, la posta, le banche ed i negozi sono facilmente raggiungibili a piedi. A circa Km 2 è posta l'uscita della BREBEMI - SS Nuova Cassanese che permette il collegamento auto con la Città di Milano.

Il complesso condominiale ove è posta l'u.i. si compone di 2 scale in un unico corpo di fabbrica e si innalza per 8 piani fuori terra .

La copertura dell'edificio è a falde con manto di copertura in elementi in fibrocemento.

Le facciate dell'edificio sono in parte intonacate a civile ed in parte rivestite con mattoncini faccia a vista. I portoni d'ingresso alle scale sono in alluminio e vetri. L'androne d'ingresso condominiale è con pavimento e gradini rivestiti in pietra naturale.

I pavimenti dei pianerottoli comuni ai vari piani sono con pavimento alla "palladiana".

L'u.i. oggetto di stima è posta al piano primo della scala B (verso Via Roma).

Al fabbricato si accede a mezzo androne con scala interna (5 gradini) che conduce al pianerottolo comune di arrivo dell'ascensore e del vano scala del piano terreno che permettono l'accesso ai vari piani dello stabile. Sul pianerottolo comune del piano primo prospetta una porta in legno che da accesso ad un corridoio comune a 2 u.i. che permette l'accesso all'u.i. oggetto di stima posta in fondo a detto corridoio.

L'u.i. ad uso appartamento oggetto di stima si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno zona notte, un locale ripostiglio- deposito utilizzato impropriamente dagli esecutati come cameretta, una camera da letto, un antibagno ed un bagno. Nel soggiorno è stato ricavato un locale ripostiglio con pareti in cartongesso e con posa di una porta.

Nella parete del ripostiglio - cameretta a confine con la camera da letto è stato realizzato nella parte alta della parete un serramento per aumentare l'illuminazione naturale del locale ripostiglio utilizzato impropriamente dagli esecutati come cameretta. Nell'angolo tra la parete perimetrale e il plafone del bagno al di sopra della finestra sono presenti dei limitati segni di muffa presumibilmente per umidità di condensa da ponte termico.

Il pavimento dei locali dell'appartamento è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate a civile ad eccezione di quelle dell'angolo cottura e del bagno ove risultano rivestite in piastrelle di ceramica. Nelle pareti della camera da letto a confine con altra u.i. risulta presente un isolante acustico di rivestimento con posa di lastre di polistirolo.

Anche una colonna della camera a confine con il bagno risulta essere stata isolata con una controparete. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti sono in alluminio protette esternamente da persiane in legno ad anta battente.

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari: un WC, un lavabo, un bidet, una vasca da bagno ed una doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con produzione di calore a mezzo caldaia murale a gas posizionata a parete nella zona cottura e diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete nei vari locali. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia



Esecuzione Forzata **N. 60/2022**
contro

Si evidenzia che l'esecutato nel corso del sopralluogo ha evidenziato di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati nell'u.i., ad eccezione di quella dell'impianto gas che ha fornito in visione .

Detta Dichiarazione di Conformità (ai sensi della Legge 46/90) n. 1/2007 del 29/1/2007 per impianto a gas dell'esecutore (a firma) risulta per nuovo impianto a gas metano riferita all'u.i. in Vignate via Roma 12 piano 1° di proprietà con allegati la visura della ditta, l'elenco dei materiali impiegati e lo schema impianto.

Dalla visura effettuata presso il CENED in riferimento al sub. 810 si è rilevato che l'u.i. è dotata di APE cod. ident. 1523700001016 con validità sino al 31/01/2026 redatto dal certificatore con il quale attestava che l'u.i. oggetto di stima risulta in classe E con valore di EP gl,nren pari a 95,12 Kwh/m2a

Nel complesso l'u.i. si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 80 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- proprietà per ½
- proprietà per ½

descrizione:

- foglio 6, mappale 515, subalterno 810, categoria A/3, classe 4,vani 4, Rendita Euro 247,90 Via Roma n. 12, piano 1
Dati di superficie: Totale: 81 m2 - Totale escluse aree scoperte b): 81 m2

Coerenze dell'appartamento: (rilevate dall'atto di provenienza) proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi,cortile comune, proprietà di terzi, Via Roma

L'edificio condominiale è stato costruito tra gli anni 1963 e 1965. il piano primo ove è posta l'u.i oggetto di stima è stato ristrutturato nel 1993.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt 2,90

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'appartamento, calcolando le superfici lorde (al 50% per le murature a confine) con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione piano primo	80,38	1,00	80,68	est, ovest	sufficiente
Totale			80,68		
			Arr. 81,00		
Totale			81,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato e/o doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: c.a. - laterocemento
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante in parte con intonaco a civile
Condizioni: discrete.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falde con manto di copertura in lastre di fibrocemento
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata **N. 60/2022**
contro

- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio con persiane esterne in legno ad anta battente
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e mani di pittura. Nel bagno si rileva in corrispondenza angolo tra parete e plafone sopra finestra si rileva una traccia di muffa presumibilmente per umidità di condensa per ponte termico
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco a civile + tinteggiatura
si evidenzia che nelle pareti della camera a confine con altra u.i. sono state apposte delle lastre in polistirolo per migliorare l'isolamento acustico delle pareti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizioni: discrete
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione angolo cottura e bagno: piastrelle
materiale: ceramica
- Pavimenti : (componente edilizia):* ubicazione: in tutta la casa piastrelle di ceramica
- Gas (impianto):* alimentazione: gas per cucina e per caldaia murale posizionata a parete in mobile ad hoc nella zona
condizioni: funzionante
certificazioni: l'esecutato ha mostrato in visione la copia della Dichiarazione di Conformità (ai sensi della Legge 46/90) n. 1/2007 del 29/1/2007 per impianto a gas dell'esecutore (a firma) per nuovo impianto a gas metano riferita all'u.i. in Vignate via Roma 12 piano 1° di proprietà con allegati la visura della ditta, l'elenco dei materiali impiegati e lo schema impianto.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV, citofono
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciuta
Bagno completo di apparecchi idrosanitari
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posizionata a parete nel soggiorno - cucina con diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete. Si evidenzia che l'esecutato ha prodotto copia del documento ispezione controllo caldaia e fumi della del 9/12/2019 con indicato nelle raccomandazioni: "pannello coibente anti rotto, posteriore incrinato, we in off su sanitario a bassa portata acqua". Veniva poi specificato: "si raccomanda intervento entro il 9/12/2020"
condizioni: funzionante
Certificazioni: l'esecutato ha mostrato in visione la copia della Dichiarazione di Conformità (ai sensi della Legge 46/90) n. 1/2007 del 29/1/2007 per impianto a gas dell'esecutore (a firma) per nuovo impianto a gas metano riferita all'u.i. in Vignate via Roma 12 piano 1° di proprietà con allegati la visura della ditta, l'elenco dei materiali impiegati e lo schema impianto.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata **N. 60/2022**
contro

Certificazione energetica: Dalla visura effettuata presso il CENED in riferimento al sub. 810 si è rilevato che l'u.i. è dotata di APE cod. ident. 1523700001016 con validità sino al 31/01/2026 redatto dal certificatore con il quale attestava che l'u.i. oggetto di stima risulta in classe E con valore di EP gl,nren pari a 95,12 Kwh/m2a

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criteri di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, della sua natura e caratteristiche, della sua precedente destinazione a ufficio, dell'anno di costruzione del fabbricato, della qualità delle finiture interne ed esterne, dello stato degli impianti tecnologici installati e della tipologia economica del fabbricato, ha effettuato delle ricerche 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, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati, quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili OMI dell'Agenzia del Territorio, ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 1.000 ed € 1.500 al mq per abitazioni di tipo economico in stato normale da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato e della destinazione d'uso dell'u.i., dell'assenza di balconi, nonché delle odierne 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 per quanto sopra esposto determina conseguentemente il valore unitario di mercato **dell'u.i in € 1.150,00/mq**

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Vignate (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano e Vignate
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° sem. 2021

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	appartamento	81,00	€ 1.150,00	€ 93.150,00
				€ 93.150,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.657,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 4.800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali gestione nel biennio anteriore alla vendita	- € 1.350,00
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, natura e dislocazione impianti non risulta comodamente divisibile.



8.5. Prezzo base d'asta del lotto A libero

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

€. 81.942,50

8.6. Prezzo base d'asta del lotto A come occupato

Valore dell'immobile da considerarsi eventualmente come occupato con titolo. Il sottoscritto perito ritiene doversi segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione ritenuta congruo nella misura del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile)

€. 63.712,50

Bollate, 26 Settembre 2022

Il perito
Geom. Sergio Salati



ALLEGATI

A - elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli

B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze

C- - rilievo fotografico, scheda catastale

- 1- visura catastale e scheda catastale
- 2- stralcio copie pratiche edilizie prodotte dal Comune di Vignate
- 3- stralcio PGT zona e NTA
- 4- atto di provenienza u.i.
- 5- Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
- 6- Comunicazione mail amministratore Vergani circa la situazione spese condominiali dell'u.i.
- 7- certificato APE rinvenuto al CENED e copia certificazione conformità impianto gas prodotta dall'esecutato
- 8- Visure ipotecarie esperite
- 9- Copia attestazioni invio e-mail perizia al legale del creditore procedente ed al custode giudiziale

