Luigi
Ambrosino
Architetto
via Gozzano, 4
20131 Milano
tel. 02-2664844
fax 02-70638112
E-mail:
ala@fastwebnet.it

Milano, 20 LUG. 2010

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Susanna Terni

R.G.E. n° 1636/08

Procedura promossa da:
SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.p.a
(già CREDITO BERGAMASCO s.p.a.)
contro

Beni pignorati
APPARTAMENTO sito in
MILANO - via Camillo Ugoni n. 1

PERIZIA DELL'ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO

INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Arch. Ambrosino Luigi Costantino, (codice fiscale MBR LCS 52D14 B619B), con studio in Milano, via Guido Gozzano, n. 4, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 6938, premesso che:

a) in data 17.04.2010 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;

b) il sottoscritto il 07.06.2010 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;

c) che nell'udienza il Sig. Giudice ha formulato il seguente *QUESITO:*

"**Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
   - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
   - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
   - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
   - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc).

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
   a. della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell 'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;
   b. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37
9. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

   Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleghi inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

e) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza di seguito fissata.

La S.V.I. ha fissato l'udienza per il giorno 22/11/2010, pertanto il termine di deposito consegue sino al 07 ottobre 2010.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la seguente relazione.

1. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO e BENI COLPITI

Il bene risulta descritto ed identificato nel **comune di Milano, via Camillo Ugoni, n° 1**, come unità immobiliare così costituita:

- APPARTAMENTO al piano quarto, composto da due locali e servizi e porzione di solaio, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- fg. 131, mapp. 366 - sub 32 - piano 4e 5 - cat. A/4 - Cl. 4 - vani 3 - R.C. €. 302,13. (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 3514 del 28/05/1984 - ***allegato C)***;

Il sopra indicato bene è stato sottoposto ai seguenti atti:

- **pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1^, il 16.09.2008 ai n.ri 66354/45637, **a favore** di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo (cod. fisc.: 00218400166) ed **a carico** (per la quota di ½ cadauno) di [redacted] il [redacted] (cod. fisc.: [redacted]) e [redacted], nato a [redacted] (Egitto) il [redacted] (cod. fisc.: [redacted]), a garanzia della somma ingiunta di €.. 169.769,75, oltre interessi e spese.

2 ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA

La quota di piena ed esclusiva **proprietà** del bene sopra indicato pervenne (per ½ ciascuno) a favore di [redacted] (cod. fisc.: [redacted]) e [redacted], nato a [redacted] (cod. fisc.: [redacted]), con atto in autentica 08/09/2006, n° 70744/16074 di Rep. Dott. Alberto Villa, Notaio in Milano, debitamente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1^, il 22.09.2006, ai numeri 79966/48558 per acquisto dalla Sig.ra Taddeo Sara (cod. fisc.: TDD SRA 68S60 F205L). **(allegato R)**

3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

La verifica della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e puntuale identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento,
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche.

Sulla base della certificazione storica prodotta agli atti, il bene in oggetto risulterebbe essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

a. ***ipoteca volontaria*** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1^, il 22.09.2006 ai n.ri 79967/8739, a favore CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo (cod. fisc.: 00218400166) ed **a carico** (per la quota di ½ cadauno) di [redacted] (cod. fisc.: [redacted]) il [redacted] (cod. fisc.: [redacted]) e [redacted]

[redacted] il [redacted] (cod. fisc.: [redacted]),
a garanzia della somma complessiva di €. 330.000,00.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare i beni sopra indicati, in data 12 luglio 2010, così come da invio dell'avviso all'indirizzo di residenza (**all. N1**).

4.1 UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DELL'EDIFICIO DI CUI E' PARTE L'UNITA' PIGNORATA.

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile residenziale situato in una zona periferica (Bovisa) a nord del nucleo storico di Milano. Il fabbricato è ubicato in posizione terminale ad angolo con la via Imbriani (arteria principale di collegamento). I dintorni risultano completamente urbanizzati a densità medio/alta, con la presenza prevalente di edilizia residenziale a carattere di tipologia storica (epoca primi 1900, ma anche più recente).

La zona ed in particolare il quartiere e lo stabile sono serviti, a breve raggio, da infrastrutture commerciali di piccolo e medio livello, oltre che dal trasporto pubblico (linee tranviarie di superficie n. 3 e automobilistiche n. 92) con fermate limitrofe. Le strutture sanitarie, commerciali e di servizio pubblico si trovano a breve distanza **(allegato A1/A2** - estratto stradario / estratto mappa; **allegato B1** - foto aerea)

L' edificio di cui l'unità pignorata fa parte, edificato in epoca presumibilmente a cavallo del decennio tra il 1930 e 1940, di categoria economica, è contraddistinto dal civico 1 di via Camillo Ugoni ed è costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta angolare, che si eleva su 5 piani fuori terra in estensione su due fronti ad angolo, in affaccio diretto tra la via Ugoni e via Imbriani, caratterizzato da piano terra con vetrine negozi.

Sul fronte interno, la proprietà condominiale è delimitata da una recinzione, che racchiude una piccola area cortilizia. L'accesso al condominio avviene da unico portone pedonale e carrabile sulla Ugoni, dotato di pulsantiera generale (citofono), che immette nell'androne comune di tipo pedonale e carrabile: a metà di questo si ha l'ingresso alla scala comune che da accesso ai vari piani (senza l'ausilio di impianto di sollevamento meccanizzato) e sui quali sono distribuite le varie unità immobiliari **(allegato B2** - foto aerea) **(foto 1-2-3-4-5-6)**

Il fabbricato presenta tipologia, secondo la descrizione che segue.

- **Struttura** costituita da ossatura portante prevalente in mattoni pieni, solai misti in ferro e laterizio e parte in cls,
- **Copertura** a falde con manto in tegole marsigliesi di laterizio. **(allegato B2)**
- **Facciata esterna** con zoccolatura in bugnati di cemento decorativo tinteggiati al quarzo a decoro e contorno vetrine negozi, fino a livello dei balconi del primo piano; oltre rivestita totalmente in tonachino tipo "venezia" con angoli a lesene rifiniti in bugnati di cemento

decorativo tinteggiato al quarzo; balconi per il primo secondo e terzo piano, in aggetto dal filo di facciata con parapetto in colonnine di cemento. Finestre e portefinestre impreziositei da contorni i cemento decorativo tinteggiati al quarzo. **(foto 1-2-3)**

- **I sistemi oscuranti esterni** sono costituiti persiane scorrevolia scomparsa in legno verniciato . **(foto 1-2-3)**

- **L'ingresso** principale e atrio, dotato di portone a due ante (per passaggio carraio) con serramento in legno massiccio a tutta altezza con specchiature superiori in vetro (pulsantiera citofonica su fianco destro), è posizionato frontalmente sulla via Ugoni in linea di facciata. L'atrio è di tipo aperto, semplice e lineare, di dimensione ampia ed aspetto pregevole, con pavimentazione in tozzetti di marmo mosaicati multicolor ed inserti a disegno; pareti con zoccolatura decorata in finto marmo ad h. circa mt. 1,20, rimanenti parti e soffitto tinteggiati. Dotato di locale portineria con guardiola in posizione centrale all'imbocco del vano scala (non più attiva) a cui si accede con ulteriore portone in legno con ampie specchiature in vetro. Sul fondo dell'atrio, con fronte opposto all'ingresso, tramite portone a due ante con serramento in ferro e specchiature in vetro, si ha accesso ad un piccolo cortile interno di altra proprietà. **(foto 2-3-4-5)**

- **Il vano scala** non è dotato di ascensore: vi si accede in piano e previo varco di altro portone in legno con specchiature in vetro su corridoio con pavimento in seminato di marmo e pareti con zoccolo in finto marmo. le rampe sono costituite da gradini con pedate rivestite in lastre di beola levigata e pareti con zoccolatura in finto marmo, i piani con pavimento in seminato di marmo distribuiscono su quattro appartamenti; ringhiera in ferro battuto verniciato con corrimano in legno; pareti rifinite con tinteggiatura. **(foto 7-8-9)**

- **L'impianto elettrico** condominiale è stato adeguato alle normative di sicurezza ai sensi della Legge 46/90 e succ. modificazioni.

4.2 NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE

L'unità pignorata risulta ubicata al piano quarto (quinto fuori terra). Giunti dal vano scala a salire, l'ingresso si può identificare sul fianco sinistro. **(foto 9-10)**

Il bene risulta con fronti che affacciano su due lati del fabbricato fronte strada e cortile interno **(all. C)**, ed è composto da: ***ingresso, soggiorno, cucinino, camera, bagno, oltre vano di solaio al piano quinto*** per complessivi commerciali **mq. 58,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

Parti	*Superficie lorda*	*coefficiente*	***Superf. commerciale***
appartamento	mq. 54,00	1	mq. 55,00
solaio	mq. 12,00	0,25	mq. 3,00

Il bene, con altezza interna di circa mt. 3,10 circa, si configura come bilocale di dimensioni medio/piccole, rifinito con materiali prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione (circa

secondo decennio 1900), ha distribuzione interna e caratteristiche secondo la descrizione che segue (vedi anche schede planimetriche **allegati C1/C2**).

Ingresso (foto 10-11-12): ambiente molto contenuto (circa 2 mq.) con accesso diretto dal pianerottolo tramite portoncino in legno verniciato a due ante con bussola delimitata da porta interna (specchiata in legno abete). Ha pavimento con piastrelle di ricomposto in cemento e graniglia di marmo (cosiddette "marmette") di cm. 20x20. Sul versante del soggiorno risulta con passaggio aperto (privo di porta e con solo telaio di contorno). Le pareti risultano pitturate su intonaco civile.

Soggiorno con cucinino (foto 12-13-14): locale di circa 23 mq. complessivi con ingresso diretto dall'ingresso al cui interno è stato ricavato un cucinino (dei circa mq.2,5) con tramezzature semiaperte. Presenta pavimentazione in piastrelle di cemento colorato (formato esagonale dell'epoca di costruzione), con zoccolino in legno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco. **Il cucinino (foto 15-16)**, che racchiude l'unica finestra a due ante con serramento in legno e vetro semplice, ha pavimentazione in "marmette" cm. 20x20 e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica smaltata (cm 15x15) ad h. mt. 1,50. (Le modifiche apportate alla distribuzione del locale rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale risulterebbero apportate in epoca remota anche in considerazione delle caratteristiche dei materiali impiegati (sicuramente antecedente al circa metà del secolo scorso).

Camera (foto 17-18): di circa 20 mq., con accesso diretto dal soggiorno tramite porta a doppia anta (d'epoca) in legno verniciato con specchiature in vetro; ha pavimentazione in piastrelle di cemento decorato (cm. 20x20); pareti e plafone tinteggiati; finestra a doppia anta con serramento in legno verniciato e vetro-semplice

Bagno (foto 19-20): di dimensioni contenute (circa 4,5 mq.) con accesso laterale dal'ingresso tramite porta in legno con specchiatura in vetro; ha pavimento con piastrelle di ricomposto in cemento e graniglia di marmo (cosiddette "marmette") di cm. 20x20. e pareti solo per la nicchia vasca rivestite in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 15x 15) ad h. mt. 1,50 e parzialmente sul fronte lavabo; rimanenti pareti (ad altezza cm. 150) rifinite con smalto su intonaco con rimanenza e plafone tinteggiati; finestra ad anta unica con serramento in ferro. Dotazione di sanitari: w.c., bidet e lavabo a colonna, oltre vasca in ghisa smaltata.

Vano solaio (foto 21-22): locale di circa 12 mq. con accesso dal corridoio comune previo passaggio da pianerottolo tramite porta a tenuta di fuoco. Varcato l'abito comune del sottotetto il locale si trovo sul fondo del corridoio di sinistra e si presenta totalmente al rustico e delimitato da transenne in legno.

Impianti: impianto elettrico che risulta a vista piuttosto fatiscente con fili volanti; impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (bagno e cucinino) e regolarmente incassato nella muratura; impianto termico centralizzato, alimentato da caldaia a gas metano e distribuito ad

incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti in alluminio.

4.3 STATO DI CONSERVAZIONE

L'alloggio, si presenta in uno stato generale di degrado con pessime condizioni di manutenzione, mentre il fabbricato di riferimento sia per le parti comuni che per le facciate presenta buone condizioni generali di manutenzione anche in virtù di recenti interventi di manutenzione straordinaria.

4.4 STATO OCCUPATIVO DEL BENE

L'unità pignorata risulta occupata da più persone (di cui una qualificatasi ed idenficato, - **Allegtato E-,** come parente di uno dei due proprietari esecutati) che si sono dichiarate ospiti dei proprietari. Dalle ricerche finalizzate alla verifica dell'esistenza di eventuali contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

4.5 NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

La caratteristica tipologica del bene (alloggio con unico ingresso, dotato di modesta superficie) non consente la divisibilità dello stesso.

5. ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione condominiale ha rilasciato il prospetto (**allegato D**) dal quale risulta un accumulo di debito alla data del 14/07/2010, oltre le tre rate per la gestione attuale, a carico dell'unità immobiliare in esame e nei confronti del Condominio di via Ugoni, 1, in Milano, per un totale di €. 5.845,38.

Tali oneri, che saranno probabilmente posti a carico del futuro acquirente, proporzionalmente ai sensi di legge, vengono già considerati in detrazione al valore di stima definitivo assegnato all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

6. ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, premesso che:

- la Conservatoria dei RR.II. non rilascia nulla di scritto in merito ai costi di cancellazione;
- lo scrivente non risulta abilitato a poterli valutare con precisione, anche in considerazione delle molteplici Leggi che disciplinano la materia e che non sono di competenza dell'esperto nominato;
- orientativamente (da quanto si è potuto solo apprendere dalla Conservatoria dei RR.II.),

- la cancellazione di ogni singolo pignoramento implicherebbe un costo pari a €. 262,00;
- per tasse, ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo e che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, subirebbe un costo pari a €. 35,00 per tasse ipotecarie;
- che la cancellazione / restrizione dei beni e di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari €. 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale (o frazionato in quota) iscritto con un minimo fisso;
- che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi e determinare quindi le conseguenti difficoltà a poterli preventivamente stabilire.

• Tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che tutti i costi necessari debbano essere calcolati ed illustrati da altri soggetti abilitati.

7. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Il bene pignorato è una unità immobiliare che costituisce porzione di un edificio residenziale costruito in epoca precedente al 1967.

3. Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta leggermente difforme dalla planimetria catastale (***allegato C)***. Taei difformità consiste nella modifica della distribuzione interna del locale soggiorno con la formazione di un piccolo vano di cucina (seppur semiaperto) che comunque, a tutti gli effetti riduce la conformità ai parametri igienico-edilizi, in quanto priva il soggiorno stesso del rapporto aeroilluminante diretto tramite l'unica finestra delo locale (attualmente inclusa nel vano cucina (***allegato. C2***). In ogni caso il futuro acquirente anche se vorrà mantenere l'attuale assetto distributivo, dovrà regolarizzare l'intervento eseguito precedentemente, con una totale o almeno adeguata parziale demolizione degli attuali tramezzi divisori previa presentazione al settore Edilizia Privata del Comune di Milano di pratica edilizia (*Permesso di Costruire a parziale sanatoria)* con soluzione idonea, oltre modello DOCFA da depositare presso l'Agenzia del territorio per aggiornare la scheda catastale. ***Tale onere viene quantificato complessivamente con un intervento murario pari a 800 €. ed costo professionale pari a €. 2,400,00 (oltre accessori di legge): importi che vengono già dedotti dal valore di stima assegnato.***

2. Il fabbricato ricade in zona urbanistica, classificata nell'attuale P.R.G., "B1" (art. 19 delle N.T.A.) con destinazione funzionale "R/I" come disposto dell'art. 30 delle N.T.A. (ancora valido fino all'entrata in vigore del nuovo P.G.T.) che prevede destinazioni residenziali con significativa presenza di insediamenti industriali e artigianali nel rispetto dei seguenti rapporti percentuali:
   a. residenza, ivi comprese le attrezzature ricettive, min. 60%;

b. funzioni compatibili di cui al puntob) dell'art. 27, max 20%;
c. uffici pubblici e privati (da conteggiarsi nella quota massima del 20% di cui mal punto b) max 10%
d. industria e artigianato e relative funzioni compatibili di cui al punto b) dell'art. 32, min. 20%.

4. Effettuate le verifiche che precedono, all'atto di vendita non occorre allegare il certificato previsto dall'art. 18 della Legge 47/85.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE ISTALLAZIONE IMPIANTI

A fronte di richiesta avanzata all'attuale proprietario esecutato ed all'amministrazione condominiale è stato dato riscontro, secondo quanto segue:

a. l'edificio in generale e conseguentemente l'unità immobiliare in esame, non **risultano dotati della certificazione energetica** di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell 'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b. il solo edificio **risulta DOTATO della documentazione amministrativa e tecnica** in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37 - 22/1/2008 Ministero sviluppo economico solo per quanto riguarda l'impianto elettrico delle parti comuni condominiali

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nell'edificio sito in **Milano, via Ugoni n. 1**, intera proprietà dell' unità immobiliare urbana così costituta:

APPARTAMENTO al piano quarto, composto da *ingresso, soggiorno con cucinino, camera, bagno, oltre vano di solaio al piano quinto*, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- fg. 131, mapp. 366 - sub 32 - piano 4 e 5 - cat. A/4 - z.c. 2 - Cl. 4 - vani 3 - R.C. €. 302,13. (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 3514 del 28/05/1984 - ***allegato C***);

- Coerenze dell'appartamento in contorno ed in senso orario: corte al mappale 365, proprietà al mappale 367, via Ugoni, altro appartamento e vano scale;

- del vano solaio: altra proprietà, mappale 367, via Ugoni, altro solaio, corridoio comune di accesso.

VALORE DI MERCATO e STIMA FINALE

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevi di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, del bene;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi;
- la posizione debitoria nei confronti del condominio;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi commerciali delle transazioni avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili ai beni pignorati, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari (fonte "Stima degli Immobili" del - il Sole 24 ore - "Quotazioni mercato immobiliare autunno 2009" de - Consulente Immobiliare") e "Osservatorio dei Valori Immobiliari" de " Agenzia del territorio") oltre ai dati pubblicati (fonte Listino dei Prezzi degli Immobili 2° sem. 2009, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano) riferiti agli immobili aventi analoghe caratteristiche.

Raccolti i dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria dei valore attuale dell'immobile, con il metodo parametrico che, secondo una media comparativa, a cui mediamente viene assegnata una riduzione del valore pari al 10%, per differenza tra oneri e spese di asta, risulta la seguente:

valore libero a corpo	*€. 137.000,00*	*(centotrentasettemila/00)*
valore occupato a corpo	*€. 103.000,00*	*(centotremila/00)*

****

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 (di rifiuti, ecc.), inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dimensionali degli immobili, si precisa che gli stessi, 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;

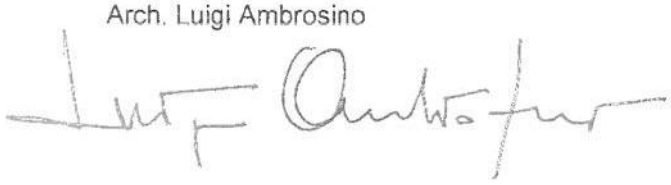
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La presente relazione si compone di n. 12 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in tre copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, due (di cui una in originale), oltre C.D., vengono depositate presso la Cancelleria della Sezione Eesecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano in data odierna.

Milano, 20 luglio 2010

In fede

Arch. Luigi Ambrosino



ALLEGATI:

- **A1** - stradario comunale;
- **A2** - estratto mappa;
- **B1/B2** foto aeree;
- **C1/C2** - schede planimetriche catastali in scala 1:200, con visura;
- **D** - prospetto situazione debitoria spese condominiali;
- **R** - atto di acquisto;
- **N1/N2** - avvisi e comunicazioni;
- **n° 22** stampe di pose fotografiche dei luoghi;
- CD in formato Winword con allegati fotografici.