



R.G.E. 368/04

Causa promossa da: **Banca Popolare di Bergamo S.p.A.**

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Giovanni Caratozzolo, residente a Segrate in via Cristei 30, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Milano al n.14544 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n.7489, veniva nominato C.T.U., nella causa in oggetto, con ordinanza del G.E. dott. Ferraiuolo Andrea nell'udienza del 24/07/2006.

Il G.E. assegnava come termine per il deposito della relazione l' 08/05/2007 e poneva il seguente quesito:

“””**PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti 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 precedente 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 precedente in caso di impossibilita' di accesso all'immobile;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprieta' dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprieta'; 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 dovra' 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 formalita', 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)

CM

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 ed 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 del 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. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratta 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 informativo (in formato Winword versione almeno '96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

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

Aderendo al mandato ricevuto, lo scrivente, ha reperito i documenti ritenuti utili, ha raccolto i necessari elementi di giudizio, svolto gli opportuni controlli ed eseguite le indagini indispensabili per la valutazione degli immobili in oggetto.

CM

1 - avvertito debitore e creditore procedente

L'esperto ha provveduto a dare **comunicazione scritta** della data e del luogo di **inizio** delle operazioni peritali al **debitore** e al **creditore procedente** presso a, con raccomandata RR all'indirizzo risultante agli atti del luogo di notificazione del pignoramento **con invito** al debitore a **consentire** la visita dell'immobile.

Il 21.03.07 la raccomandata indirizzata al sig veniva restituita, da Poste Italiane spa, allo scrivente perché il destinatario risultava trasferito.

Al contrario la raccomandata indirizzata alla veniva ritirata dall'interessata presso l'ufficio postale di Settala.

In data 30.03.07 è stato effettuato un primo sopralluogo in quanto dalla documentazione presente nel fascicolo risultavano due indirizzi differenti per gli esecutati.

Infatti in via della Ringranziata n.6, indirizzo indicato nell'atto di pignoramento, dalle notizie fornitemi dall'amministratore di quello stabile non risultavano domiciliati e nemmeno proprietari i signori

Dalla consultazione dell'estratto di mappa fornitomi dall'Ufficio tecnico del Comune di Settala, presente anche nella documentazione ipocatastale del fascicolo, e sulla scorta dei dati catastali si evince che l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è situato fra la via Cerca e la via Bettolino II.

Pertanto l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura è:

via Cerca n.12, con ingresso dalla via Bettolino II -primo piano-scala "A"- Caleppio di Settala (MI).

Il giorno 31 marzo 2007, lo scrivente come comunicato per raccomandata agli esecutati, si recava in via Cerca 12 a Caleppio di Settala.

Alla presenza della che mostrava un atto di separazione dal marito li cui non conosce l'attuale domicilio, si procedeva all'effettuazione del sopralluogo operando una ispezione all'interno dell'immobile, al vano cantina, alle parti condominiali e alle finiture esterne ed interne al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene.

2 - bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali

a) appartamento in Settala -frazione di Caleppio-(MI) (pro quota intera)

via Cerca n.12, scala "A" int.5 primo piano composto da due locali, servizi e annesso locale cantina al piano seminterrato;

NCEU fg 14 mapp 105 sub 713 cat.A/3 cl.3 vani 4 RC 206,58€ piano 1/S1

Coerenze appartamento:

da nord vano scala A e poi, in senso orario, appartamento n.6, parti comuni, via Cerca, appartamento n.4..

Coerenze cantina:

da nord roggia e poi, in senso orario, cantina n.8, corridoio comune, cantina n.1.

- estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento notificato in data 06 aprile 2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04.06.2004, ai nn. di reg. particolare 40078 e registro generale 79968, a favore di BANCA POPOLARE di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, per l'importo di € 72.403,44=, in forza di atto di precetto notificato il 24/01/2004, sui beni, oggetto della procedura, di proprietà di _____

_____ che riguarda la proprietà dell'intero bene bene sito in via Cerca n.12 -primo piano-scala "A"- Caleppio di Settala (MI).

- estremi dell'atto di provenienza

con atto autenticato dal Notaio Evelina Pomarici del 17 luglio 2000 rep.231734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circostrizione 2 in data 7 agosto 2000 ai nn. 55825/82212, i sig.ri

_____ hanno venduto l'immobile in oggetto ai sig.ri

3 - sommaria descrizione del bene

La proprietà pignorata è compresa in un edificio ubicato nell'abitato della frazione di Caleppio di Settala in una zona di densità insediativa media a destinazione residenziale con presenza di verde.

La zona è urbanizzata e collegata a tutte le principali infrastrutture e servizi primari (scuole, servizi comunali, ecc.) ivi compresi i servizi pubblici che consentono collegamenti sia con Milano che con i centri del sud-est dell'hinterland milanese.

L'immobile in cui è sita l'unità, oggetto di esecuzione, è stato edificato nel 1962 ed è composto da 3 piani fuori terra per civili abitazioni e da un piano seminterrato con locali cantina.

Ha una struttura portante in c.a., solai di tipo misto in c.a. e laterizi, copertura in tegole (coppi) su falde inclinate e tamponature con muratura ordinaria.

Le facciate esterne, di tipo civile, evidenziate dalle foto allegate, sono rivestite da intonaco a civile.

I serramenti esterni sono tapparelle in plastica con infissi di legno e vetro, i balconi sono con ringhiere metalliche.

L'ingresso dello stabile è un portone in ferro e vetro; i gradini delle scale sono rivestiti in marmo così come i piani di riposo ma a scaglie; la ringhiera è in ferro battuto.

Lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a metano ed impianti elettrico e citofonico sotto traccia.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni dello stabile, nonché delle pertinenze esterne può essere definito sufficiente, mentre quello dell'unità in oggetto, in cui sono stati effettuati di recente dei lavori di manutenzione, è discreto.

L'appartamento, posto al primo piano, si compone di un ingresso, sala da pranzo, cucina, bagno, camera da letto e un balcone.

Le porte interne sono in legno. Le porte della cucina e della sala sono state tolte realizzando delle entrate ad arco. Nella parete, che divide la cucina dalla sala è stata realizzata un'apertura. Questi cambiamenti sono da ritenersi di manutenzione ordinaria e l'eventuale ripristino dello stato iniziale comporterebbe al massimo un

costo di circa 1.000€. Gli infissi esterni sono in plastica e le finestre in legno e vetro, mentre i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina sono costituiti da piastrelle ad altezza m 1,80. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Gli impianti sono sottotraccia e il riscaldamento è centralizzato con alimentazione a metano.

Il locale cantina si trova al piano interrato ed è raggiungibile dall'ingresso della scala "A". Come si nota dalle foto l'altezza è di circa m.1,65.



4 - stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'appartamento e il box erano nella piena disponibilità del s

5 - formalità e vincoli, gravanti sul bene:

Il controllo della documentazione ipocatastale ha evidenziato che le certificazioni presentate vanno dal 01.01.1982 al 14.10.2002 e sono complete anche di ventennale storico catastale.

Un ulteriore accesso presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2^, non ha evidenziato ulteriori trascrizioni rispetto a quelle prodotte e depositate nel fascicolo e quindi a tutto il 20/03/2007 le unità in oggetto risultavano di proprietà dei

STORIA IPOTECARIA:

a) con atto a rogito del Notaio Augeri Emanuele di Cesan Maderno in data 14 novembre 1961 rep.22071/5626, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 06/12/1961 ai nn.57043/45803, il sig.

comunione di beni, nel comune di Settala(MI) frazione di Caleppio, immobile, contraddistinto in forza di tipi frazionamento, come segue:
Catasto Urbano - mapp 575 sub b porzione di casa di piani 2, vani 2 - ett. 0.01.60 .

RIL 175

Catasto Rustico- mapp 831 sub b ett. 0.00.70 - area senza reddito

mapp 574 sub b ett.0.02.90 RDL 26,10 RAL 12,76

mapp 1202 ett 0.04.30 - area con fabbricato rustico senza reddito;

Nel 1962 i sig.ri) hanno iniziato a costruire, sui suddetti terreni, l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto con domanda di licenza costruzione del 4/08/1962 e concessa in data 18/08/1962.

b) con atto del Notaio Scarponi Grazia di Milano in data 26 luglio 1988 rep.12751/1096, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 05/08/1988 ai nn.65742/47785, "i sig.ri) comproprietari in parti uguali di diverse porzioni immobiliari, meglio specificate nell'atto, dell'edificio sito in Settala-frazione di Caleppio, hanno sciolto la comunione dei beni ,relativamente alle dette porzioni immobiliari dividendole in due lotti di uguale valore. In particolare al riva, fra le altre, assegnata la proprietà dell seguente porzione

immobiliare:

- appartamento, scala A, di due locali e servizi al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato distinto con il n.5 nella planimetria allegata al presente atto e introdotto nel NCEU con scheda registrata il 21/12/1964 al n.7160" (immobile oggetto della procedura);

CH

c) con atto del Notaio Scarponi Grazia di Milano in data 26 luglio 1988 rep.12753/1098, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 05/08/1988 ai nn.65740/47783, "il sig. ha donato alla propria figlia e ha accettato, la nuda proprietà (riservandosi l'usufrutto vita natural durante) della porzione immobiliare sita in Settala:
- appartamento, scala A, di due locali e servizi al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato distinto con il n.5 nella planimetria allegata al presente atto e introdotto nel NCEU con scheda registrata il 21/12/1964 al n.7160";

d) con atto a rogito del Notaio Romanelli Saverio di Milano in data 11 marzo 1998 rep.18665/16145, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 17/03/1998 ai nn.19322/14194 la : vendeva l'immobile oggetto della procedura ai sig.ri (

e) con atto a rogito del Notaio Pomarici Evelina di Monza in data 17/07/2000 rep.231734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 07/08/2000 ai nn.55825/82212 i sig.ri vendevano ai sig.ri l'immobile sito in Settala-frazione di Calappio e oggetto della presente procedura.

A tutto il 31 marzo 2007 i risultano proprietari dell' immobile oggetto della procedura e su cui gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 17/03/1998 ai nn.4507/19323 a favore di Banca Mediocredito S.p.A. di Torino. e contro il sig. Cerasuolo Nicola nato a Milano il 28.01.1968 e la sig.ra Cito Lucia nata a Milano il 12.02.1970 per il complessivo importo di £115.000.000=;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 07/08/2000 ai nn.24011/82213 a favore di Banca Popolare di Bergamo e Credito Varesino con sede in Berano. e contro il sig.ri Kullolli Besim nato a Lushnje (Albania) il 28/07/1968 e Kullolli Dudie nata a Durres (Albania) il 10/08/1974, per il complessivo importo di £140.000.000=;
- Pignoramento notificato in data 06 aprile 2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04.06.2004, ai nn. di reg. particolare 40078 e registro generale 79968, a favore di BANCA POPOLARE di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, per l'importo di € 72.403,44=, in forza di atto di precetto notificato il 24/01/2004, sui beni, oggetto della procedura, di proprietà di

che riguarda la proprietà dell'intero bene sito in via Cerca n.12 -primo piano-scala "A"- Caleppio di Settala (MI).

6 - oneri, di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente

L'Amministratore del Condominio (Studio Losi), contattato telefonicamente e via fax , ha comunicato che l'importo che i sig.ri devono al Condominio, alla data di deposito della presente relazione, ammonta a circa euro 11.000,00= (undicimila).

CM

7 - verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'Ufficio Tecnico del Comune di Settala ha fornito le copie della licenza edilizia (concessa il 18.08.1962), dell'estratto delle norme d'attuazione del PRG e la dichiarazione di abitabilità (del 16/07/1964). Gli immobili sono posti in zona B1 semiestensiva esistente da cui si evince la loro regolarità edilizia ed urbanistica. Non sono stati riscontrati abusi edilizi (allegato 1)

8 - il valore dell'immobile

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno adottare come procedimento di stima quello sintetico-comparativo, che consente di giungere al valore di mercato attribuendo al bene oggetto di stima il valore di beni simili siti nella stessa zona.

E' quindi necessaria una indagine di mercato che accerti i valori con cui vengono scambiati le unità immobiliari della stessa destinazione e tipologia.

In questo modo si può determinare un valore base che identificherà il valore patrimoniale dell'immobile.

In definitiva, il giudizio di stima che darà risposta al quesito scaturirà dal confronto della ricerca di mercato e l'applicazione di parametri di rivalutazione specifici per ogni immobile.

I dati economici indispensabili per elaborare il procedimento di stima analitico sono stati accertati con una dettagliata indagine presso l'Ufficio del territorio di Milano, l'Ufficio Tecnico del Comune di Settala e sulla scorta del sopralluogo.

L'unità di misura utilizzata in queste valutazioni è il metro quadro, e si è tenuto conto della superficie lorda dell'immobile, facendo riferimento alla superficie commerciale comprensiva delle murature d'ambito e di facciata e delle quote spettanti per solaio e balconi.

Sulla scorta dei prezzi attualmente praticati nella zona, in cui è posto il bene pignorato, e tenendo conto delle effettive possibilità di realizzo, si passa alla stima dell'attuale valore di mercato.

Inoltre si è tenuto presente anche l'ubicazione, il taglio, la superficie commerciale e lo stato di conservazione e manutenzione.

Dopo aver contattato agenzie immobiliari e consultato pubblicazioni del settore, compreso il listino della Borsa Immobiliare di Milano, si è constatato che nella zona i prezzi correnti per immobili, con analoghe caratteristiche a quelle del bene in oggetto, variano:

- libero

da 1.7,00 €/mq a 1.900,00 €/mq (appartamenti)

In relazione a quanto accertato, considerando lo stato attuale degli immobili si può ritenere equo stabilire come valore commerciale più probabile:

Appartamento piano primo (allegato : copia scheda catastale)

$1.800,00\text{€/mq} \times 62,00 \text{ mq} = \text{€}111.600,00 = (\text{eurocentoundicimila}/600)$

- *Occupato*

Se gli immobili fossero occupati da persone diverse dall'esecutato si dovrebbe considerare una riduzione del valore dei beni del 25%.

$$€111.600,00 \times 0,75 = €83.700,00 = (\text{euroottantatremila}/700)$$

CONCLUSIONI

In risposta al quesito si può affermare che il più probabile valore di mercato, nel mese di aprile 2007, del bene pignorato in oggetto, che essendo occupato dall'esecutata, e quindi **nello stato attuale libero** è :

Appartamento piano primo e vano cantina PSI

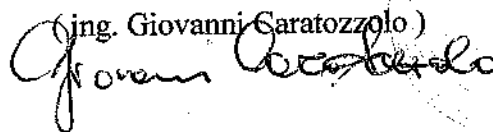
$$1.800,00€/mq \times 62,00 \text{ mq} = €111.600,00 = (\text{eurocentoundicimila}/600)$$

Il sottoscritto, ringraziando per la fiducia accordatagli, ritiene con il regolare deposito della presente relazione di n.8 pagine più allegati di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Segrate 4 aprile 2007

il CTU

(ing. Giovanni Saratozzolo)



ALLEGATI:

- Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni
- Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Specifica di spese e onorari
- Una copia semplice e una su supporto informatico (cd-rom)
- All. 1 licenza edilizia immobile e norme tecniche PRG del Comune di Settala
- All. 2 foto appartamento via Cerca 12 Settala
- All. 3 avviso di ricevimento raccomandate inizio attività peritali
- All. 4 attestazione di aver proceduto agli invii. di copia al creditore procedente, al debitore, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.
- All. 5 copia scheda catastale appartamento e visura NCEU Milano
- All. 6 visura aggiornata agenzia del territorio -Milano 2

Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

1/2 CM

Pignoramento notificato in data 06 aprile 2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04.06.2004, ai nn. di reg. particolare 40078 e registro generale 79968, a favore di BANCA POPOLARE di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, per l'importo di € 72.403,44=, in forza di atto di precetto notificato il 24/01/2004, sui beni, oggetto della procedura, di proprietà di

che riguarda la proprietà dell'intero bene.

STORIA IPOTECARIA:

a) con atto a rogito del Notaio Augeri Emanuele di Cesan Maderno in data 14 novembre 1961 rep.22071/5626, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 06/12/1961 ai nn.57043/45803, il sig. _____ vendeva ai sig.ri _____

_____ in comunione di beni, nel comune di Settala(MI) frazione di Calappio, immobile, contraddistinto in forza di tipi frazionamento, come segue:

Catasto Urbano - mapp 575 sub b porzione di casa di piani 2, vani 2 - ett. 0.01.60

RIL 175

Catasto Rustico- mapp 831 sub b ett. 0.00.70 - area senza reddito

mapp 574 sub b ett.0.02.90 RDL 26,10 RAL 12,76

mapp 1202 ett 0.04.30 - area con fabbricato rustico senza reddito;

b) con atto del Notaio Scarponi Grazia di Milano in data 26 luglio 1988 rep.12751/1096, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 05/08/1988 ai nn.65742/47785, "i sig.ri _____ mproprietari in parti uguali di diverse porzioni immobiliari, meglio specificate nell'atto, dell'edificio sito in Settala-frazione di Caleppio, hanno sciolto la comunione dei beni, relativamente alle dette porzioni immobiliari dividendole in due lotti di uguale valore. In particolare al sig. Bonino Giuseppe veniva, fra le altre, assegnata la proprietà della seguente porzione immobiliare:

- appartamento, scala A, di due locali e servizi al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato distinto con il n.5 nella planimetria allegata al presente atto e introdotto nel NCEU con scheda registrata il 21/12/1964 al n.7160" (immobile oggetto della procedura);

c) con atto del Notaio Scarponi Grazia di Milano in data 26 luglio 1988 rep.12753/1098, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 05/08/1988 ai nn.65740/47783, "il sig. _____ ha donato alla propria figlia _____

_____ che ha accettato, la nuda proprietà (riservandosi l'usufrutto vita natural durante) della porzione immobiliare sita in via Cerca 12 Settala:

d) con atto a rogito del Notaio Romanelli Saverio di Milano in data 11 marzo 1998 rep.18665/16145, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 17/03/1998 ai nn.19322/14194 la sig.ra _____

_____ vendeva l'immobile oggetto della procedura ai sig.ri _____

e) con atto a rogito del Notaio Pomarici Evelina di Monza in data 17/07/2000 rep.231734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2 il 07/08/2000 ai nn.55825/82212 i sig.ri _____ vendevano ai _____

_____ l'immobile sito in Settala-frazione di

Caleppio e oggetto della presente procedura.

2/2

C/A

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 17/03/1998 ai nn.4507/19323 a favore di Banca Mediocredito S.p.A. di Torino. e contro i..... nato a Milano il 28.01.1968 e la sig.ra Cito Lucia nata a Milano il 12.02.1970 per il complessivo importo di £115.000.000=;

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 07/08/2000 ai nn.24011/82213 a favore di Banca Popolare di Bergamo e Credito Varesino con sede in Berano. e contro il sig.ri..... l, per il complessivo importo di £140.000.000=;

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Gli immobili oggetto del pignoramento sono:

a) appartamento in Settala-frazione di Caleppio(MI) (pro quota intera)

via Cerca n.12, primo piano scala "A" composto da due locali, servizi e annesso locale cantina al piano interrato;

Valore complessivo del bene libero

$$1.800,00\text{€}/\text{mq} \times 62,00 \text{ mq} = \text{€}111.600,00 = (\text{eurocentoundicimila}/600)$$

Identificazione catastale

NCEU fg 14 mapp 105 sub 713 piano 1/S1 cat.A/3 vani 4 cl. 5 RC 206,58€

Coerenze appartamento:

da nord vano scala A e poi, in senso orario, appartamento n.6, parti comuni, via Cerca, appartamento n.4..

Coerenze cantina:

da nord roggia e poi, in senso orario, cantina n.8, corridoio comune, cantina n.1.

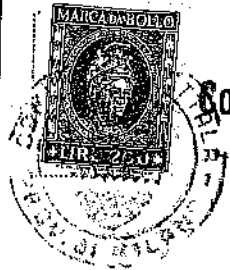
Segrate 4 aprile 2007

il CTU

(ing. Giovanni Caratozzolo)

Giovanni Caratozzolo

11/11/1962 I
Ch



Comune di SETTALA

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 2409/I69 Pr.Ed.

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data senza, pervenuta al prot. il 4/8/1962

con la quale i signori

chied^{ono} il permesso per la costruzione di uno stabile

in via frazione Calappio n. da adibirsi ad uso
abitazione.

di proprietà dei suddetti

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 4/8/1962

dell'Ufficiale sanitario;

Visto il referto in data /// del Corpo Vigili
del Fuoco di ///;

Sentito il parere favorevole della commissione Comunale edilizia;

Visto l'art. 220 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27-7
1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17-3-1942, n. 1150;

CONCEDE

CP

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi e dei poteri attribuiti agli altri organi, per esecuzione nel lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24-1-1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonchè 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 infissi 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 un 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 lavoro dovrà essere preventivamente denunciato all'Ufficio delle imposte di consumo;

6) 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;

7) 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 10-9-1936 del Consiglio superiore del Ministero dei lavori pubblici;

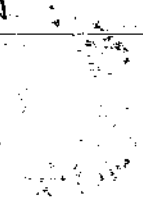
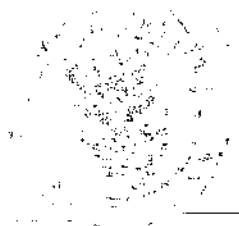
8) Dovranno essere osservate, in quanto applicabili le norme contenute nel R. D. 16-11-1939, n. 2229, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato.

CR

Dal Municipio, addi 18/9/1962

IL SINDACO

Boicco



COMUNE DI

SESTO CALENDE
PROVINCIA DI MILANO

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista l'istanza del Signor

perchè venga dichiarato abitabile

la (1) della casa (2) di proprietà
di costruzione urbana

sita in CALZATA di SESTO CALENDE Via provinciale Sessa N.
composta di N. 10 vani utili e N. 51 vani accessori, mappale N. 575a-331a-574a.

Visto il referto del Tecnico comunale in data 16-7-1964

Visto il rapporto dell'Ufficiale sanitario in data 1-4-1964

Vista la ricevuta N. 35 in data 16-7-1964 comprovante il
pagamento all'Ufficio del Registro di ROMA della prescritta tassa di
concessione governativa;

Vista la dichiarazione dell'Ufficio imposte consumo che è stata soddisfatta l'imposta sul
materiale da costruzione impiegato;

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi sanitarie, 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il Regolamento comunale d'igiene;

A U T O R I Z Z A

L'ABITABILITA' della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge.

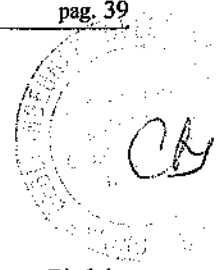
16-7-1964



SINDACO

[Handwritten signature]

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. - Urbana o rurale.



Art. 17 - Zone omogenee B1 e B2

Definizione

Trattasi di zone residenziali già totalmente urbanizzate che, ai sensi dell'art. 2 comma B) del D.M. 1444/68, risultano rispettivamente come segue:

Zona omogenea B1 : residenziale semiestensiva, già totalmente edificata

Zona omogenea B2 : residenziale estensiva, già parzialmente edificata

Destinazione d'uso

Per tutte le zone B1 e B2 la destinazione d'uso prevalente è quella *residenziale*.

Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni compatibili:

- *commerciale* con esclusione di attività di vendita all'ingrosso;
- *direzionale e terziaria*
- *attrezzature private di interesse pubblico*

Inoltre sono ammessi:

- *ricoveri autoveicoli* pertinenziali degli edifici anche in relazione alle Prescrizioni particolari punto b

Interventi ammessi

Vi sono consentiti tutti gli interventi di previsti dall'art. 9 delle presenti N.T.A.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti purché siano assicurate le necessarie dotazioni di autorimesse private al piede degli stessi edifici, relative all'edificio da ristrutturare.

Sono pure ammessi gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti, di cui alla L.R. 15/96.

Modalità di attuazione degli interventi ammessi

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata al semplice rilascio delle relative autorizzazioni e concessioni edilizie.

Indici

Zona B1

If 1,5 mc/mq

Rc 40%

Zona B2

If 1,0 mc/mq

Rc 30%

Inoltre, per entrambe le zone:

H max l'altezza è regolata dall'art. 8 del DM 1444/68

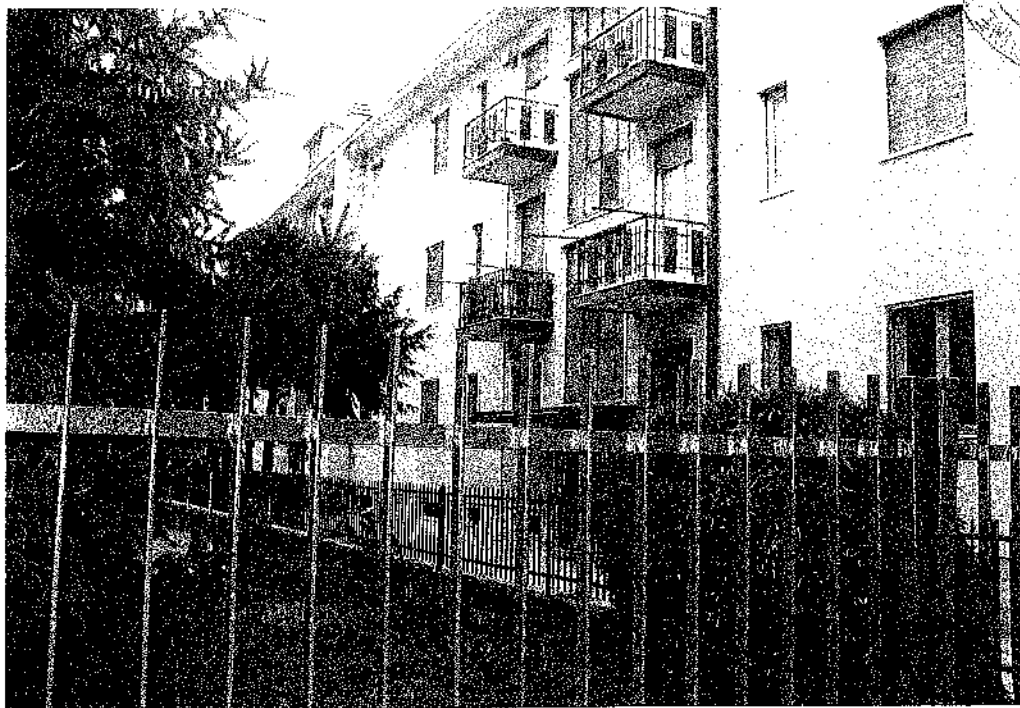
Sdr 25%

Sva ai sensi dell'art. 4 delle presenti N.T.A.

Allegato 2 foto condominio e appartamento via Cerca 12 Settala

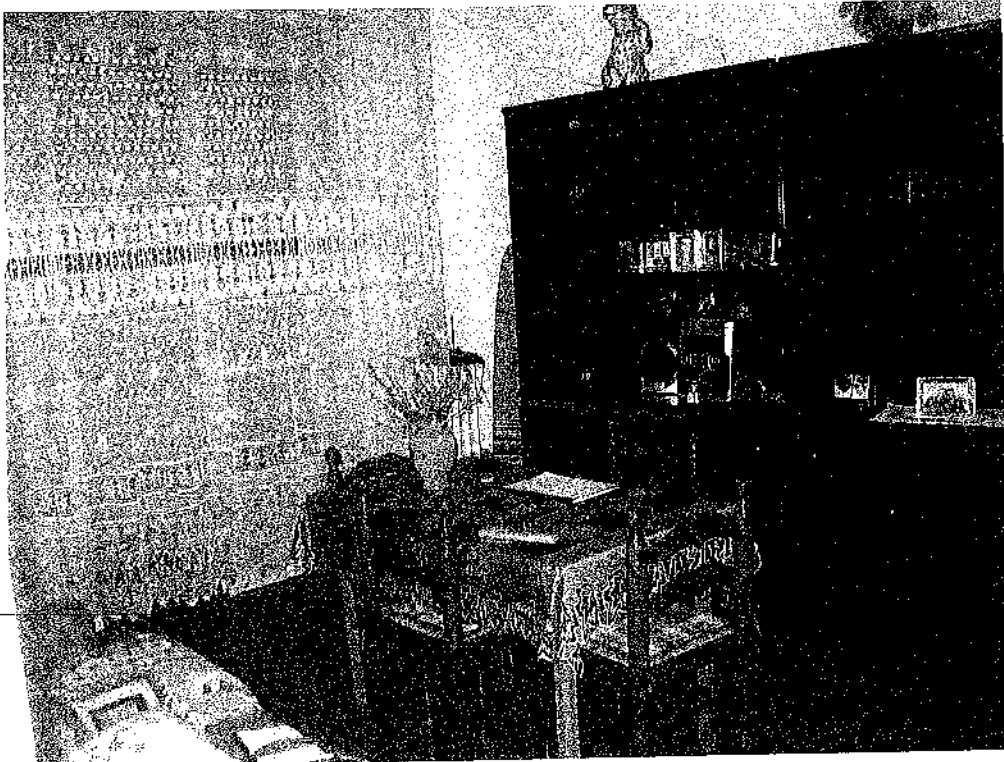


ingresso su via Bettolino II



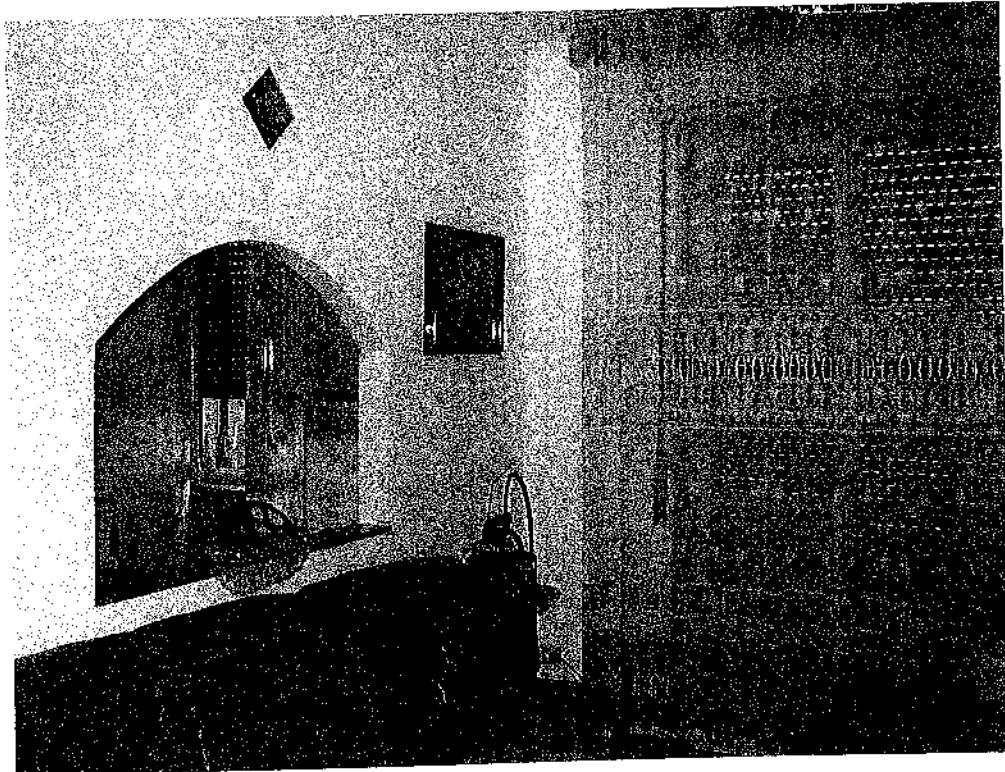
facciata ingresso scala "A"

CM

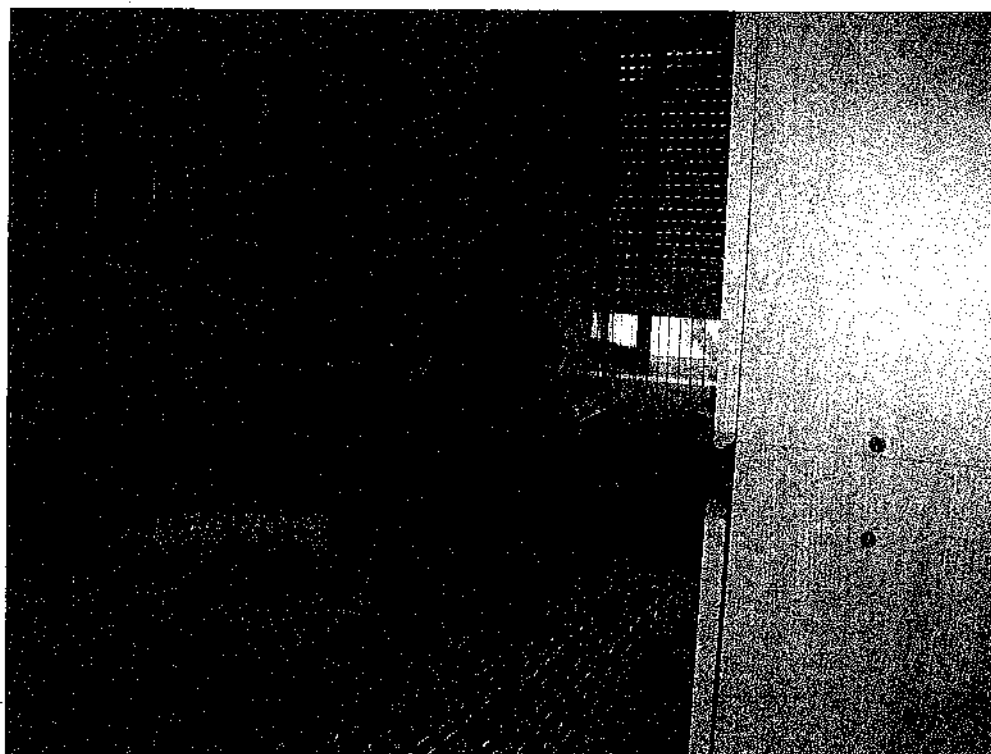


soggiorno e balcone

CPS

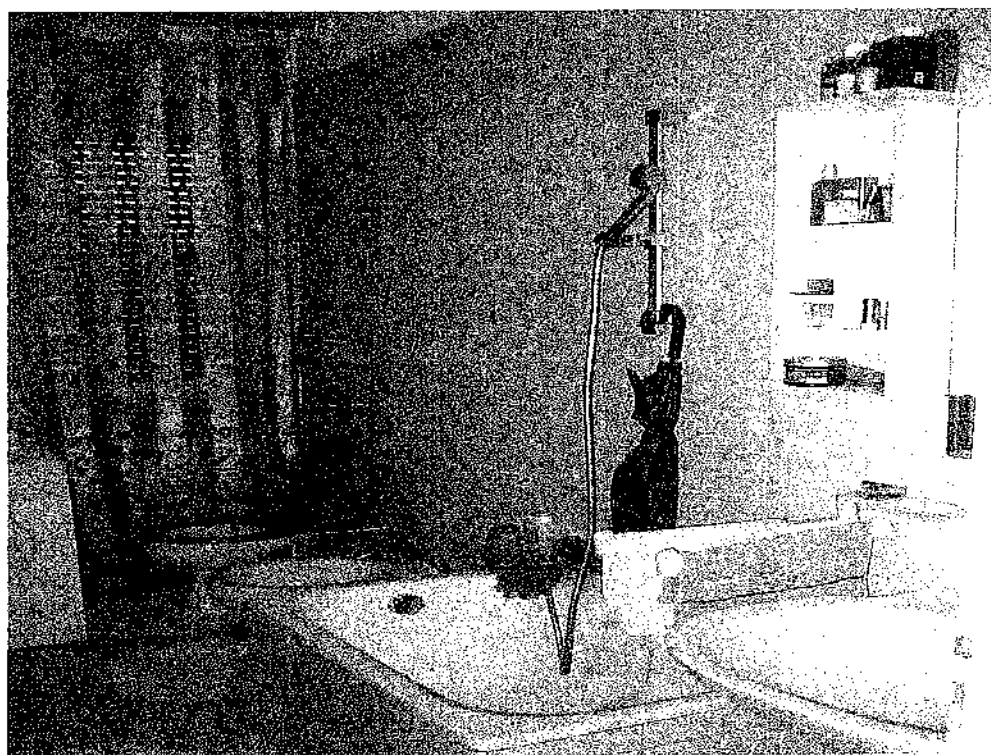


soggiorno e apertura sulla cucina

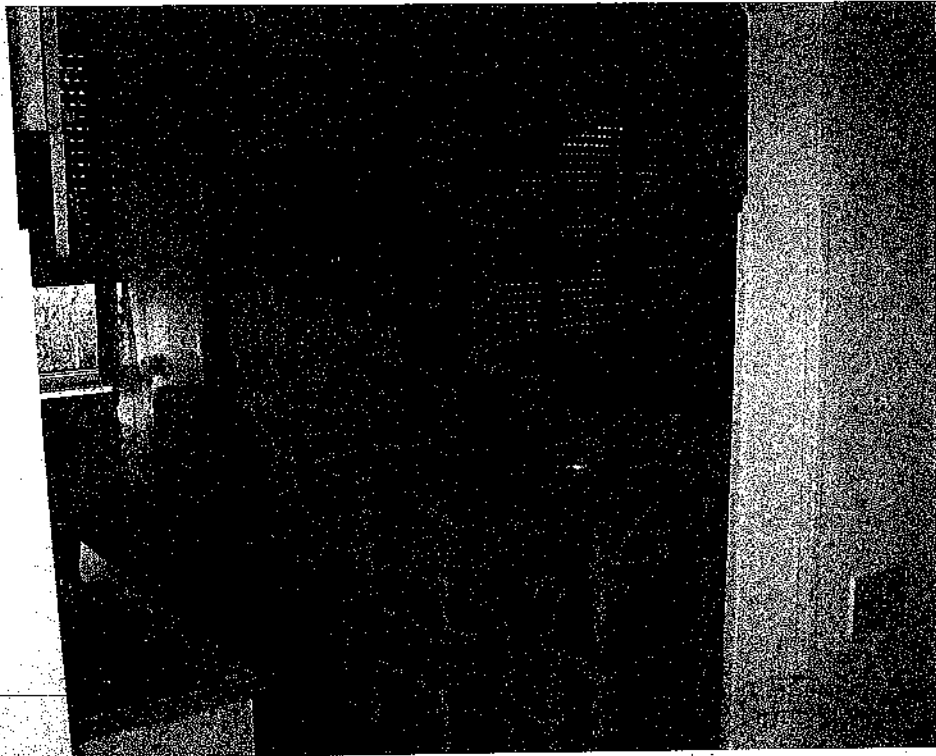


camera da letto

cm



bagno

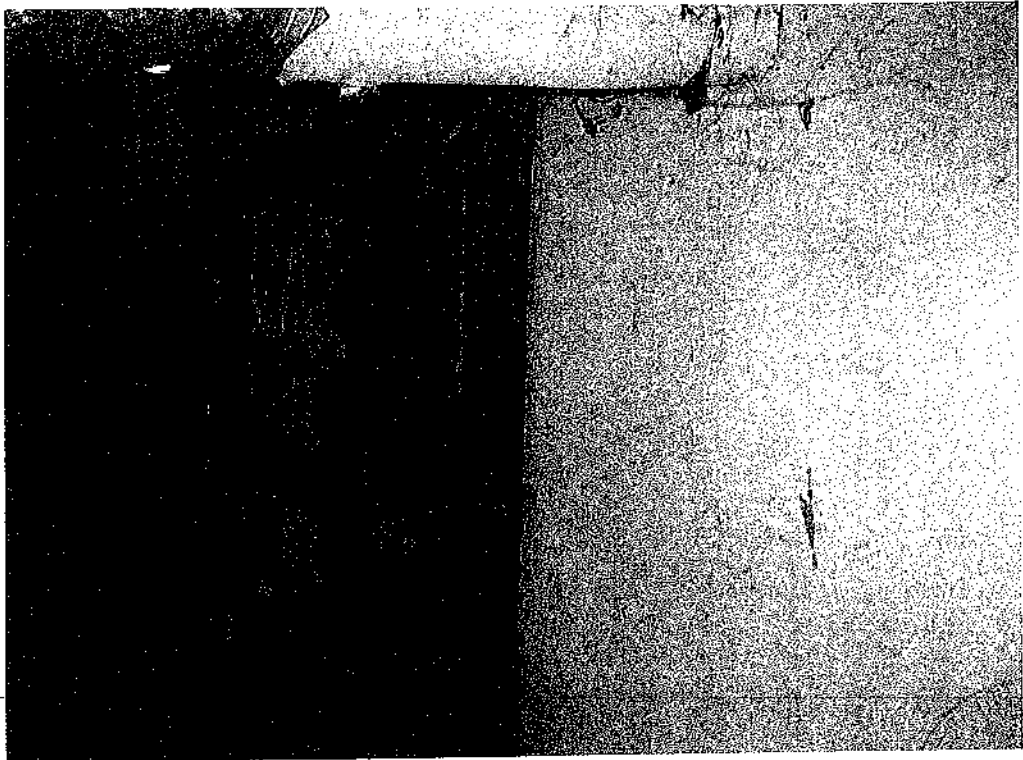


cucina abitabile



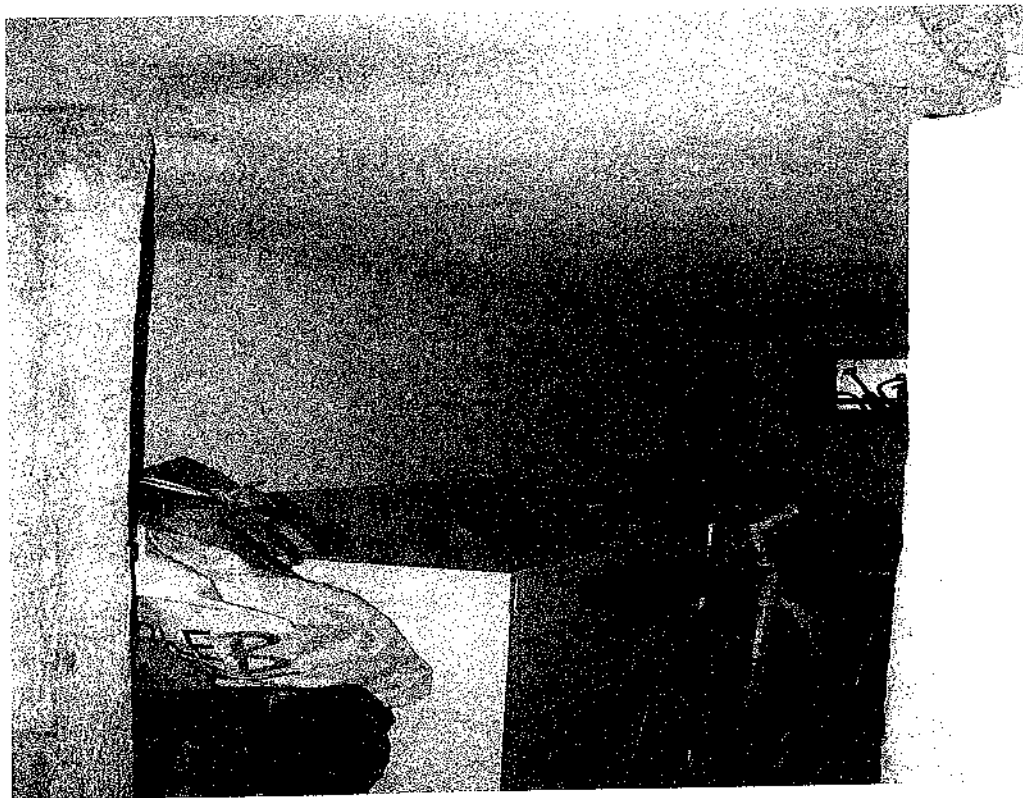
Ingresso e sala

CTS



Ingresso cantina n. 5

CM

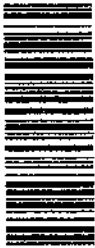


Interno cantina

Allegato 3 avvisi di ricevimento raccomandate inviate al debitore e al creditore procedente

N. Raccomandata

13050080762-0



Posteitaliane

EP 0482EP 0794 - Mod. 22 R - MOD. 04000 (EX.0198) - SI. 1 | Ed. 05

Accettazione RACCOMANDATA

RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nella raccomandata: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	KULLOLI DESI	N° CIV.	6	PROV.	
VIA/PIAZZA	VIA GRATAIA				
C.A.P.	20090	COMUNE	SETTALA		
MITTENTE	TNG CARATTOLO GIOVANNI	N° CIV.		PROV.	
VIA/PIAZZA	CRISTE L 30/A				
C.A.P.	20090	COMUNE	SEGRATE		

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.	(in cifra)
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €		

Fraz. 38423 Sez. 10 Operaz. 0174
Causale: R 14/03/2007 18:18
Peso gr.: 9 Tariffa € 3,40 Affr. € 3,40
Serv. Agg.: AR

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE

N. Raccomandata

13050080763-1



Posteitaliane

EP 0482EP 0794 - Mod. 22 R - MOD. 04000 (EX.0198) - SI. 1 | Ed. 05

Accettazione RACCOMANDATA

RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	KULLOLI DUDE	N° CIV.		PROV.	
VIA/PIAZZA	CENCA AL				
C.A.P.	20090	COMUNE	SETTALA		
MITTENTE	TNG CARATTOLO	N° CIV.		PROV.	
VIA/PIAZZA	CRISTE L 30/A				
C.A.P.	20090	COMUNE	SEGRATE		

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.	(in cifra)
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €		

Fraz. 38423 Sez. 10 Operaz. 0173
Causale: R 14/03/2007 18:17
Peso gr.: 9 Tariffa € 3,40 Affr. € 3,40
Serv. Agg.: AR

Bollo
(accettazione manuale)

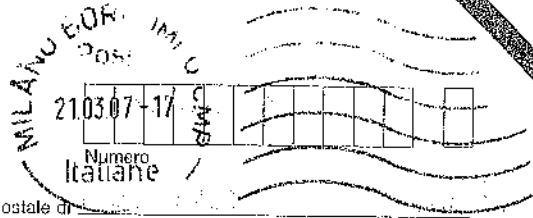
TASSE

CS

Allegato 3 bis avvisi di ricevimento raccomandate inviate al debitore e al creditore procedente

Avviso di ricevimento

Raccomandata Paccu
 Assicurata Euro _____



Data di spedizione _____ Dall'ufficio postale di _____

Destinatario AN BALDINI ANNA
 Via C.so PORTA VITTORIA 10
 C.A.P. 20122 Località MILANO



Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome) _____ Data _____
 Firma dell'incaricato alla distribuzione _____ Bollo dell'ufficio di distribuzione _____

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 33 D.M. 09/04/01.
 Tovii multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata

CR

N. Raccomandata

13050080764-2



Posteitaliane

EP 04/02/EP 03/04 - Mod. 22/R - MCO, 04/00 (01/04/01) - St. (1) EA. 05

Accettazione RACCOMANDATA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

RICEVUTA

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO		PROV.	
<u>AN BALDINI ANNA</u>			
VIA/PIAZZA		N° CIV.	
<u>C.SO PORTA VITTORIA 10</u>		<u>10</u>	
C.A.P.		COMUNE	
<u>20122</u>		<u>MILANO</u>	
MITTENTE		PROV.	
<u>T. ING. CARANTOZZOLO GIOVANNI</u>			
VIA/PIAZZA		N° CIV.	
<u>CRISTE 130/B</u>		<u>10</u>	
C.A.P.		COMUNE	
<u>20090</u>		<u>SEGRATE</u>	

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	Via aerea	A.R.
Contrassegnare la casella interessata	Assegno €	
	Sez. 10	

Fraz. 38423 Operaz. 0172
 Causale: R 14/03/2007 18:16
 PESO GR.: 10 Tariffa € 3,40 Affr. € 3,40
 Serv. Agg.: AR

TASSE

Bollo (accettazione manuale)

Allegato 4

**Attestato di aver provveduto all'invio della copia della relazione al creditore
precedente ed al debitore**

Lo scrivente Esperto ATTESTA aver provveduto a quanto sopra

Segrate 4 aprile 2007

il CTU
(ing. Giovanni Caratozzolo)
Giovanni Caratozzolo



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 663)

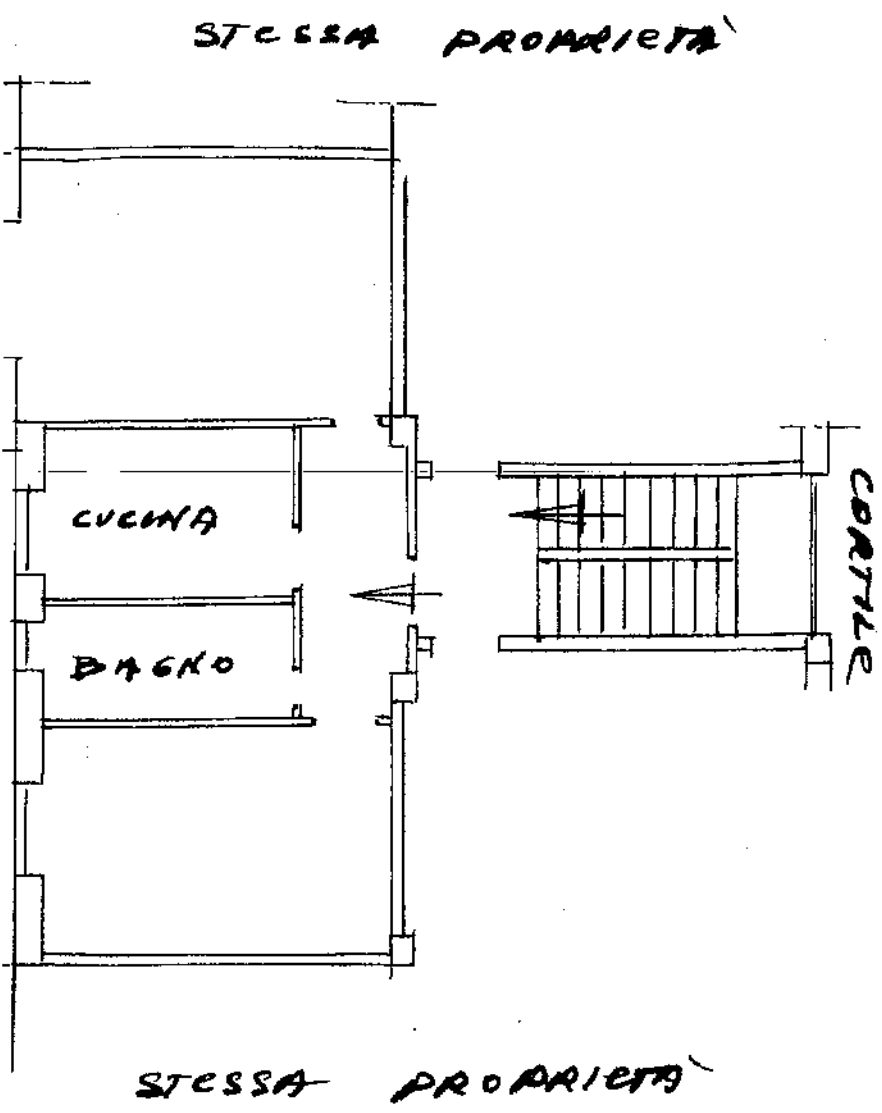
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTRA Via FRAZIONE CALEPIO

Ditta BONINO GIUSEPPE F. AEMILI HERRIA

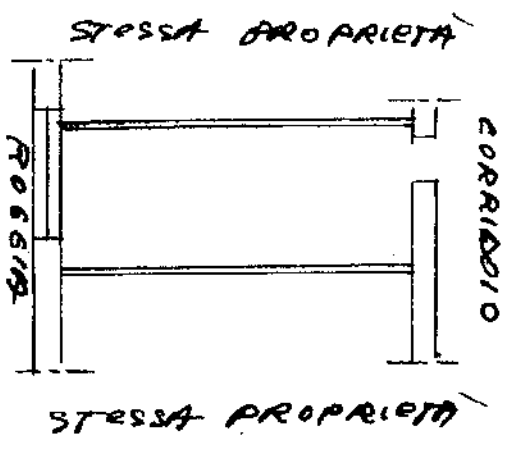
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

N. 0329565

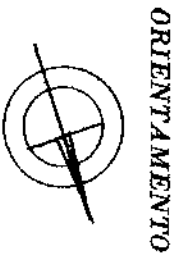
PIANO PRIMO $s=3.00$



ROGGIA INDI STRADA PROVINCIALE



SEMINTERRATO h=1.70



SCALA DI 1./100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. No 7160

STRADA ROGGIA DALLO STATO

Completata dal **GEOM. FRANKO OCCHINI**

(Tributo, tasse e copie all'ufficio)

Iscritto all'Albo de **GEOMETRI**

della Provincia di **MEPPINO**

DATA **15/12/1964**

Firma:

[Handwritten signature]

Spazio dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2007 -

CAZZIONE CALLEPIO SNC piano: 1-S1;
a pressa del 21/12/1964 - Data: 15/03/2007 - Vis. n. MI0233266 - Richiesta n. 71426 - Richiedente CARATTOZZOLO
Schieda - Fornale di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1
ma P. Amherstia in aff.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2007

Dati della richiesta	Comune di SETTALA (Codice: I696)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO	
Unità immobiliare	Foglio: 14 Particella: 105 Sub.: 713	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	14	105	713	A/3	4 vani		Euro 206,58 L. 400.000	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/12/1964 n. 7160. 1/1964 in atti dal 13/06/2000
Indirizzo: FRAZIONE CALEPPIO SNC piano: 1-S1;									
Notifica: MI0872381/2004									
Partita: - Mod.58									

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Indirizzo	Partita		
1	FRAZIONE CALEPPIO SNC piano: 1-S1;			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	FRAZIONE CALEPPIO SNC piano: 1-S1;			proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/2000 Trascrizione n. 5825.1/2000 in atti dal 05/02/2001 Repertorio n. 231734 Rogante: DOTT.SSA EVELINA PONTARICI Sede: MONZA COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			
--------------------------	---	--	--	--

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 71426 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di MILANO** Richiedente: **CARATTOZZOLO**

ALLEGATO 5B

CK

CA3

Data : 20/03/2007
 Ora : 08:34:50
 Ispezione n. 131
 Stampa n. 1
 Sessione n. 36
 Pren. n. 5563/2007

AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
 UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI MILANO
 CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 2

Ispezione ordinaria

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

ISPEZIONE PER DATI ANAGRAFICI
 Ricerca ampliata con omocodici

Dati della richiesta : Cogn

Richiedente : CARATOZZOLO

Data inizio meccanizzazione : 27/08/1996 Situazione aggiornata al : 19/03/2007

Omonimi selezionati :

1. Cognome KULLOLLI Nome DUDIE
 Nata in ALBANIA (EE) il 10/08/1974
 Sesso F Codice fiscale KLL DDU 74M50 Z100 O
 Identificativo soggetto 0302410591

Ulteriori restrizioni : Dal 20/12/2005 fino alla data sopra riportata relativa alla situazione aggiornamento

.....

INFORMAZIONI SUI VECCHI REPERTORI

Non sono presenti vecchi repertori automatizzati

.....

NON RISULTANO PUBBLICATE FORMALITA' DEL TIPO RICHIESTO

CH

Data : 20/03/2007
Ora : 08:34:16
Ispezione n. 125
Stampa n. 1
Sessione n. 36
Pren. n. 5563/2007

AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI MILANO
CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 2

Ispezione ordinaria

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

ISPEZIONE PER DATI ANAGRAFICI
Ricerca ampliata con omocodici

Dati della richiesta : Cognome **KULLOLLI** Nome **BESIM**

Richiedente : **CARATZZOLO**

Data inizio meccanizzazione : **27/08/1996** Situazione aggiornata al : **19/03/2007**

Omonimi selezionati :

1. Cognome **KULLOLLI** Nome **BESIM**
Nato in **ALBANIA (EE)** il **28/07/1968**
Sesso **M** Codice fiscale **KLL BSM 68L28 Z100 M**
Identificativo soggetto **0302410590**

Ulteriori restrizioni : Dal **20/12/2005** fino alla data sopra riportata relativa alla situazione aggiornamento

.....

INFORMAZIONI SUI VECCHI REPERTORI

Non sono presenti vecchi repertori automatizzati

.....

NON RISULTANO PUBBLICATE FORMALITA' DEL TIPO RICHIESTO