

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. E.I.

R.G.E. 2575/09

CONDOMINIO VIA VERDI N.10 – SETTALA (Mi)  
Creditori Esecutori  
C/O

~~BERTACCHI PASQUALENO - BONOMO MARINA~~

Debitori Esecutati

G.E.: dott.ssa S. SCIRPO

ESPERTO: arch. A. COLAGRANDE

STIMA

di un appartamento e di un box siti in Settala (Mi), via G. Verdi n. 10.

**INDICE**

1. Avviso ai Debitori e Creditori.	pag.6
2. Atto di pignoramento e identificazione del bene.	pag.7
3. Ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.	pag.7
4. Descrizione dell'immobile.	pag.9
5. Possesso/occupazione.	pag.10
6. Verifiche di formalità vincoli o oneri.	pag.11
7. Formalità.	pag.11
8. Regolarità edilizia ed urbanistica.	pag.11
9. Certificazioni.	pag.11
10. Stima.	pag.12



## RIEPILOGO

### - **Dati catastali:**

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Settala (Mi), con destinazione ad uso residenziale,:

Appartamento e cantina – Tipo economico

- foglio 9, particella 77, subalterno 26, cat. A/3, classe 4, P1-S1, consistenza 4 vani, rendita catastale € 247,90.

Box/Autorimessa

- foglio 9, particella 214, subalterno 702, cat. C/6, PT, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale € 33,47.

### - **Tipologia di Proprietà:**

Gli immobili sono in proprietà esclusiva degli esecutati, nella quota di 1/2 ciascuno.

### - **Situazione occupazionale dell'immobile:**

Gli immobili sono occupati dall'esecutato Sig. XXXXXXXXXX

### - **Valore degli immobili liberi ed occupati:**

Valore determinato sulla base di una stima comparativa è:

Per immobili liberi = € 110.350,00  
(centodiecimilatrecentocinquanta/00)

Per immobili occupati = € 93.800,00  
(novantatremilaottocento/00)

### - **Elementi che costituiscono un impedimento alla vendita:**

-“Iscrizione contro” per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio TORNANBE' MASSIMILIANO, del 23/12/2003 n. rep. 4035/951; iscritta in data 31/12/2003 n. rep. 42207/19035 a favore del UNICREDIT BANCA S.P.A..



## Cap. 1- PREMESSA - QUESITO

### PREMESSA

L'Ill/mo Sig. G. E. dott.ssa Simonetta Scirpò nominava, il 11/07/2013, lo scrivente arch. Antonio Colagrande, con studio in Milano, Viale San Gimignano, 2/1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano e all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano, n. 8392, Esperto per l'esecuzione in oggetto. Il 13/11/2013 prestava il giuramento e gli veniva assegnato il quesito:

### QUESITO

*"PROVEDA 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 no allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

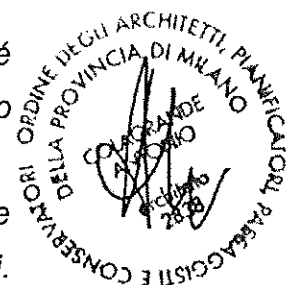
*PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari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

- 1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei 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, verificando in ogni caso l'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 scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o la data di 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)
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 costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia 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. 724/9 e sui relativi costi.



Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 attuativa della direttiva CE. 2002/91 nonché della legge regionale 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

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

10. Inserisca nella prima pagina di relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- Dati catastali
- Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- Se l'immobile debba ritenersi libero o occupato;
- Valore dell'immobile libero ed occupato;
- Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

**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;

**PROVVEDA** almeno 45 giorni prima dall'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice **non protocollata** e provveda, inoltre, ad inviare copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

**SI AUTORIZZA** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

**AVVERTE** l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.”

Visti gli atti ed ispezionati i luoghi l'esperto passa a rispondere ai punti del quesito.

1. Con Raccomandate AR spedite il 20/11/2013, l'Esperto, ha **PROVVEDUTO** ad avvisare i Debitori ed i Creditori fissando il sopralluogo per il giorno 10/12/2013 (All. d). Il giorno stabilito 10/12/2013 l'Esperto, recatosi sul luogo, non ha potuto effettuare il sopralluogo, in quanto gli esecutati non erano presenti.

Lo scrivente lasciava nella casella della posta una lettera con la quale invitava gli esecutati a prendere contatto.



Successivamente il Sig. [redacted] contattava lo scrivente e si concordava il sopralluogo per il giorno 20.12.13. In tale data l'Esperto accedeva all'immobile pignorato.

## 2. Atto di pignoramento e identificazione del bene.

2.1. Atto di pignoramento immobiliare del 22/09/2013 n. rep. 1705 trascritto in data 24/02/2013 n. rep. 14331/23464 a favore del Creditore CONDOMINIO DI VIA VERDI 10 con sede in Settala (Mi), c.f. 83512730157, nei confronti dei debitori Sig. [redacted]

[redacted] c.f. BRTPOL72C31M102D e Sig.ra Bonomo Maura

[redacted] c.f. BNMMWRN7717015839, residenti, rispettivamente, il primo a

Settala (Mi) Via Verdi n. 10 e la seconda a Turisano (Le), Via Francesco Crispi n.190/1P, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, dell'unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Settala (Mi), via Verdi n. 10.

Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento:

Lotto 1.

Immobile sito nel Comune di Settala (Mi), via G. Verdi, 10; così censito al NCEU:

- Abitazione di tipo economico posto al piano 1, scala 2, di quattro vani catastali, così risultante in Catasto Fabbricati del comune di Settala (Mi) al foglio 9, particella 77, subalterno 26.
- Box/Autorimessa posta al piano T in corpo isolato, così risultante in Catasto Fabbricati del comune di Settala (Mi) al foglio 9, particella 214, subalterno 702.

## 3. Ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Appartamento, cantina e Box/Autorimessa

- a) Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario)  
Notaio TORNANBE' MASSIMILIANO, in Cinisello Balsamo (Mi), Piazza Gramsci 58, c.f. TRNMSM70H19G273M del 23/12/2003 n. rep. 4035/951; iscritta in data 31/12/2003 n. rep. 42207/19035 a favore del UNICREDIT BANCA S.P.A.



con sede in Bologna (Bo) Piazzale Loreto n.7/9 , c.f. 12931320159, nei confronti dei debitori Sig. **BERTACCHI PASQUALINO**, nato a Vizzolo Predabissi (Mi), il 31/03/1972, c.f. BRTPQL72C31M102D e Sig.ra BONOMO MARINA, nata a Napoli (Na), il 30/06/1977, c.f. BNMMRN77H70F839E, proprietari per quota di 1/2 ciascuno, dell'unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Settala (Mi), via G. Verdi n. 10.

### 3.1. Catasto.

#### a) Catasto fabbricati.

Gli immobili sono accatastati al catasto fabbricati del Comune di Settala (Mi), Via G. Verdi 10, con destinazione ad uso residenziale, sono censiti al NCEU:

Appartamento e cantina tipo Economico

- foglio 9, particella 77, subalterno 26, cat. A/3, classe 4, P1-S1, consistenza 4 vani, rendita catastale € 247,90.

Box/ Autorimessa

- foglio 9, particella 214, subalterno 702, cat. C/6, classe 2, S1, consistenza 12 mq, rendita catastale € 33,47.

### 3.2. Coerenze.

Appartamento piano 1 : Nord altra proprietà e parti comuni - Est parti comuni - Sud via Verdi - Ovest altra proprietà.

Cantina piano S1 : a Nord parti comuni, a Est altra proprietà, a Sud parti comuni, a Ovest altra proprietà.

Box/Autorimessa piano T: Nord cortile comune - Est altra proprietà - Sud altra proprietà - Ovest altra proprietà.

### 3.3. Provenienza.

Appartamento e box in Via G. Verdi 10, Settala (Mi).

Atto di compravendita del Notaio TORNANBE' MASSIMILIANO, in Cinisello Balsamo (Mi), del 23/12/2003 n. rep. 4034/950; trascritto in data 31/12/2003 n. rep. 111808/190384. Il Sig. Kullolli Xhevair e la Sig.ra Kullolli Marjeta vendono al Sig. **Bertacchi Pasqualino e Sig.ra**





**[REDACTED]** la piena proprietà, dell'unità immobiliare ad uso residenziale per la quota di 1/2 ciascuno.

### **3.4. Concessione edilizia.**

Appartamento e box in Via G. Verdi 10, Settala (Mi).

L'edificio è stato oggetto di Licenza di costruzione n° 17/70 prot. n. 384 del 25.02.1970 e successiva variante n. 103/70 in data 29.10.1970

Comunicazione la fine dei lavori, in data 14.11.1970.

Richiesta di Abitabilità in data 16.03.1972, prot. n. 260 e relativo Nulla Osta dell'Uff. Sanitario del 11.10.72

### **4. Descrizione dell'immobile**

Appartamento e box in Via G. Verdi 10, Settala (Mi).

L'appartamento è parte di un edificio composto da 7 piani fuori terra e un piano interrato. L'unità immobiliare è ubicata al piano 1° ed ha annesso il locale cantina al piano interrato.

Le condizioni generali delle parti comuni sono in sufficiente stato di conservazione.

L'ingresso all'edificio è consono alla tipologia dello stabile.

All'unità immobiliare oggetto della presente procedura si accede tramite la scala condominiale e l'ascensore.

L'appartamento è composto da ingresso e due disimpegni, una camera da letto, cucina abitabile/ tinello e il bagno dotato di antibagno.

L'appartamento ha una doppia esposizione: tre aperture di cui due con un balcone verso Via Verdi e altre due aperture di cui un'apertura con un terrazzo entrambe verso cortile esterno.

I serramenti esterni sono in legno con vetri singoli e sono dotati di cassonetto murato con avvolgibile in PVC.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato ad anta vetrata.

La porta d'ingresso, è di sicurezza rivestita in legno con serratura a doppia mappa.



I pavimenti nell'ingresso/disimpegno, nella cucina/tinello, nella camera matrimoniale e nell'antibagno sono in marmo; mentre nella camera singola, in bagno e nei balconi i pavimenti sono in piastrelle. Nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di dimensione cm 20x20.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in vetrochina completi di rubinetti ed accessori per l'erogazione dell'acqua calda e fredda.

Il terrazzo ed il balcone hanno pavimenti in piastrelle di gres di dimensione cm 7,5x15.

L'h media dei locali è di 2,92 m, mentre il disimpegno 2 ha una altezza di 2,22 m dovuta alla presenza di un controsoffitto in cartongesso.

L'appartamento è dotato di cantina pertinenziale al piano interrato, la porta è in lamiera verniciata, il locale è dotato di impianto elettrico.

Il box è di dimensione per ospitare una sola autovettura, la porta è in lamiera verniciata di tipo basculante, è dotato di impianto elettrico

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto Esperto oltre alle riprese fotografie (n. 20 foto) ha effettuato il rilievo dell'appartamento (All. c).

## 5. Possesso/occupazione.

Appartamento ed il box in Via G. Verdi 10, Settala (Mi).

L'unità immobiliare al 1° Piano ed il box sono occupati dal debitore esecutato Sig. Bertacchi Pasqualino

### 5.1. Convenzione matrimoniale.

Dai documenti agli atti risulta che i debitori sono in regime di separazione dei beni per gli immobili oggetto del pignoramento

## 6. Verifiche di formalità vincoli o oneri.

6.1. Atto di pignoramento immobiliare del 22/09/2013 n. rep. 1705 trascritto in data 24/02/2013 n. rep. 14331/23464 a favore del Creditore CONDOMINIO DI VIA VERDI 10 con sede in Settala (Mi), c.f. 83512730157, nei confronti dei debitori Sig. Bertacchi Pasqualino, c.f. BR1PQL72C31M102D e Sig.ra Bonomo Marina, c.f. BNMMRN77H70F8397, residenti, rispettivamente, il primo a



Settala (Mi) Via Verdi n. 10 e la seconda a Turisano (Le), Via Francesco Crispi n.190/1P, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, dell'unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Settala (Mi), via Verdi n. 10.

**6.2.** Sono pendenti a tutto il 07.01.2014 verso l'Amministrazione del Condominio debiti per € 12.751,79 relativi a quote millesimali di proprietà pari a 18,72 millesimi.

#### **7. Formalità.**

Oltre alle formalità sopra riportate e descritte, non esistono altre formalità e/o vincoli.

#### **8. Regolarità edilizia ed urbanistica.**

Appartamento e box in Via G. Verdi 10, Settala Milano.

Il sopralluogo non ha rilevato irregolarità edilizie ed urbanistiche rispetto agli atti edilizi visionati presso il Comune di Settala.

##### **8.1. Divisibilità.**

L'appartamento non è divisibile.

#### **9. Certificazioni.**

##### **9.1. Certificazione energetica.**

Appartamento in Via G. Verdi 10, Settala (Mi).

non è provvisto di Certificazioni Energetiche, lo scrivente Esperto ha provveduto a redigere **gli Attestati di Certificazione Energetica**, di cui alla legge n.10/91 e successivi D.lgs. 192/05 e 311/06, nonché al D.M. dell'Economia e delle Finanze 19.02.07, successivamente modificato dai decreti 26.10.07 e 07.04.08; in data **11/01/2013**.

##### **9.2. Certificazioni installazione impianti.**

L'unità immobiliare non è dotata di alcuna certificazione relativa agli impianti.

#### **10. Stima.**

##### **10.1. Metodo di stima.**

Considerata la ragione della stima, vendita forzata all'asta, lo scrivente ritiene opportuno adottare un procedimento di stima



basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato di immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel comune di Settala (Mi). I prezzi medi per zona sono tratti dalla "Pubblicazione Rilevazione Prezzi degli immobili di Milano e Provincia" n. 43 del 1° semestre 2013, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione "FIMAA Milano". Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile rilevate nel sopralluogo. Tali coefficienti insistono su altrettante categorie differenzianti:

zona, caratteristiche dell'immobile non modificabili, caratteristiche dell'immobile modificabili, eventuali opere di ristrutturazione necessarie.

In tal modo ne sono derivati:

un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq dell'immobile in oggetto e quello di un immobile di tipo economico e di edificazione oltre 40 anni nella stessa zona.

L'immobile è stimato con il parametro prezzo unitario/metroquadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci positivi e/o negativi, considerato che si tratta di un fabbricato di oltre 40 anni e visto il sufficiente stato d'uso, si applicherà il coefficiente di vetustà afferente, tenendo l'influenza dello stato d'uso delle rifiniture interne e di quelle dell'intero complesso edilizio.

#### **10.2. Calcolo superficie con la media ponderata.**

Oltre che la media ponderata per il calcolo si applica la misura tipo Commerciale con i muri propri calcolati per intero ed i muri comuni per un mezzo. I balconi vengono calcolati al 50%, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda



della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, giardini, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 6-7%.

Il calcolo è stato elaborato sulla scorta dei rilievi eseguiti (All. c).

Appartamento	mq.	64,63
Balcone incidenza 50% di mq 9,37	mq.	4,69
Cantina incidenza 25% di mq 4,85	mq.	1,21
Luoghi comuni incidenza 7% di mq. 70,53	<u>mq.</u>	<u>4,94</u>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>75,47</b>

### 10.3. Calcolo di stima.

#### a) Stima quotazioni "di mercato"

Per il calcolo, come sopra citato, è stato preso a riferimento il valore medio indicato da OSMI - Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano) n. 43 del I° semestre 2013:

per un immobile di tipo economico e di edificazione oltre 40 anni ubicato in zona centrale del comune di Settala (Mi).

Il sufficiente stato d'uso della unità immobiliare e quello altrettanto del condominio, e per via dei fattori intrinseci ed estrinseci influenti positivamente e/o negativamente, riguardanti:

- orientamento su due punti cardinali; piano 1° (discreta esposizione), la presenza dell'impianto di riscaldamento centralizzato, la presenza dell'ascensore;

portano l'indice del valore dell'immobile tra il valore del mq dell'immobile oggetto della valutazione ed un immobile medio nella stessa zona e nel caso specifico pari a 1,05.

Prezzo unitario massimo rilevato nella zona per vendite di immobili similari: appartamento

Valore di mercato € /mq. 1.200,00



- **Appartamento 1° piano:**
    - €/mq 1.200,00 x 1,05 = €/mq 1.260,00
    - mq. 75,47 x 1.260,00 €/mq = € 95.092,20
  - **Valore dell'immobile libero** € **95.100,00**
- TOTALE VALORE immobile libero si arrotonda a € **95.100,00**  
(euro novantacinquemilacento/00)

- **Box/Autorimessa:**
  - Valore di mercato
  - box €/a corpo 16.500,00 € 16.500,00

**Valore degli immobili** € **111.600,00**  
(euro centoundicimilaseicento/00)

**b) Stima quotazioni "Agenzia delle Entrate"**

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Rilevazione del Semestre 1 anno 2013, per tipologie di abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale il valore di mercato massimo è di 1.200,00 € al mq.

Valore al mq. €/mq. 1.200,00

- **Appartamento 1° piano:**
  - €/mq 1.200,00 x 1,05 = €/mq 1.260,00
  - mq. 75,47 x 1.260,00 €/mq = € 95.092,20

- **Valore dell'immobile libero è pari a** € **95.100,00**  
(euro novantacinquemilacento/00)

- **Box/Autorimessa:**
  - Valore di mercato
  - box €/mq 1.000,00 x 13,97 mq € **13.970,00**

**Valore degli immobili** € **109.070,00**  
**TOTALE VALORE immobile libero si arrotonda a** € **109.100,00**  
(euro centonovemilacento/00)





Allegati:

- a) Elenco trascrizioni pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie; elenco sintetico delle formalità e visure ispezioni ipotecarie.
- b) Descrizione del bene con identificazioni catastali e coerenze; copie visure catastali e relative schede.
- c) Fotografie interne ed esterne e planimetria rilievi;
- d) Lettera e cartolina di ritorno per avviso inizio operazioni debitori.
- e) Dichiarazione di invio Stima alle parti.
- f) APE: Attestazione di Prestazione Energetica (Sub. 26)
- g) Valore immobiliare "Agenzia delle Entrate" e listino OSMI
- h) Licenza di costruzione n.17/70 e variante n. 103/70.
- i) Comunicazione fine lavori e richiesta abitabilità
- j) Rendiconto spese condominiali

La presente relazione si compone di n. 16 pagine.





Sez. E.I.

TRIBUNALE DI MILANO

R.G.E. 2575/09

CONDOMINIO VIA VERDI N.10 – SETTALA (Mi)

Creditori Esecutori

c/o

**ERTACCHI PASQUALINO E BONOMO MARINA**

Debitori Esecutati

G.E.: dott.ssa S. SCIRPO

ESPERTO: arch. A. COLAGRANDE

ALLEGATO b)

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONI CATASTALI E  
COERENZE

**Descrizione del bene.**

Appartamento in Via G. Verdi 10, Settala (Mi).

L'appartamento è parte di un edificio composto da 7 piani fuori terra e un piano interrato. L'unità immobiliare è ubicata al piano 1° ed ha annesso il locale cantina al piano interrato.

Le condizioni generali delle parti comuni sono in sufficiente stato di conservazione.

L'ingresso all'edificio è consono alla tipologia dello stabile.

All'unità immobiliare oggetto della presente procedura si accede tramite la scala condominiale e l'ascensore.

L'appartamento è composto da ingresso e due disimpegni, una camera da letto, cucina abitabile/ tinello e il bagno dotato di antibagno.

L'appartamento ha una doppia esposizione: tre aperture di cui due con un balcone verso Via Verdi e altre due aperture di cui un'apertura con un terrazzo entrambe verso cortile esterno.



I serramenti esterni sono in legno con vetri singoli e sono dotati di cassonetto murato con avvolgibile in PVC.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato ad anta vetrata.

La porta d'ingresso, è di sicurezza rivestita in legno con serratura a doppia mappa.

I pavimenti nell'ingresso/disimpegno, nella cucina/tinello, nella camera matrimoniale e nell'antibagno sono in marmo; mentre nella camera singola, in bagno e nei balconi i pavimenti sono in piastrelle.

Nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di dimensione cm 20x20.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in vetrochina completi di rubinetti ed accessori per l'erogazione dell'acqua calda e fredda.

Il terrazzo ed il balcone hanno pavimenti in piastrelle di gres di dimensione cm 7,5x15.

L'h media dei locali è di 2,92 m, mentre il disimpegno 2 ha una altezza di 2,22 m dovuta alla presenza di un controsoffitto in cartongesso.

L'appartamento è dotato di cantina pertinenziale al piano interrato, la porta è in lamiera verniciata, il locale è dotato di impianto elettrico.

Il box è di dimensione per ospitare una sola autovettura, la porta è in lamiera verniciata di tipo basculante, è dotato di impianto elettrico.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto Esperto oltre alle riprese fotografie (n. 20 foto) ha effettuato il rilievo dell'appartamento.

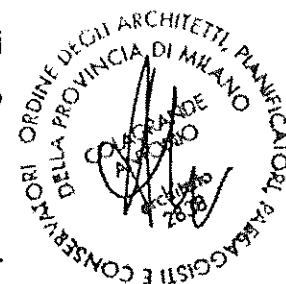
## **Identificazioni Catastali e Coerenze.**

### **Catasto fabbricati.**

L'immobile é accatastato al catasto fabbricati del Comune di Settala (Mi), Via G. Verdi 10, con destinazione ad uso residenziale, sono censiti al NCEU:

Appartamento e cantina tipo Economico

- foglio 9, particella 77, subalterno 26, cat. A/3, classe 4, P1-S1, consistenza 4 vani, rendita catastale € 247,90.



Box/ Autorimessa

- foglio 9, particella 214, subalterno 702, cat. C/6, classe 2, S1, consistenza 12 mq, rendita catastale € 33,47.

**Coerenze.**

Appartamento piano 1 : Nord altra proprietà e parti comuni - Est parti comuni - Sud via Verdi - Ovest altra proprietà.

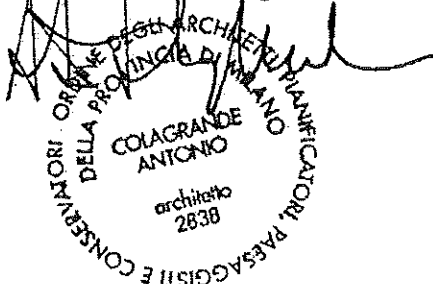
Cantina piano S1 : a Nord parti comuni, a Est altra proprietà, a Sud parti comuni, a Ovest altra proprietà.

Box/Autorimessa piano T: Nord cortile comune - Est altra proprietà - Sud altra proprietà - Ovest altra proprietà.

Milano, 13 febbraio 2014

L' Esperto

arch. Antonio Colagrande



TRIBUNALE DI MILANO

Sez. E.I.

R.G.E. 2575/09

CONDOMINIO VIA VERDI N.10 – SETTALA (Mi)  
Creditori Esecutori  
C/O  
BERTACCHI PASQUALINO + BONOMO MARINA  
Debitori Esecutati

G.E.: dott.ssa S. SCIRPO

ESPERTO: arch. A. COLAGRANDE

ALLEGATO c)

**FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE E PLANIMETRIA**

**APPARTAMENTO:**

**LOTTO 1 – ABITAZIONE, CANTINA E BOX: VIA VERDI 10,  
SETTALA (MI)**

**FOTO ESTERNI**



Foto n. 1

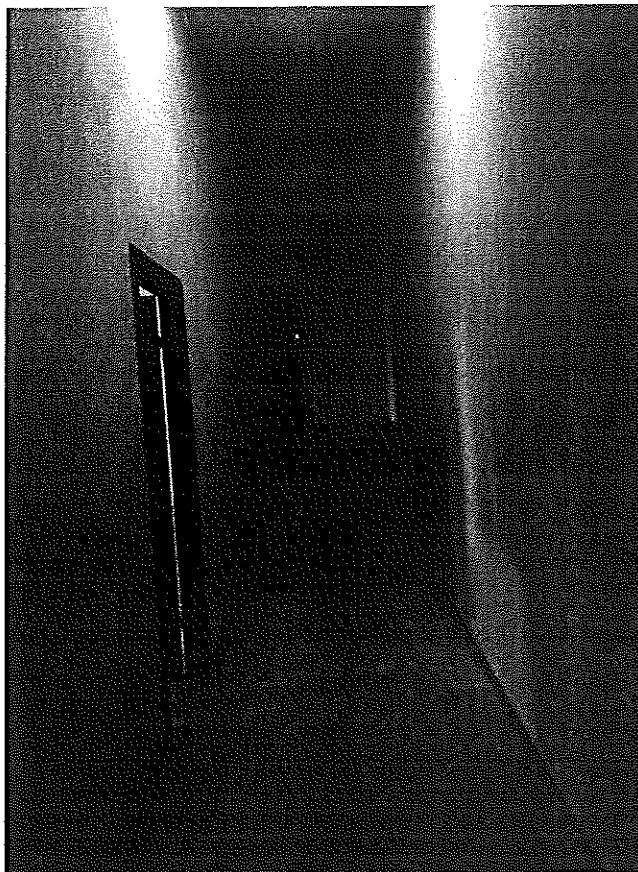


Foto n. 2

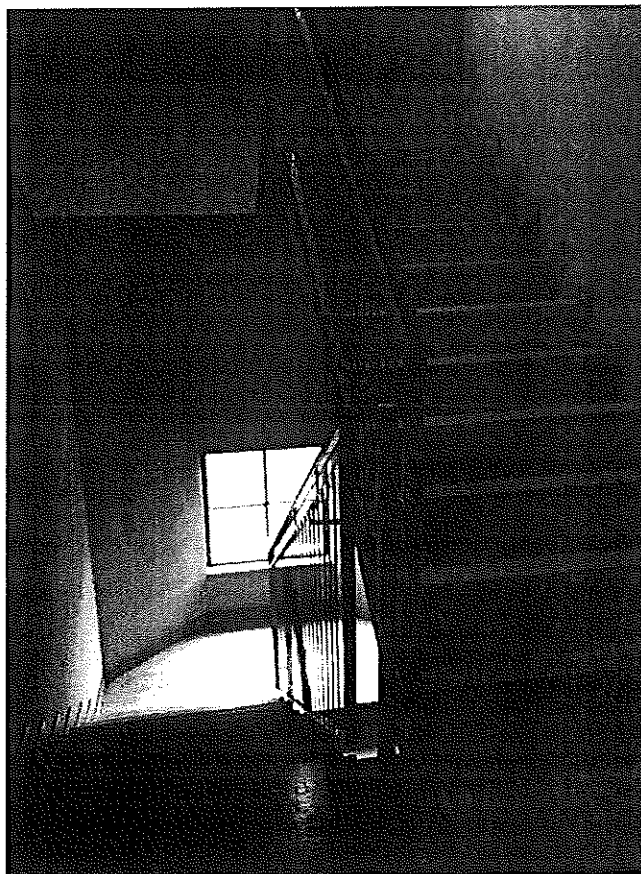


Foto n. 3

**FOTO INTERNI**



**Foto n. 4**



**Foto n. 5**

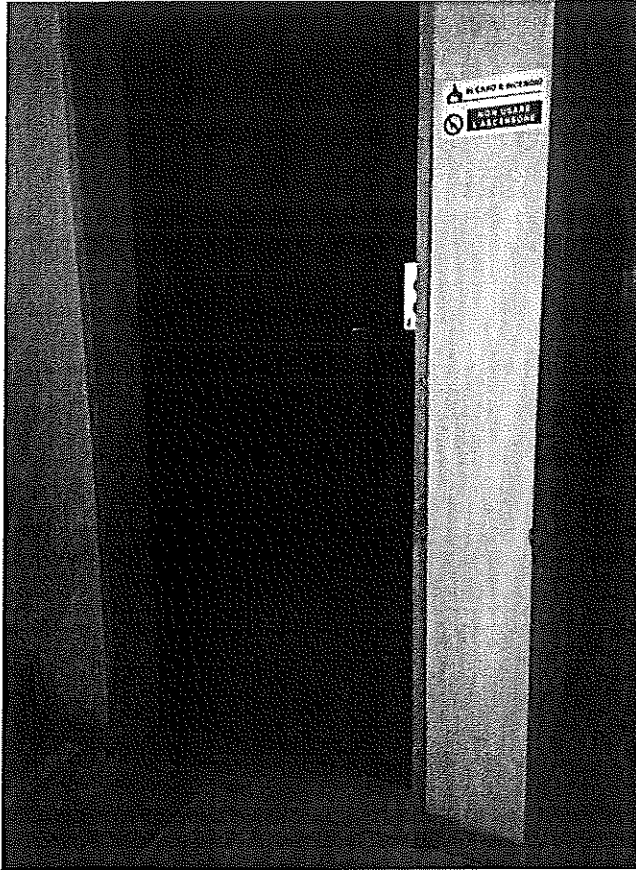


Foto n. 6

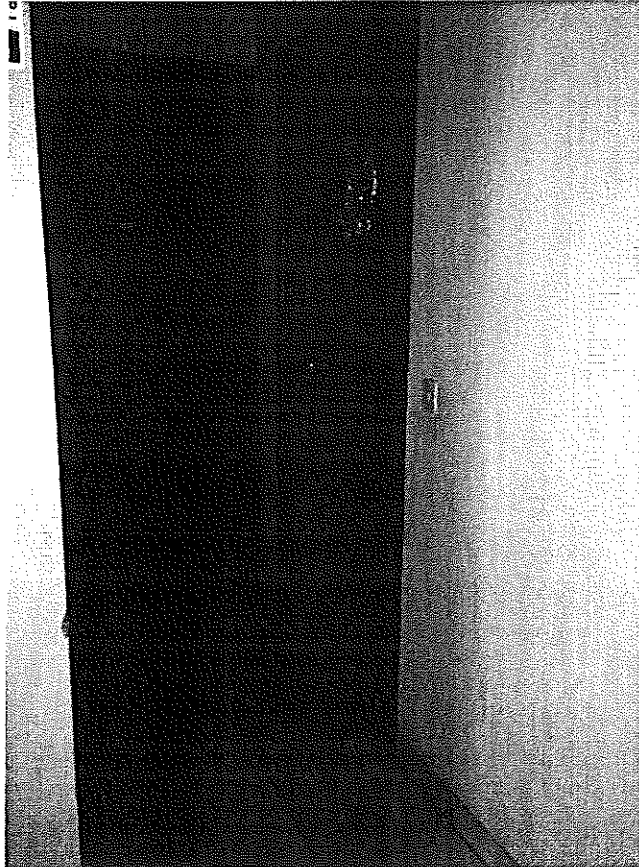


Foto n. 7

APPARTAMENTO

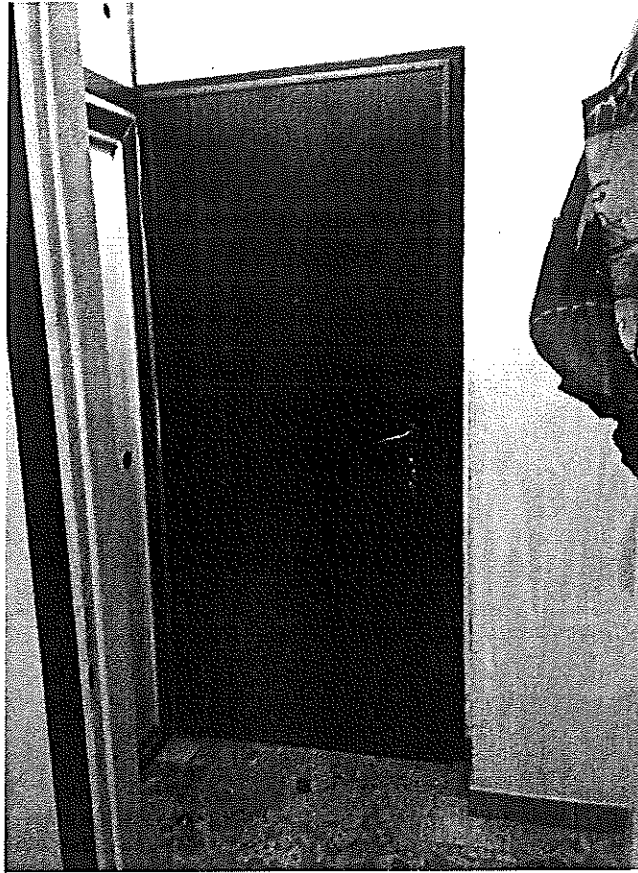


Foto n. 8

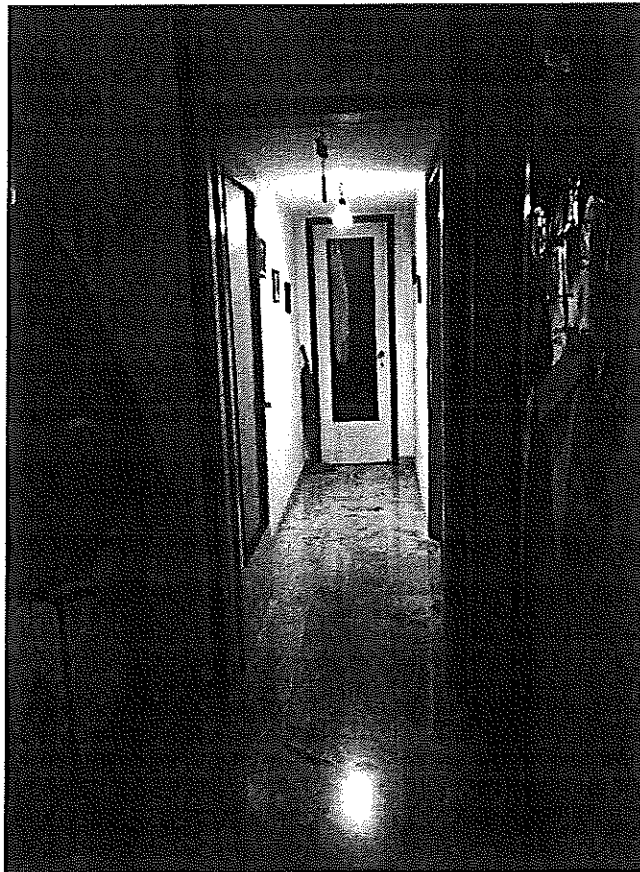


Foto n. 9



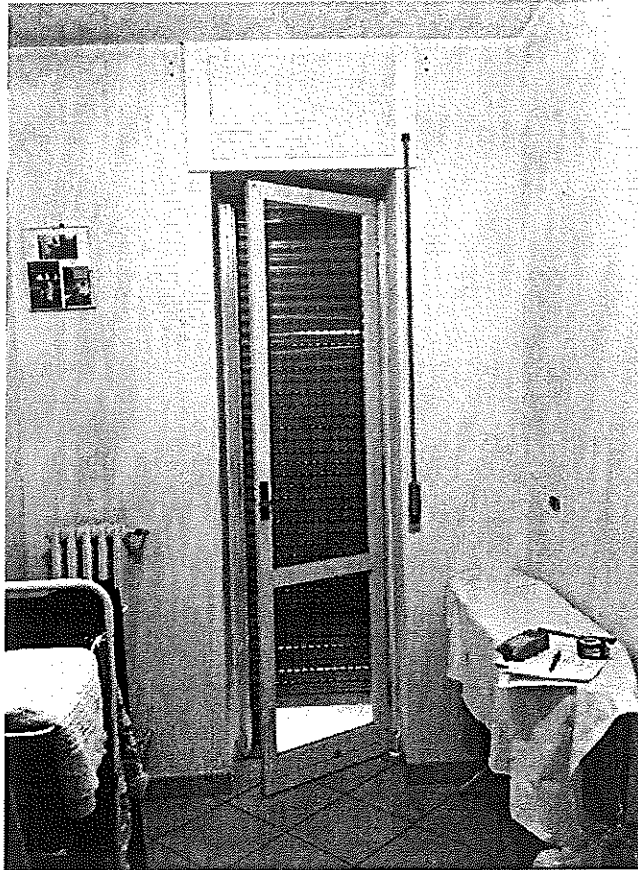


Foto n. 10

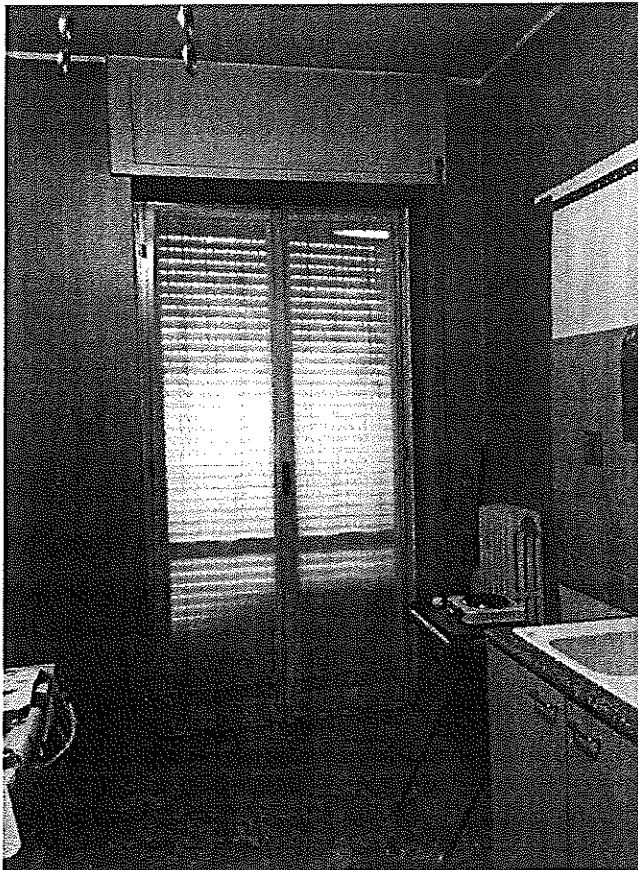


Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15

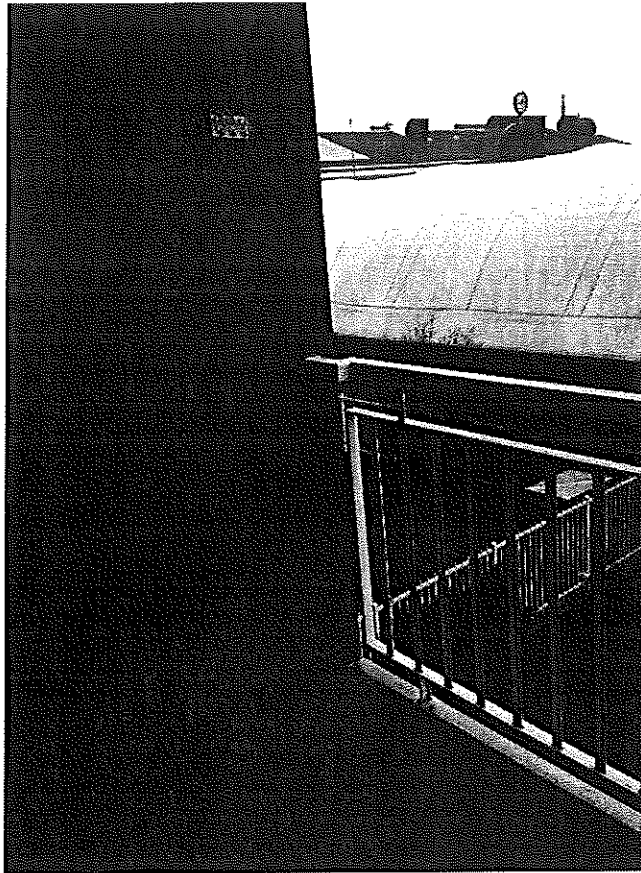


Foto n. 16  
CANTINA



Foto n. 17

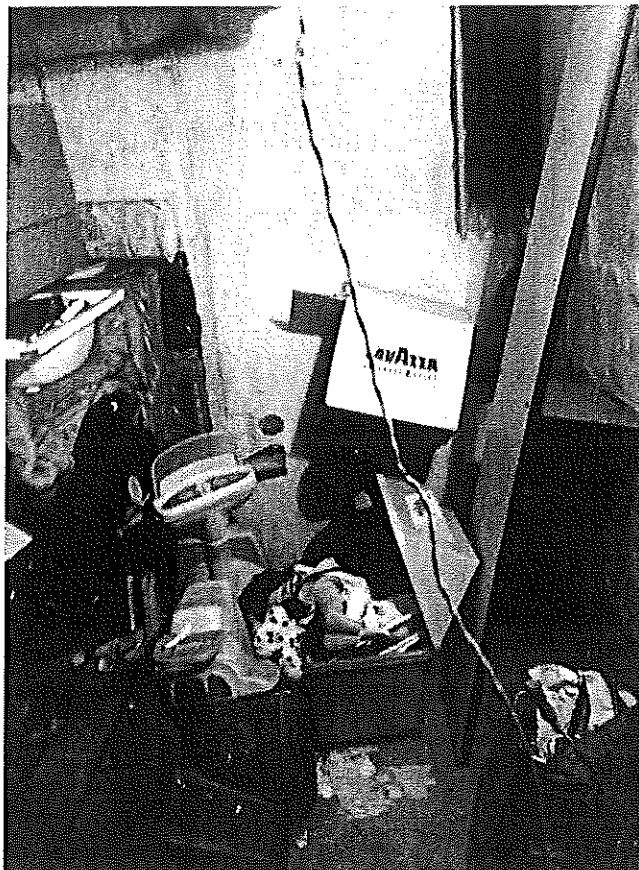


Foto n. 18

BOX

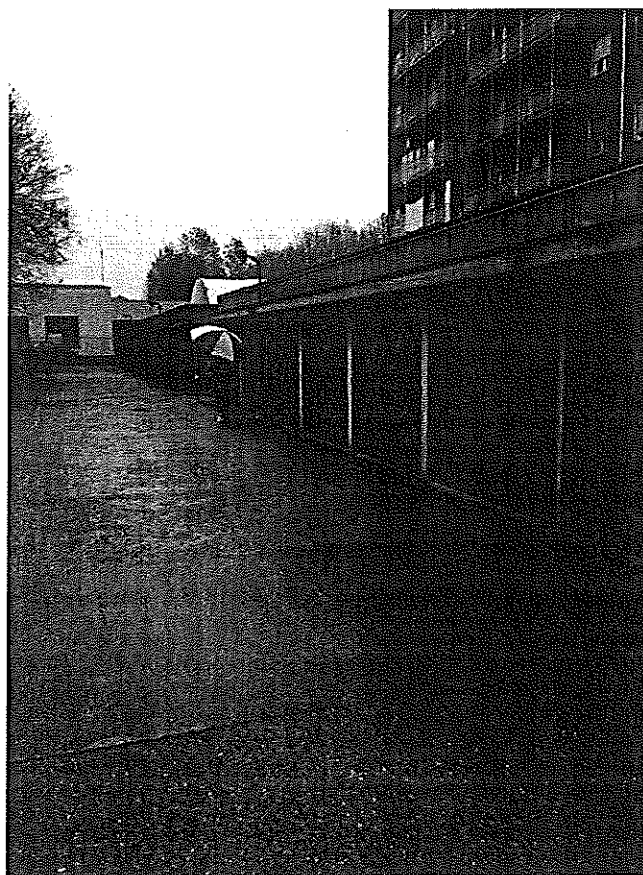


Foto n. 19





Foto n. 20

Milano, 13 febbraio 2014

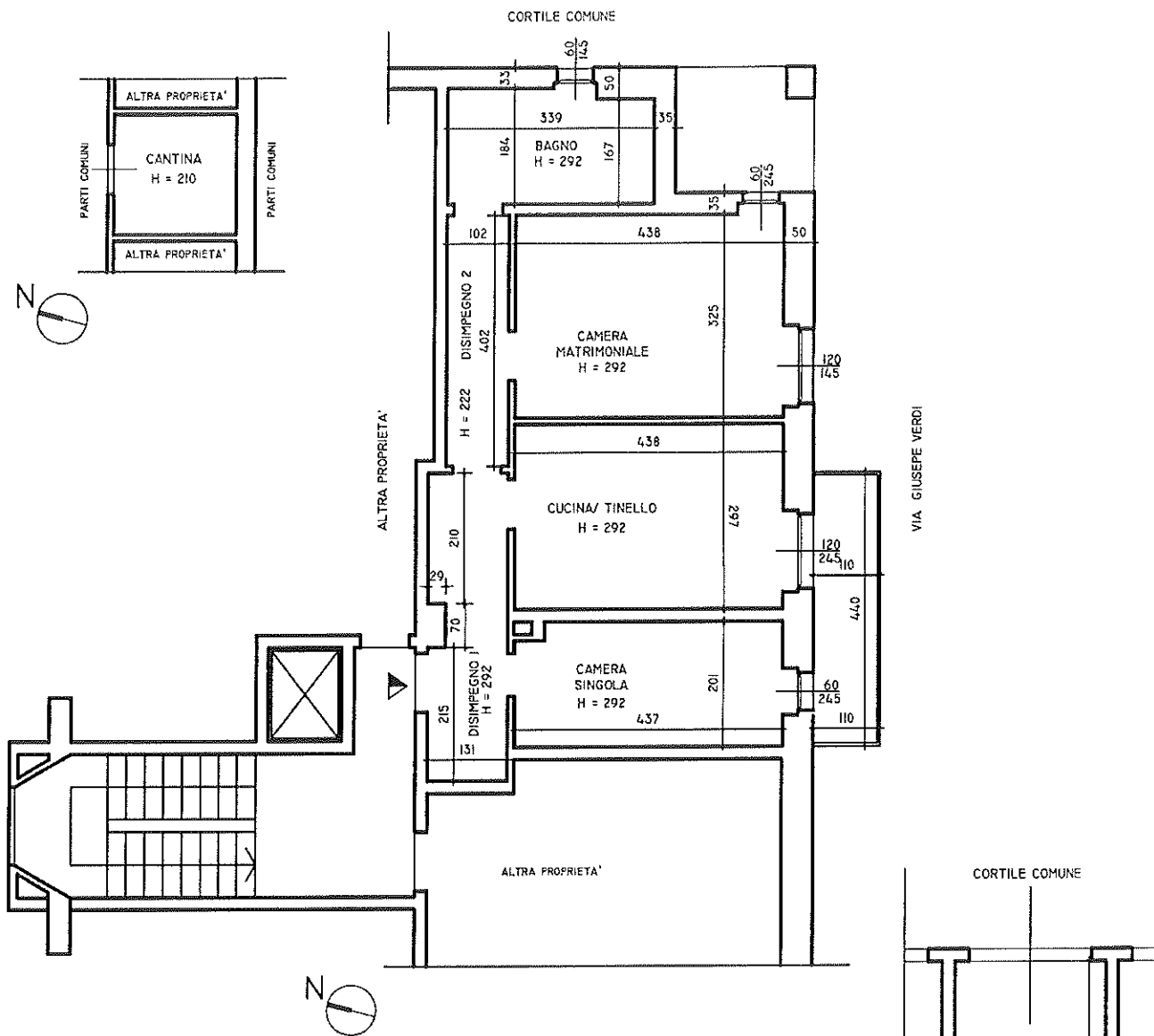
L' Esperto  
arch. Antonio Colagrande

SEDE DEGLI ARCHITETTI E PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO

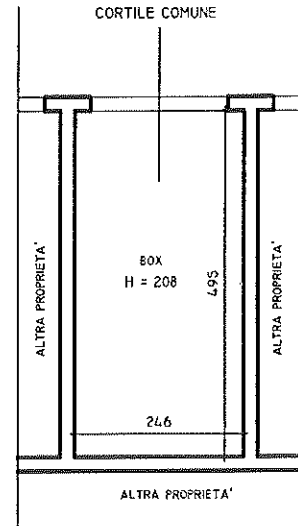
COLAGRANDE  
ANTONIO

architetto  
2838

CONSERVATORI E CONSERVATORI PAESAGGISTI



APPARTAMENTO - PIANO PRIMO  
 VIA GIUSEPPE VERDI 10  
 E.I. - R.G. 2575-09 -  
 CONDOMINIO VIA VERDI 10 SETTALA  
 c/o



RILIEVO DEL 20.12.2013 - SCALA 1:100

SUP. PIANO PRIMO MQ. 64,63

SUP. BALCONI MQ. 9,37

PIANO INTERRATO SUP. CANTINA MQ. 4,85

PIANO TERRA - SUP. BOX MQ. 13,97

*Antonio Colagrande*  
 COLAGRANDE ANTONIO  
 architetto  
 2838  
 CONSERVATORI ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO

Da trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale non appena coperta a tetto la costruzione e ultimato le opere a rustico

2

COMUNE DI SETTALA

Il sottoscritto Imm. SETTALA II  
domiciliato in via Milano 119 S. SENATORE 3  
proprietario del fabbricato ad uso ABITAZIONE sito  
in SETTALA Via Verdi N.      di cui  
emessa licenza di costruzione N. 17-70 in data     

COMUNICA

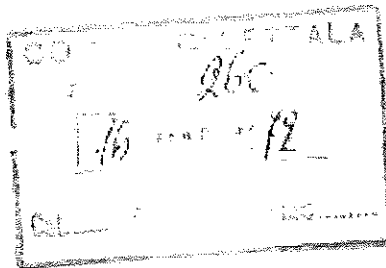
all'Ufficio Tecnico Comunale, di aver coperto a tetto la costruzione e di aver ultimato le opere a rustico in data 14 novembre 70

I.C.A. - MI

IL PROPRIETARIO

[Signature]  
M. S. S. S.





Al Signor SINDACO di

CORTINA ALTA

Il sottoscritto ... residente in questo Comune via ... avendo ottenuto il nulla osta per la costruzione di ... in Via ...

CHIEDE

il permesso di abitabilità per la suddetta casa.

Allega alla presente:

Ricevuta N. ... del ... rilasciata dall'Ufficio del Registro di ... per la somma di L. ...

comprovante il pagamento della prescritta tassa di concessione Governativa;

Bolletta N. ... del ... per la somma di L. ...

rilasciata dal locale Ufficio Imposte di Consumo comprovante il pagamento dell'imposta di consumo sul materiale da costruzione impiegato;

Bolletta N. ... del ... di L. ...

comprovante il pagamento del diritto fisso per le prescritte visite dell'Ufficiale Sanitario e del Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Con osservanza

Li ... 195...

Il Richiedente SET ... S.p.A.

COMUNE DI

N. ... pro.

Visto: si trasmette all'Ufficio Tecnico per gli accertamenti di competenza.

IL SINDACO

Li ... 195...

## DICHIARAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO

Si dichiara che la costruzione del ..... di cui alla presente richiesta è stata eseguita in conformità del progetto presentato all'atto della richiesta del permesso di costruzione ed osservando le prescrizioni contenute in detto permesso N. .... del .....

Si trasmette all'Ufficiale Sanitario per gli ulteriori accertamenti e relativo nulla osta,

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico

Li .....

### SOPRALUOGO DELL'UFFICIALE SANITARIO

1) I muri sono convenientemente prosciugati? *n*

2) La costruzione presenta difetti di aria o di luce? *n*

3) Come avviene lo smaltimento delle acque immonde? *posto perdente*

4) Come avviene lo smaltimento delle materie escrementizie ed altri rifiuti? *posto perdente - non chiarificati*

5) Lo smaltimento di che ai punti 3-4 avviene in maniera da non inquinare il sottosuolo? *n*

6) La costruzione è munita di latrine? *n*

di acquedotti? *n* Le latrine, gli acquedotti e gli altri eventuali scaricatori sono costruiti e collocati in maniera da evitare esalazioni dannose ed infiltrazioni a sensi del vigente regolamento Comunale d'Igiene e locati alle distanze regolamentari dalle acque potabili?

7) La costruzione è munita d'acqua potabile? *n*

L'acqua nei pozzi, negli altri recipienti e nelle condutture è sufficientemente garantita da inquinamento?

8) Come sono convogliate e condotte le acque pluviali? *posto perdente*

## DISPOSIZIONE DEI LOCALI

	LOCALI		Latrine N.	Bagni N.	Acquai N.
	N.	Uso al quale devono essere destinati			
Sottosuolo					
Piano terreno		<i>uffici</i>			
Primo piano	<i>26</i>	<i>abit.</i>	<i>8</i>	<i>8</i>	<i>8</i>
Secondo	<i>5</i>				
Terzo	<i>11</i> <i>18</i>	<i>"</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
Quarto					

Il sottoscritto Ufficiale Sanitario, sulla risultanza del sopralluogo eseguito come da verbale innanzi citato, dichiara

### NULLA OSTA

al richiesto permesso di abitabilità dello stabile di proprietà del Sig.

*Franco Sella & c. spa*

costituito da

sito in

*Sella*

Via

*Vindiz*

N.

Li

*12/1/22*

195

L'Ufficiale Sanitario

Rilasciato permesso di abitabilità il giorno

col N.

IL SINDACO



Vista la denuncia alla Prefettura di .....  
in data ..... per le opere in conglomerato cementizio;

### CONCEDE

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi e dei poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del L.L. P.P. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari;

1) Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte ed ultimato entro il termine di mesi ..... da oggi in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli intassi e la tinteggiatura;

2) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua;

3) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto a due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;

4) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

5) Il fabbricato non potrà essere abitato senza il permesso del Comune e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco;

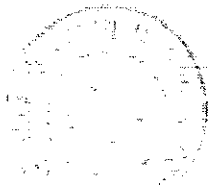
6) Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strutture in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre 1956 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici;

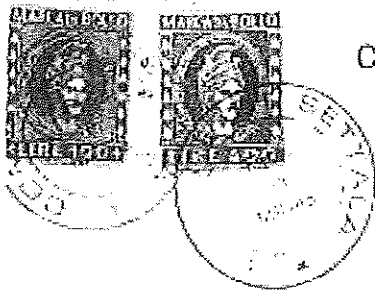
7) Dovranno essere osservate in quanto applicabili, le norme contenute nel R. D. 16 novembre 1939, n. 2229, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato;

8) Dovrà, inoltre, essere presentata denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo per i materiali da costruzione.

12 MAR. 1970  
Dal Municipio, addl

IL SINDACO





SETTALA  
 COMUNE DI  
 PROVINCIA DI Milano

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Immobiliare SETTALA IIA S.P.A.  
 presentata in data 23/9/70

per essere autorizzata: ~~l'istanza~~ a apportare modifiche al n.o. 47/70 in questo Comune  
 in Via O. Verdi al mapp. N. ..... Fg. .....

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia N. ..... del 21/10/70;

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico;

Vista l'impegnativa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 10 della Legge  
 6 - 8 - 1967 n. 765;

Visti i regolamenti Comunali d'Igiene e Polizia edilizia;

Vista la Legge 17 - 8 - 1942 n. 1150 e la Legge 6 - 8 - 1967 n. 765;

Concede

al Sig. .....

### L I C E N Z A

per l'esecuzione delle opere denunciate coll'istanza sopra indicata, subordinatamente però all'osservanza delle seguenti condizioni tassative:

1. - che si osservino esattamente, a cura e sotto esclusiva responsabilità del proprietario dello stabile, tutte le prescrizioni edilizie, di igiene, di polizia e di fognatura vigenti in questo Comune, non intendendosi con la presente licenza di portare alcuna deroga alle prescrizioni stesse.

2. - che siano preventivamente richiesti all'Ufficio Tecnico i termini di allineamento della costruzione, comunicato l'inizio dei lavori e presentata allo stesso la prova della denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato.

3. - che lo stabile non sia abitato prima del rilascio del certificato di abitabilità, da richiedersi a questo Ufficio.

4. - che siano rispettati i diritti delle proprietà confinanti, e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

Si fa riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni di precario per occupazioni di aree e di spazi pubblici con ponteggi, cassoni di clark, sporti decorativi, per imposta di consumo sui materiali da costruzioni ecc., che risultassero applicabili ad opere ultimate, a tenore del relativo regolamento.

Qui accluso si rende un esemplare del disegno presentato in doppio.

Dalla Residenza Municipale, li 29 Ottobre 1970

IL SINDACO

*[Firma]*