

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

Tribunale civile e penale di Milano,
Sezione III civile, beni immobiliari.

Procedura esecutiva 3.488/12.

Giudice esecutore, dottoressa Simona Caterbi,
esperto, architetto Alessandra Ubertazzi

Promossa da

... ..
con il Condominio di via Conciliazione 9

contro

... ..

1. Appartamento con cantina e box sito in
via Conciliazione 9¹ a Castano Primo (MI)
identificati al Catasto edilizio urbano del Comune di Milano
al **foglio 5, mappale 625, subalterno 29 (appartamento con cantina)**
al **foglio 5, mappale 626, subalterno 9 (autorimessa)**
liberi ai fini della procedura (occupati dal signor con i genitori e un fratello), del valore stimato libero, Euro 134.480,00

Lotto 1. Valore complessivo con riduzioni, Euro 110.688,00

Sommario.

0. Accesso.
1. Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita.
2. Attuale proprietà.
3. Storia dell'immobile e estremi dell'atto di provenienza.
4. Storia ipotecaria dell'immobile.
5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.
6. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, non opponibili.
7. Inquadramento urbanistico attuale.
8. Conformità urbanistica ed edilizia.
9. Conformità catastale.
10. Descrizione sintetica dei beni con localizzazione nel tessuto urbano.
11. Valutazioni economiche.
12. Allegati.

Relazione tecnica di valutazione di beni immobili.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, nata a Milano il 11.12.1972, con studio in Milano in via Savona 20, tel. 02.89407423, fax 02.89403854, C.f. BRT LSN 72T51 F205Y, P. I.v.a. 12672770158, e-mail alessuber@gmail.com, pec ubertazzi.10083@oamilano.it, iscritta all'albo dell'*Ordine degli architetti e P.P. e C. della provincia di Milano*, consulente del Tribunale di Milano, iscritta all'albo con il numero 11.506, **veniva nominata quale esperta in data 16.10.2014.**

¹ Nell'atto di pignoramento si fa erroneamente riferimento al civico 8.



Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

Relazione.

0. Accesso.

In data 13.11.2014 è stato effettuato il sopralluogo; l'immobile è oggi occupato dal signor con i genitori e un fratello. Oltre alla sottoscritta, era presente al sopralluogo lo stesso; nell'occasione sono stati eseguiti il rilievo e il rilievo fotografico dell'appartamento, delle parti comuni e della cantina e dell'autorimessa.

Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita costituenti il lotto unico.

0.1 **Appartamento** posto al quarto piano composto da tre locali e servizi sito in via Conciliazione 9 nel comune di Castano Primo con annesso vano cantina al piano cantinato.

Nota bene. Nell'atto di pignoramento si fa riferimento al civico 8 mentre si tratta del civico 9; nel Certificato notarile, invece, il numero civico non è specificato.

Descrizione dell'appartamento e delle sue pertinenze,

Foglio 5; mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5
rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio (costituito, cioè, da un soggiorno con terrazzo, da due camere con terrazzo comune, da una cucina, da un bagno, da un corridoio e da un disimpegno) con annesso vano cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno con diverso subalterno (vedi sotto).

intestazione,

... .., nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,

C.f. per 1/1

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario

Altra proprietà all'interno dello stesso condominio, pianerottolo comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, via Cardinal Ferrari, cortile comune su via Conciliazione.

Coerenze della cantina al piano seminterrato, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione.

0.2 **Autorimessa** sita in via Conciliazione 9 nel comune di Castano, piano terreno.

Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99.

intestazione,

–, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,

C.f. per 1/1

Coerenze dell'autorimessa in blocco unico, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, cortile comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, mappale 311.

1. Attuale proprietà.

La proprietà dei suddetti beni

–, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,

C.f. per 1/1

2. Storia ventennale dell'immobile e estremi dell'atto di provenienza.

Dal 19.10.1972 al 21.02.2008

–, nato a Castano Primo il 31.07.1931, C.f. per 1/2;

–, nata a Madignano il 21.04. 1941, C.f. per 1/2.

In forza di atto di compravendita dall'Immobiliare Conciliazione in autentica dottor Saverio Romanelli, notaio in Gallarate, del 19.10.1972 numero di repertorio 84.331, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 15.02.1973 ai numeri 18.084/16.010.
numeri 23.198/12.559

Dal 21.02.2008 ad oggi

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

– , nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985, C.f. per 1/1

In forza di atto di compravendita da e a in autentica dottor Antonio Privitera, notaio in Pieve Emanuele, del 31.01.2008 numero di repertorio 2.340/1.454, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 21.02.2008 ai numeri 23.198/12.559.

3. Storia ipotecaria ventennale dell'immobile.

– 21.02.2008

Ipoteca volontaria iscritta ai n. 23.199/5.357 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 **a favore** Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna, **a carico di** a garanzia del contratto di mutuo ipotecario di cui al repertorio numero 2.341, raccolta 1.455 già registrato a Milano – Atti pubblici il 20.02.2008 numero 4.431, serie 1T, munito di formula esecutiva.
Importo capitale € 109.000 Importo totale € 163.500

Nota bene. Nell'atto di pignoramento si fa riferimento al civico 8 (mentre si tratta del civico 9); nel Certificato notarile, invece, il numero civico non è specificato.

– 06.03.2013 e fino al 18.12.2014

Pignoramento trascritto il 21.09.2012 al n. 93.407/64.020 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare **Circoscrizione di Milano 2 a favore di** , **a carico di** nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985, C.f.

Il pignoramento, effettuato in appoggio all'atto di precetto, grava sull'appartamento con cantina e sull'autorimessa (rispettivamente, Foglio 5; mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5 rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio; Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99).

L'atto è stato **notificato** in data 1.08.2012.

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

- Contratti di affitto registrati, nessuno (verifica effettuata presso i competenti uffici – vedi allegata nota);
- Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria, nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, comunione dei beni, nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, non opponibili.

- Nessuno.

6. Inquadramento urbanistico attuale.

Il 12 marzo 2014 è stata definitivamente approvata la variante al Piano del Governo del Territorio (PGT). Da PGT l'immobile in oggetto ricade nell'ambito di completamento edilizio (B) e in particolare nella sottozona 1 – residenziale di completamento edilizio delle cortine.

L'Amministrazione ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 54 del 25.09.2009 il Piano di zonizzazione acustica ai sensi della L.R. 10 agosto 2001 n. 13 che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni e Concorsi 3 del 20.01.2010. Rispetto alla zonizzazione acustica l'immobile fa parte di un condominio che è sul confine tra la classe 2 e la classe 3² e sul confine della fascia di rispetto della ferrovia esistente secondo il D.p.r. 459; in tale fascia, non si applicano i parametri definiti per le relative classi.

² Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

Classe III - Aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

7. Conformità urbanistica ed edilizia.

Atti di fabbrica, progetti di modifica, certificati di abitabilità – agibilità.

Il fabbricato condominiale è stato progettato nel 1970 dall'architetto Franco Mannucci (progetto originariamente di 4 piani cui poi è seguita una variante del 1969 per la realizzazione dell'ultimo piano), costruito tra il 1970 e il 1971 per conto dell'immobiliare Conciliazione S.a.s. attraverso l'impresa IVREA S.a.s. con sede in Busto Arsizio con Nulla osta numero 1.484, rapporto positivo della ASL del 11.03.1971 e relativo Certificato di abitabilità del 21.03.1971. Del fabbricato esistono anche documenti relativi al progetto delle strutture nonché il relativo collaudo statico del 03.02.1970.

L'immobile risulta allacciato alla fognatura comunale e la zona perfettamente urbanizzata.

L'appartamento non ha subito modifiche distributive nel tempo.

Secondo le prescrizioni di allora e gli standard attuali l'unità è a norma rispetto al Regolamento di Igiene ed edilizio.

8. Conformità catastale.

I beni sono conformi alle schede catastali allegate.

interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

9. Descrizione sintetica dei beni con localizzazione nel tessuto urbano.



Figura 1. Vista aerea e localizzazione del Comune di Castano Primo.



Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9

contro signor

Figura 2. Vista aerea e localizzazione del Comune di Castano Primo con in evidenza la posizione del condominio.



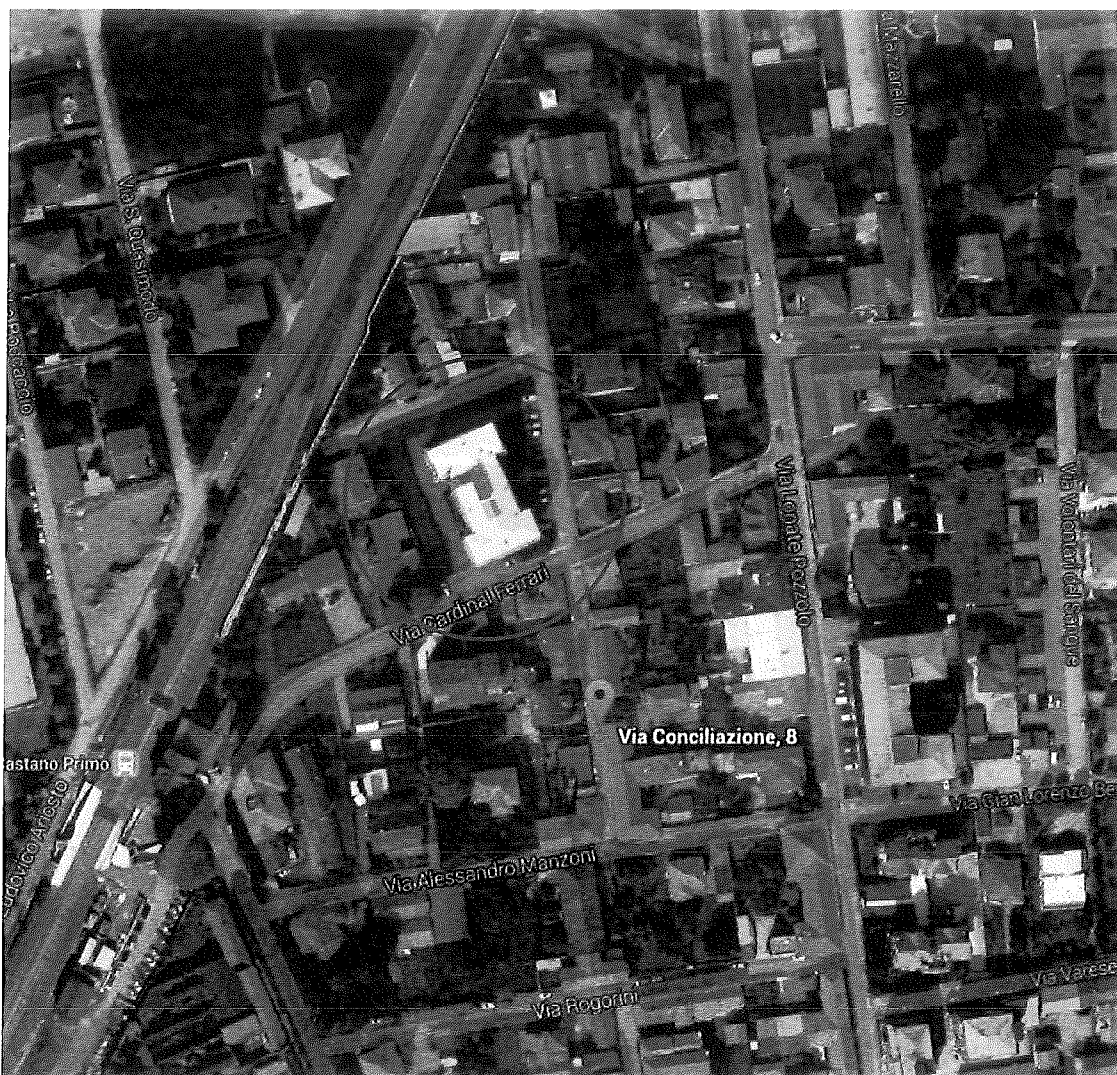


Figura 3. Vista aerea e localizzazione del condominio nel comune di Castano.

10.1 Caratteristiche del Comune.

Castano Primo è un comune della pianura Nord Occidentale della Provincia di Milano; nel 1984 è stato riconosciuto, per la numerosità dei suoi abitanti (oggi circa 11.000), Città attraverso un Decreto del Presidente della Repubblica; confina (in ordine alfabetico) con i comuni di Buscate, Cameri (NO), Cuggiono, Lonate Pozzolo(VA), Magnago, Nosate, Robecchetto con Induno, Turbigo, Vanzaghello. Il territorio è completamente pianeggiante con indice di sismicità molto basso e caratterizzato dalla presenza del Canale Villoresi che lo attraversa e dal Canale Industriale oltre che lambito dal Ticino. Originariamente aveva una vocazione agricola e numerose sono ancora oggi le cascine distribuite sul suo territorio. Ha circa 11.000 abitanti per circa 2.900 famiglie tra gli stranieri residenti, numerosi europei ed asiatici. La tendenza comunque al lento ma progressivo incremento della popolazione testimonia l'appetibilità del comune.

10.2 Collegamenti con i principali poli urbani.

Dista da Milano circa quaranta chilometri percorribili in 50 minuti attraverso la A4 e la E64.

Dista da Novara circa ventidue chilometri percorribili in 40 minuti attraverso la SS 341.

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

In treno, attraverso la rete regionale gestita da Trenord, è raggiungibile da Milano direttamente in 401 minuti. Il comune dista solo 10 km dall'Aeroporto internazionale di Malpensa, raggiungibile utilizzando la Strada statale dell'Aeroporto della Malpensa.

10.3 Servizi offerti dalla zona.

Il comune di Castano **offre tutti i servizi possibili**, banche, farmacie e scuole (2 scuole materne private, le scuole elementari comunali; le medie sono quelle di Robecchetto con Induno mentre è presente una scuola superiore); centri commerciali interni alla città e nelle sue immediate vicinanze (Il Gigante), l'Azienda sanitaria locale è localizzata in centro alla città; inoltre, il comune di Castano Primo è caratterizzato da diversi edifici simbolici e rilevanti dal punto di vista storico, sia religioso che civile di provenienza privata tra cui spicca la villa Rusconi oggi sede del Municipio.

10.4 Il fabbricato e il condominio.

Il condominio realizzato dalla Immobiliare Conciliazione S.a.s. nei primi anni Settanta è localizzato in prossimità della stazione ferroviaria (meno di 150 metri, linea Milano – Seregno - Novara il cui tracciato è del 1887), non lontano dal Canale Villoresi (il cui scavo è del 1885) che attraversa il centro abitato oltre il quale si trova il centro storico; la posizione è comunque buona per quanto riguarda le infrastrutture di carattere sovralocale (in particolare rispetto alla S.S. 341).





Figura 4. Vista del condominio nel comune di Castano.

All'interno del condominio, che è costituito da un solo corpo di fabbrica e che presenta una impostazione planimetrica speculare rispetto all'ingresso centrale sono presenti 24 appartamenti da 5 vani (di cui uno, la cucina abitabile) e 4 da 4 vani (di cui uno, la cucina abitabile); **l'unità in oggetto si colloca sullo spigolo Sud Est della palazzina con un'ottima esposizione; si affaccia sulla via Conciliazione e sul cortile interno lato ingresso; gode della visione ampia e lontana.** Le strade circostanti sono comunque poco trafficate; in ogni caso il condominio è separato dalle carreggiate da spazi comuni.



Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor



Figura 5. Vista dal soggiorno.

Le autorimesse sono localizzate fuori terra sul lato Ovest del condominio e vi si accede da percorsi interni o dalla pubblica via da cui sono separate a mezzo di una recinzione metallica e un cancello metallico.



Figura 6. Vista delle autorimesse sul lato Ovest del condominio.

Subsistema

Dettaglio

Condizioni

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

Fabbricato / condominio <i>Con riferimento al corpo unico.</i>		
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Travi	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento.	non verificabile
Murature perimetrali	in laterizio con intonaco e tinteggiatura per esterni con parziale rivestimento in "cotto artistico".	le facciate sono in buone condizioni.
Copertura	in scandole metalliche; gronde aggettanti in cemento.	buone
Portone di ingresso	serramento in metallo (alluminio) e vetro.	funzionante.
Parti comuni	pavimenti in pietra, pareti intonacate al civile e tinteggiate originariamente con pittura plastica; pavimentazione del cortile in beola; pavimentazione del corsello delle autorimesse in asfalto colato. Pavimentazione dei box in cemento liscio.	buone.
Fognatura	fognatura separata con allacciamento a quella comunale (vedi atti di fabbrica allegati).	funzionante.
Elettrico	Sottotraccia con tensione a 220V con contatore esterno all'unità localizzato al piano cantinato.	funzionante
Antenna collettiva	assente	
Antifurto	assente	
Telefonico	sottotraccia	
Citofonico	tipologia audio	funzionante
	Certificazione condominiale, non conosciuta condominiale, in fase di redazione da parte del termotecnico della Carezzi Service S.r.l.	
Impianto idrico	sottotraccia	funzionante
Ascensore	2 ascensori presenti	funzionante
Riscaldamento	centralizzato dalla centrale termica posta nel seminterrato.	

P.S. Le indicazioni dei materiali quando non direttamente verificabili è stata desunta dalla documentazione costituente il progetto delle strutture reperito presso gli uffici del Comune di Castano Primo.

10.5 **L'appartamento. Calcolo delle superfici.**

L'**appartamento**, cui si accede dalla ampia scala comune, ha un'altezza interna di circa 3,00 m ed è composto da un grande ingresso che conduce al soggiorno con camino corredato da un balcone; in prossimità dell'ingresso sia apre la cucina abitabile e attraverso un corridoio si accede alle camere da letto piuttosto grandi e con balcone unico e all'unico bagno areato e illuminato naturalmente, pure piuttosto grande. Presenta riscontro naturale d'aria mediante aperture non contrapposte tra loro data la disposizione degli alloggi sempre d'angolo all'interno del condominio; gli ambienti sono salubri, ben illuminati e ariosi, con finiture originali di discreta qualità.

La **cantina** di pertinenza è comodamente accessibile, posta al piano seminterrato e presenta aerazione naturale. All'interno della cantina passano le tubazioni della fognatura condominiale.

L'autorimessa in edificio dedicato totalmente ad autorimesse è separato dal corpo di fabbrica dell'appartamento e della cantina dal corsello ed è comodamente raggiungibile anche dalle scale interne.

Appartamento.

Pareti interne	materiale: mattoni forati intonacati e tinteggiati con battiscopa in ceramica in pietra o legno a seconda dei pavimenti.	in buone condizioni
Plafoni	materiale stabilitura	in buone condizioni
Rivestimenti	bagno, materiale, ceramica	in buone condizioni
	cucina, ceramica	in ottime condizioni
Pavimenti	Pietra naturale nell'ingresso e nel soggiorno, legno di piccolo formato nelle camere; ceramica in bagno e in cucina (sovrapposto all'originale).	i pavimenti sono in buone condizioni.
Infissi esterni	serramenti di facciata , ante a battente in legno; vetro singolo.	in buone condizioni
	protezioni esterne: tapparelle in pvc.	in buone condizioni
	portoncino di ingresso ad anta singola con semplice blindatura	in buone condizioni
Infissi interni	in legno tamburato colore bianche con specchiatura centrale in vetro smerigliato	in buone condizioni
Impianto idrico	alimentazione per lavello (cucina) e apparecchi sanitari	funzionanti
	bagno completo di quattro apparecchi (vasca)	
	la lavatrice è in bagno.	
Acqua calda sanitaria	prodotta dalla caldaia condominiale a gasolio.	
Gas	alimentazione a gas metano per cucina con contatore di vecchia generazione.	funzionante
Impianto di riscaldamento	gli elementi radianti in ghisa	
Impianto di climatizzazione	assente	
Certificazione energetica	presente e qui allegata.	

La *Superficie lorda di pavimento* (S.l.p.) dell'appartamento è assimilabile alla commerciale, calcolata sulla base ai rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale; con pareti divisorie interne, considerate al 100%; muri perimetrali esterni, considerati al 100%; muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comuni, considerati al 50%.

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

APPARTAMENTO				
SOGGIORNO	mq	4,00	6,50	26,00
INGRESSO	mq	2,10	3,70	7,77
CORRIDOIO	mq	1,10	6,30	6,93
CAMERA	mq	4,10	3,90	16,99
CAMERA	mq	3,50	4,30	16,05
BAGNO	mq	1,70	2,80	4,76
TOTALE S.u.	mq			78,50
TOTALE S.I.p.	mq			99,00
BALCONE	mq			11,70
CANTINA	mq			6,00
BOX	mq			12,00

L'**appartamento** sviluppa una superficie lorda di pavimento (S.I.p., calcolata secondo la precedente tabella) di mq 99,00 circa.

La **cantina**, che costituisce superficie non residenziale (S.n.r.), viene rilevata dalla planimetria catastale al netto delle murature (e poi valutata in sede di stima ad 1/3 del valore dell'abitazione); sviluppa una S.n.r. di mq 7,50; i balconi sviluppano una S.n.r. di mq 11,70; l'autorimessa è di mq 12.

10.6 Valutazioni economiche.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato di un "lotto" costituito da una unità immobiliare con le relative pertinenze (cantina) e accessori (box).

Scopo della stima viene identificato con il Valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dell'unità stessa, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari) per la sua messa a norma.

L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del postulato dell'ordinarietà: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla *Agenzia del Territorio della Provincia di Milano* riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "civile" a destinazione abitativa in stato di conservazione normale sono compresi tra Euro/mq 1.100 e Euro 1.400.

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
 Condominio di via Conciliazione 9
 contro signor



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: MILANO
 Comune: CASTANO PRIMO
 Fascia/zona: Centrale;CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,9	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1700	L	4,7	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1350	L	3,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1150	L	2,9	3,6	L
Bgc	NORMALE	700	920	L	1	1,9	L
villie e villetti	Ottimo	1550	1750	L	4,7	5,4	L
villie e villetti	Normale	1200	1400	L	4	4,6	L

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

Ci si è anche avvalsi della Rilevazione dei prezzi registrati dall'Osmi (Borsa immobiliare di Milano) nel secondo semestre del 2012 e pubblicati nel marzo del 2013; il caso in questione è considerabile come un edificio di più di quarant'anni; da tale documento risulta che il prezzo oscilla da Euro/mq 700 a 1.000. Per verificare la rispondenza dei valori trovati, tenendo anche conto del contesto, sono stati in aggiunta consultati siti di annunci immobiliari di vendita di appartamenti simili appartenenti allo stesso contesto (www.immobiliare.it), il sito delle aste del Tribunale di Milano e l'Affiliato Tecnocasa, da cui emerge un valore di mercato omogeneo pari a 1.180 euro/mq. Per completezza è stata fatta, anche data la peculiarità del momento, una indagine sui prezzi reali di mercato (fonti emerografiche) attraverso le riviste ed i giornali e consultazione di siti specializzati on line, come facilmente comprensibile, i prezzi risultano superiori ai prezzi ufficiali: in media Euro/mq 1.100. Tenendo conto di tutte le informazioni trovate (e, in particolare, della localizzazione interessante "in presa diretta" con la regione metropolitana milanese) si considera, quindi, un **valore di Euro 1.200/mq. Il box viene stimato forfetariamente 10.000 Euro.**

Superficie lorda di pavimento /commerciale.

L'appartamento si stima di circa mq 99,00 mq di Superficie lorda di pavimento assimilabile alla commerciale, calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

La cantina di pertinenza e il balcone vengono considerati per circa 1/3 del valore dell'abitazione.

APPARTAMENTO		Euro /mq	Euro
SOGGIORNO	26,00		
INGRESSO	7,77		
CORRIDOIO	6,93		
CAMERA	16,99		
CAMERA	16,05		
BAGNO	4,76		
TOTALE S.u.	78,50		
TOTALE S.l.p.	99,00	1.200,00	118.800,00
BALCONE	11,70	400,00	4.680,00
CANTINA	7,50	400,00	3.000,00
			126.480,00
BOX	12,00	1.000,00	12.000,00
Valore stimato			138.480,00
RIDUZIONI			
Riduzione del valore del 10%			13.848,00
Spese condominiali ordinarie da corrispondere.			12.774,00
Spese legali (ipotesi) forfettizzate			1.000,00
Tassa di registro (ipotesi) per decreto ingiuntivo			170,00
Adeguamento impiantistico.			
Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni			
Totale riduzioni e adeguamenti			13.944,00
Valore ridotto			110.688,00

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

12. Allegati.

- 12.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie. (su foglio separato).
- 12.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (su foglio separato).
- 12.3 Rilievo fotografico.
- 12.4 Documentazione catastale.
- 12.5 Verifica sussistenza di contratti di locazione.
- 12.6 Riepilogo situazione condominiale e previsione di spesa e spese legali per D.I.
- 12.7 A.P.E.
- 12.8 Atti presso il Comune di Vittuone.
- 12.9 Documentazione di invio della relazione alle parti (sulla copia cartacea).

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto, Alessandra Ubertazzi, architetto



A circular professional stamp from the Order of Architects of the Province of Milan. The text around the perimeter reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO" at the top and "CONSERVATORI ECONOMICI E PAESAGGISTI" at the bottom. In the center, it says "ALESSANDRA UBERTAZZI". A handwritten signature "Alessandra Ubertazzi" is written across the stamp. Below the signature, the number "10063" is visible.

Milano 17 dicembre 2014

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

12. Allegati.

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

– 21.02.2008

Ipoteca volontaria iscritta ai n. 23.199/5.357 la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 a favore Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna, a carico di a garanzia del contratto di mutuo ipotecario di cui al repertorio numero 2.341, raccolta 1.455 già registrato a Milano – Atti pubblici il 20.02.2008 numero 4.431, serie 1T, munito di formula esecutiva.

Importo capitale € 109.000 Importo totale € 163.500

Nota bene. Nell'atto di pignoramento si fa riferimento al civico 8 (mentre si tratta del civico 9); nel Certificato notarile, invece, il numero civico non è specificato.

– 06.03.2013 e fino al 18.12.2014

Pignoramento trascritto il 21.09.2012 al n. 93.407/64.020 all'Agenda del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare **Circoscrizione di Milano 2 a favore di , a carico di**, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985, C.f.

Il pignoramento, effettuato in appoggio all'atto di precetto, grava sull'appartamento con cantina e sull'autorimessa (rispettivamente, Foglio 5; mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5 rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio; Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99).

L'atto è stato **notificato** in data 1.08.2012.

L'esperto,
Alessandra Ubertazzi, architetto



Milano 17 dicembre 2014

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

12.2 **Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.**

Appartamento posto al quarto piano composto da tre locali e servizi sito in via Conciliazione 9 nel comune di Castano Primo **con annesso vano cantina al piano cantinato.**

Nota bene. Nell'atto di pignoramento si fa riferimento al civico 8 mentre si tratta del civico 9; nel Certificato notarile, invece, il numero civico non è specificato.

Descrizione dell'appartamento e delle sue pertinenze,

Foglio 5; mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5
rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio (costituito, cioè, da un soggiorno con terrazzo, da due camere con terrazzo comune, da una cucina, da un bagno, da un corridoio e da un disimpegno) con annesso vano cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno con diverso subalterno (vedi sotto).

intestazione,

–, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,

C.f. per 1/1

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario

Altra proprietà all'interno dello stesso condominio, pianerottolo comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, via Cardinal Ferrari, cortile comune su via Conciliazione.

Coerenze della cantina al piano seminterrato, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione.

9.1 Autorimessa sita in via Conciliazione 9 nel comune di Castano, piano terreno.

Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99.

intestazione,

–, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,

C.f. per 1/1

Coerenze dell'autorimessa in blocco unico, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, cortile comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, mappale 311.

L'esperto,
Alessandra Ubertazzi, architetto



Milano 17 dicembre 2014

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

12.3 Rilievo fotografico.



Foto 1. Vista complessiva della facciata con in evidenza l'appartamento in oggetto.



Foto 2. Vista dall'ingresso verso il soggiorno.



Foto 3. Vista dal soggiorno verso l'ingresso.

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor



Foto 4. Vista del soggiorno.

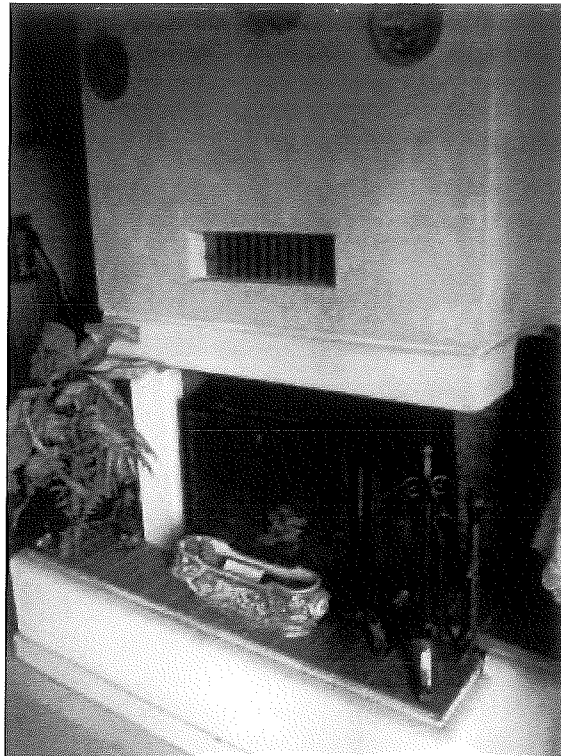


Foto 5. Vista del camino del soggiorno.

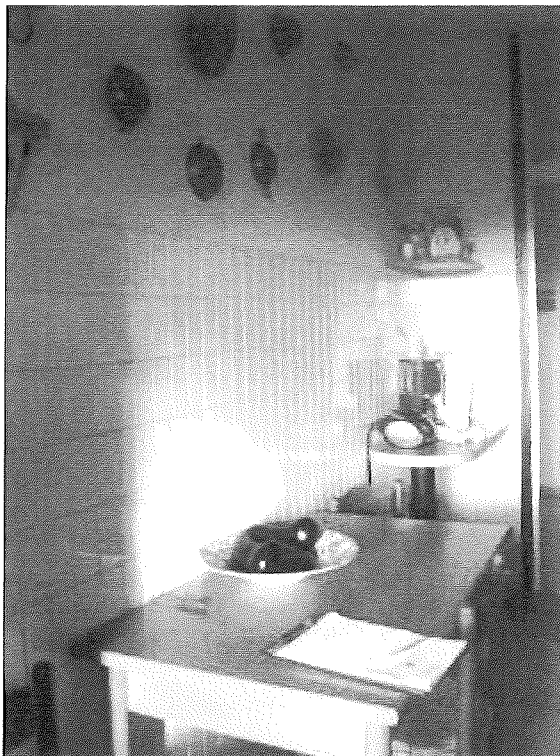


Foto 6. Vista della cucina.



Foto 7. Vista della camera matrimoniale.



Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor



Foto 8. Vista del bagno

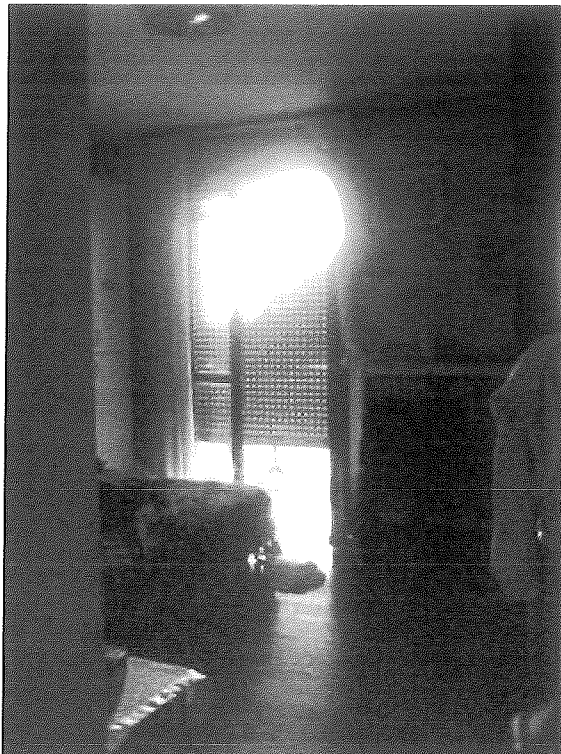


Foto 9. Vista della seconda camera.

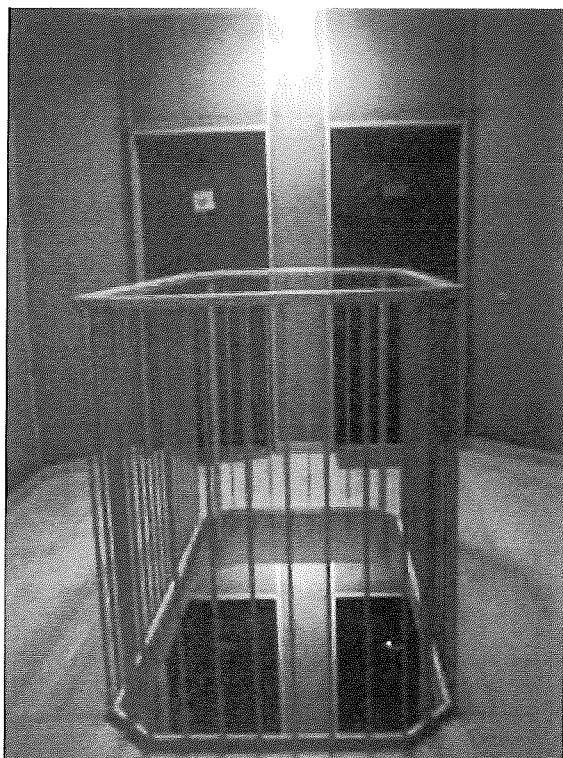


Foto 10. Vista delle scale di accesso e del pianerottolo.

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor



Foto 11. Vista dell'ingresso dall'interno.

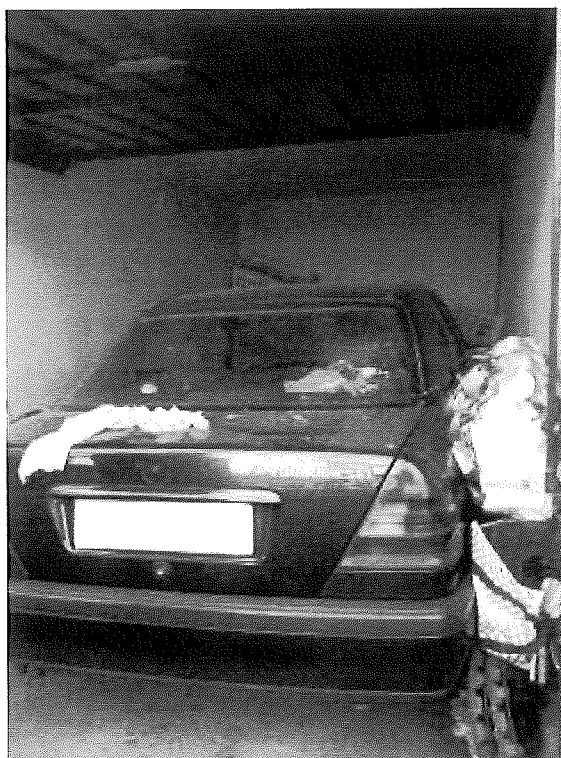


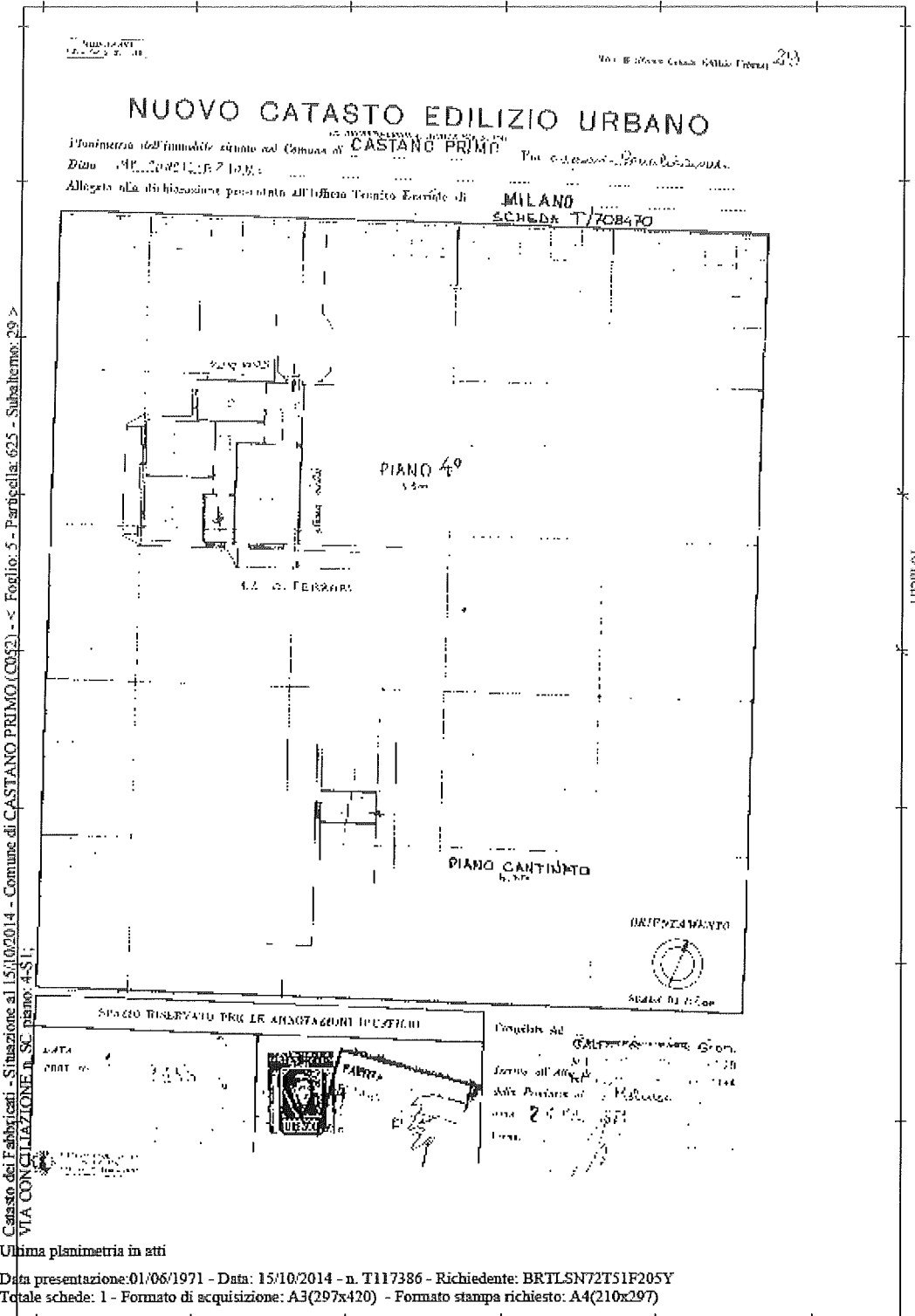
Foto 12. Vista del box.

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

12.4 Planimetrie catastali.

Data presentazione: 01/06/1971 - Data: 15/10/2014 - n. T117386 - Richiedente: BRILSN72T51F205Y



Alessandra Ubertazzi, architetto
Studio Ubertazzi
via Savona 20, 20144 Milano

Procedura esecutiva 3.488/12.

....
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

REGOLAMENTO
P. - Ed. L. N. - 194

Mod. B (Vecco Catasto Edilizio Urbano) (1)

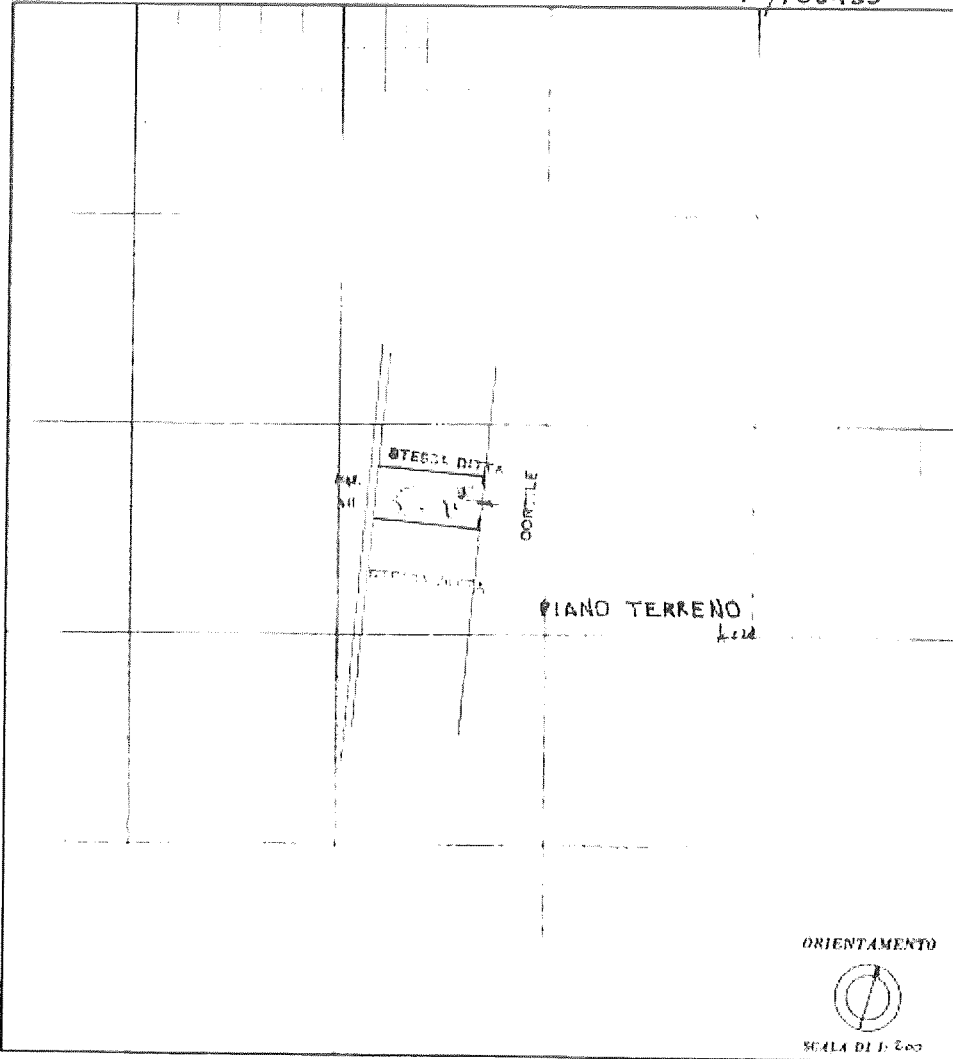
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di **CASTARO (P)** Via **CONCILIAZIONE**

Ditta **Imm CONCILIAZIONE**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Estatale di **MILANO**

SCHEDA T / 708433



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROZ. N°

15/5



Completata dal

GATTO Geom.

MILANO 28

Iscritto all'Albo de
della Provincia di **Milano**

DATA **24 MAG 1971**

Firma: *[Signature]*

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

12.5 Verifica sussistenza di contratti di locazione



Magenta, 03/12/2014

Direzione Provinciale I di Milano

Ufficio Territoriale di Magenta

All' Architetto
Alessandra Ubertazzi
Via Savona, 20
20144 Milano

Prot. 2014/

**OGGETTO: Procedura esecutiva RG 3488/2012 Tribunale Ordinario di Milano.
Soggetto esecutato**

In ottemperanza alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che, da interrogazioni effettuate presso il sistema dell'anagrafe tributaria, il sig.

sulta figurare come avente causa (conduttore) nel contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Busto Arsizio in data 12/10/2007 al n. 3971 serie 3.

IL CAPO TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI

F.to Carla Rondena (*)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Guido Lolabella

Firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art.5, comma 2 del D.Lg. n. 39/1993

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Magenta
Via Alessandrini n. 33/42 - 20018 Magenta
Tel. 0297694111 - Fax 0297694243-214-207 - e-mail: dp.Milano.utMagenta@agenziaentrate.it

AGE.AGEDP1MI.REGISTRO UFFICIALE.0261526.03-12-2014-U

Alessandra Ubertazzi, architetto
Studio Ubertazzi
via Savona 20, 20144 Milano

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

Da: RICCO ANTONIO <antonio.ricco@agenziaentrate.it>
A: info@assessoriaubertazzi.it
Cc:
Oggetto: Scansione da WorkCentre Xerox
Messaggio: [DGCJBF43181](#)

Inviato: mercoledì 26/11/2014

Su richiesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione a nome di Dichiarati saluti.

---Messaggio originale---

Da: dp.italiano.italiano2@agenziaentrate.it (mailto:dp.italiano.italiano2@agenziaentrate.it)
Inviato: mercoledì 26 novembre 2014 8:05
A: RICCO ANTONIO
Oggetto: Scansione da WorkCentre Xerox

Aprire il documento allegato, che è stato scansionato e inviato mediante WorkCentre Xerox.

Tipologia allegato: PDF

Posizione WorkCentre: c:\xerox\locatari\locatari.net
Nome dispositivo: XR90CSM404CE26
Indirizzo IP di WorkCentre: 26.92.108.48

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

12.6 Riepilogo situazione condominiale e previsione di spesa.

Da: elisebetta@studio-ubertazzi.it

Per: Condominio@conciliazione9.com

CC:

OGGETTO: R. 1428/2011 signor SPRE CONDOMINIUM

Allegati: [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#); [R. 1428/2011 pag. 011.130](#)

Buongiorno,
come richiesto Le inoltra quanto segue:

- verbale approvazione bilancio 2013-14-15;
- verbale approvazione rate straordinarie valvole termostatiche e detentore (punto IV)
- tabella consuntivo 2013-14
- tabella preventivo 2014-15
- tabella rate ordinario 2014-15

Distintamente in quale si evidenziano le competenze del sig. Vincenzo Cato (con data scadenza varie rate)

Conteggio aggiornato:
saldo debito consuntivo al 10.04.2014: euro 11.770,01 +
I rata scaduta € 10.07.14 euro 861,01 +
II rata scaduta € 10.09.14 (euro 861,01 pagata a ottobre €)
Totale parziale euro 12.431,02

Anticipi dal 01.05.14 al 15.11. euro 500,00 - (al 02.08.14 - valvole)
300,00 - (settembre - valvole)
400,00 - (11.11.14)
III rata scaduta € 10.11.14 euro 861,01
TOTALE DOVUTO al 01.12.14: 11.892,03

Sono esclusi gli interessi e spese legali.

Per quanto concerne le pratiche avviate, si è accettato il piano di riscontro proposto dal sig. in data 28.06.14 di cui (ipote estratto). Per il giorno 9 ottobre la stessa rata scaduta di euro € 861,01 (settembre) e la rata € 500,00 (previsione alla scadenza naturale della stessa) dovute i cui mesi alternativi le verserà la cifra di 400 (due volte di più) come accordo per gli arretrati. Sarà mio dovere specificare nel bonifico la causale "PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI ANTICIPATE".

Relativamente alla Certificazione Energetica condominiale la mia preparazione è termotecnica della Carcano Service srl, per i problemi nuziale dopo recente posizionamento valvole e detentore, quella personale e privata del' appo non è di mia competenza. A disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti,
L' Amministratore
Elisebetta Tambol

A consuntivo risulta un debito per spese ordinarie pari ad Euro 11.892,00
 A consuntivo risulta un debito per spese ordinarie pari ad Euro 882,00
 Il preventivo per le spese dell'anno prossimo ammonta ad Euro 3.305,00

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9

contro signor

12.7 **A.P.E.**

Allegata a parte.



Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor

12.9 Atti reperiti presso il Comune di Castano.

N. 1484

Marche
da
bello

COMUNE DI **CASANO PRIMO.**
PROVINCIA DI MILANO

IL SINDACO

Vista l'istanza **XXXX S.A.S IMMOBILIARE CONCILIAZIONE** tendente
ad ottenere l'autorizzazione dell'abitabilità della casa di nuova costruzione posta nel
abitato di questo Comune in Via **Conciliazione - C. Ferrari**

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data **11.3.1971**

Vista la bolletta dell'Ufficio del Registro N. **1484**
comprovante il pagamento della prescritta tassa di concessione Governativa;

Vista la bolletta N. **1484** del **11.3.1971** comprovante il pagamento
a saldo dell'imposta di consumo liquidata sul materiale da costruzione Edilizio im-
piegato nell'opera;

Visto l'art. 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie

DICHIARA

La casa di nuova costruzione **XXXX S.A.S. IMMOBILIARE CONCILIAZIONE**
posta in via **Conciliazione - via C. Ferrari** in questo Comune
È ABITABILE

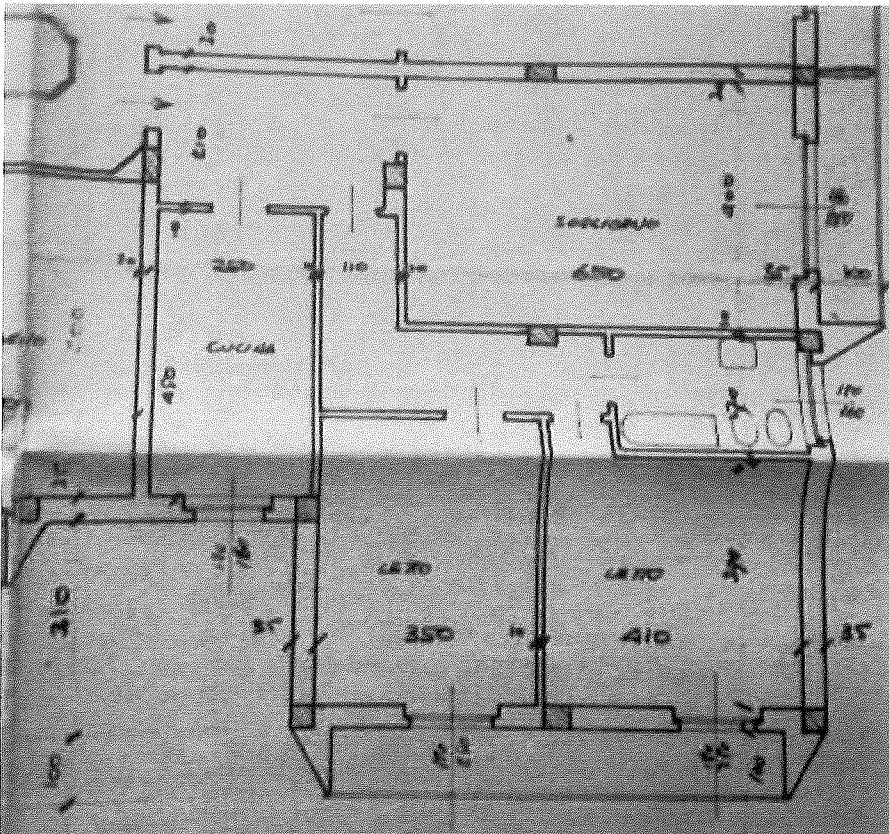
con decorrenza dal giorno **21.3.1971**
Dalla Residenza Municipale: **21.3.1971**

IL SINDACO



Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..
Condominio di via Conciliazione 9
contro signor



Stralcio della planimetria facente parte del progetto originario.

Procedura esecutiva 3.488/12.

... ..

Condominio di via Conciliazione 9

contro signor

12.10 Documentazione di invio della relazione alle parti (solo su copia cartacea).



