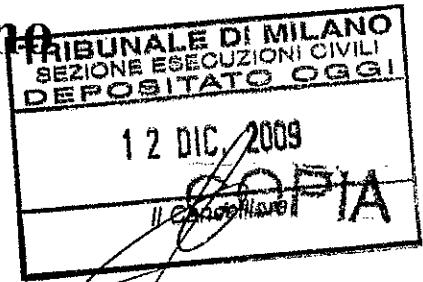


**dott. Ing. Arch. Prof. Elio de RINALDO**  
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano  
Via Malakoff nr. 5 Telefono 02 - 4402220  
20094 CORSICO (Milano)  
I.F. DRN LEI 47R08 A509T-

# Tribunale di Milano

**3<sup>^</sup> Sezione – Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**



**G.E.: dott.ssa Boroni Valentina .-**

\*\*\*

**R.G.E. : 1794 / 08**

Esecuzione Immobiliare promossa da creditore precedente:

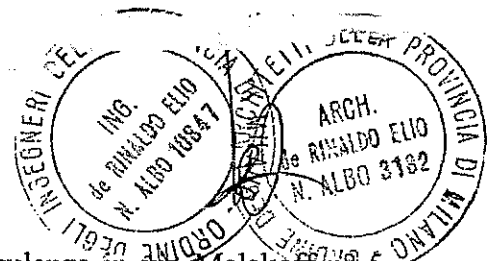
**- Banca Popolare di Verona – San Geminiano e San Prospero S.p.a.** in persona del dott. Acerbi Pietro, con sede in Verona, p.zza Nogara n° 2; partita IVA n°: 03689960239; R.E.A. n° 357147;

con avv. Cardia Marco – via Vittor Pisani n° 14 – 20124 – Milano;

tel.: 02 67382962 – fax: 02 67382575

contro:

**PREMESSO che:**



lo scrivente **dott. ing. arch. de Rinaldo Elio**, con Studio di Consulenza in via Malakoff n° 5 - 20094 – Corsico (MI), iscritto all'Ordine degli Ingegneri (n° 10847) e degli Architetti (n° 3182) delle Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano (n° 6294), veniva nominato con ordinanza del G.E. **dott.ssa Boroni Valentina**, in data 7/03/09, quale **Esperto - Perito Estimatore** - nella Esecuzione Immobiliare promossa dal **creditore precedente:**

**- Banca Popolare di Verona – San Geminiano e San Prospero S.p.a.** in persona del dott. Acerbi Pietro, con sede in Verona, p.zza Nogara n° 2; partita IVA n°: 03689960239; R.E.A. n° 357147;

con avv. Cardia Marco – via Vittor Pisani n° 14 – 20124 – Milano;

tel.: 02 67382962 – fax: 02 67382575

In data 13/10/09 il sottoscritto, avanti il G.E. dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito; nel contempo il G.E. , già fissata l'udienza del 05 marzo 2010 ore 10.30, per la audizione del debitore, delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c., formulava il seguente quesito:

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

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

- 1) – Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
- 2) – Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, la quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 3) – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
- 4) – A riferire sullo stato di possesso dell/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 5) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- 6) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 7) – A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.  
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.  
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 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) – Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - a) – della certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 ( G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008;
  - b) – della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37.
- 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.

**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 (in bollo), una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword almeno '96);



## PROVVEDA

almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale (in bollo) una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviame una copia ai creditore precedenti, 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.'-

**Il GIUDICE, autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici Amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti, necessari o 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** inoltre 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.

\*\*\*

## Operazioni Peritali:

il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento e i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., verificata la

### documentazione ipotrascrizionale e catastale (elenco in allegato a)

constatata la completezza della allegata **certificazione ipotrascrizionale e catastale storica ventennale** attraverso documentazione depositata agli atti dall'avv. Cardia Marco anche per 'Certificato Notarile – art. 567 2° comma C.p.C.' redatto dallo Studio Notarile dr. Santopietro Luciano – via San Vittore n° 45 – 20123 – Milano; tel.: 02 460146 – fax: 02 4693808 – e-mail: lsantopietro@notariato.it, nel quale si evidenziano tra l'altro:

#### - iscrizioni :

- **nota di iscrizione:** in data 07.11.2006 ai n.ri 92000/19284 – di **ipoteca volontaria di primo grado** iscritta a favore del Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Verona, C.F.: 03231270236, con domicilio ipotecario eletto in Milano (MI), Largo Cairoli n° 2, contro il sig. .... iscrizione per €. 252.000,00 a garanzia di mutuo di €. 126.000,00 (capitale iscritto) per la durata di anni 30, tasso al 4.867% annuo; atto di mutuo in data 30.10.2006, rep. n.ri 109414/21539, notaio dr. Matarrese Pasquale in Milano (MI); - non appare annotazione di cancellazione;

#### - trascrizioni :

- **nota di trascrizione :** in data 19.11.1981 ai n.ri 40051/32087 – con atto in data 06.11.1981, repertorio n.ri 906831/11991, registrato a Milano – atti privati in data 12.11.1981 al n° 54953, serie 2 veniva trasferito dal sig. .... al sig. ....  
celibe: *' nello stabile in Milano, via Santa Rita da Cascia n° 59, corpo interno di vecchia costruzione ed a carattere popolare, due locali senza servizi al piano primo, con ingresso dal ballatoio comune, denunciati al N.C.E.U. con scheda registrata il 09.05.1975 al n° 17526...per il prezzo di £. 4.800.000 interamente pagato;*
- **nota di trascrizione:** in data 25.03.1993 ai n.ri 10504/7156 – con atto in data 25.02.1993, repertorio n° 52537, in autentica dr.ssa Scognamiglio Adriana, veniva trasferito dal sig. .... ai sigg.ri

*in Comune di Milano, via Santa Rita da Cascia n° 59 e precisamente: in corpo interno di vecchia costruzione ed a carattere popolare, due locali con servizio al piano primo (secondo fuori terra), con ingresso dal ballatoio comune, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Milano, alla partita 213.602, come segue: foglio 544, mappa di Milano sub. 111, Santa Rita da Cascia n° 59, zona censuaria 3, piano 1, categoria A/4, classe 5, n.ri 2, R.C. 1000.000...; prezzo £. 52.000.000 interamente pagato e quietanzato;*



**nota di trascrizione:** in data 12.09.2008 ai n.ri 64696/44231 – Milano 1 - di **atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare** - in data 15.07.2008, ai n.ri rep. 11401/12339, per avv. Cardia Marco a favore di Banca Popolare di Verona – San Geminiano e San Prospero S.p.A. con sede a Verona, C.F.: 03689960239, nei confronti di \_\_\_\_\_, dell'immobile di cui è procedura, per la quota di intera proprietà; per pignoramento immobiliare del valore, in altri atti dichiarato, di €. 133.412,68 oltre CPA; IVA; spese; interessi e tutte le successive occorrenze;

**verificati i titoli di provenienza del bene del debitore,  
anche attraverso gli allegati alle note di trascrizione agli atti,**

- con istrumento (**atto pubblico di compravendita**) del 30.10.2006 – con nota presentata con Modello Unico n° 54876 . 1/2006 in atti dal 08.11.2006 – rep. n° 109413 – rogante: notaio dr. Matarrese Pasquale con sede in Milano; (copia allegata agli atti dal sottoscritto P.E.);

**provvedeva a fissare , (allegato d)**

previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, effettuata a mezzo di **Raccomandata con Ricevuta di Ritorno** (in data 28/10/2009) al **debitore**, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), (in data 28/10/2008) al **creditore** precedente e ai **comproprietari**, la data (30/11/2009) e il luogo (via Santa Rita da Cascia n° 59/A in Milano), di inizio (ore 10.00) delle **operazioni peritali**, con invito al debitore e ai comproprietari di **consentire la visita dell'immobile;**

**successivamente il sottoscritto:**

- 1) – avvertiva comunque il **creditore** precedente nell'attesa di effettuare l'accesso agli immobili;
- 2) – identificava i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; già riportati gli estremi degli atti di pignoramento e già specificati in riguardo degli stessi alla proprietà degli interi beni o quota di essi, la sussistenza di altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicando inoltre gli estremi dell'atto di provenienza e segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; così come di seguito quindi specificato;
- 3) - fornisce poi una sommaria descrizione del/i bene/i:

**descrizione dei beni oggetto di Pignoramento con precisazione  
dei relativi dati catastali nonché delle rispettive coerenze ( in allegato b):**

- in Comune di Milano, in via Santa Rita da Cascia n° 59/A e precisamente a parte del corpo interno, **appartamento** ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizio con ingresso dal ballatoio comune;

**riferimenti catastali:**

- detta unità immobiliare risulta censita nel dipartimento del Territorio del Comune di Milano, foglio: 544; mappale n° 311; sub.: 9; piano 1° (secondo fuori terra); categoria A/4; zona censuaria 3; classe 5; vani 2.5; R.C.: €. 322,79, in forza di variazione di classamento del 24.02.1993 n° 105468, che ha variato l'unità immobiliare già censita al foglio 544; mappale 311; sub. 9; in forza di voltura d'ufficio con istanza CC4626485 in data 25.02.1995 n° 73126, in data 09.10.2006 (protocollo n° MI0594321), correttamente inserita nel sistema meccanografico del Catasto del Comune di Milano;



### precisazioni:

- a migliore identificazione dell'immobile si fa espresso riferimento alla copia della planimetria catastale in atto di vendita (già allegata agli atti di procedura); si attesta altresì che lo stato **planimetrico catastale non** corrisponde allo **stato planimetrico di fatto**;
- all'unità immobiliare, sopra descritta, compete la proporzionale quota di comproprietà come di spettanza delle parti comuni dello stabile, con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive, legalmente costituite, in tutti i vani, spazi, impianti, servitù ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e 1118 C.C. e del vigente regolamento di condominio;

### coerenze:

#### - appartamento: - da nord-est in senso orario:

- a **nord**: Condominio di via Biella n° 24 interno e proprietà terzi,
- a **est**: proprietà Lo Buono Lucia o aventi causa;
- a **sud**: cortile condominiale;
- a **ovest**: condominio di via Modica n° 15;
- il tutto salvo errori, confini più precisi e/o come meglio in fatto ed in diritto .-

\*\*\*

### Estremi degli atti di pignoramento:

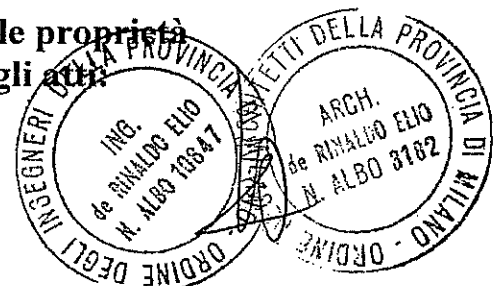
- **atto di pignoramento** a favore di Banca Popolare di Verona – San Geminiano e San Prospero S.p.A. con sede a Verona, C.F.: 03689960239, nei confronti di dell'immobile di cui è procedura, per la quota di intera proprietà; per pignoramento immobiliare del valore, in altri atti dichiarato, di €. **133.412,68** oltre CPA; IVA; spese; interessi e tutte le successive occorrenze; con **nota di trascrizione**: in data **12.09.2008** ai n.ri **64696/44231** - Milano 1 - di **atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare** - in data **15.07.2008**, ai n.ri rep. **11401/12339**, per avv. Cardia Marco;

### sul seguente immobile:

- in Comune di Milano, in via Santa Rita da Cascia n° 59/A e precisamente a parte del corpo interno, **appartamento** ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizio con ingresso dal ballatoio comune;

### proprietà dell'immobile e provenienza delle proprietà con relative note di trascrizione già agli atti

il suddetto immobile pervenne alla proprietà intestataria:



- sig.

, domiciliato in Milano, via Santa Rita da Cascia n° 59;

**in forza degli atti di provenienza seguenti:**

- con atto di rogito in data **06.11.1981**, repertorio n.ri **906831/11991**, registrato a Milano – atti privati in data 12.11.1981 al n° 54953, serie 2 veniva trasferito dal sig. \_\_\_\_\_, celibe: 'nello stabile in Milano, via Santa Rita da Cascia n° 59, corpo interno di vecchia costruzione ed a carattere popolare, due locali senza servizi al piano primo, con ingresso dal ballatoio comune, denunciati al N.C.E.U. con scheda registrata il 09.05.1975 al n° 17526...per il prezzo di £. 4.800.000 interamente pagato; **nota di trascrizione** : in data **19.11.1981** ai n.ri **40051/32087**;
- con atto di rogito in data **25.02.1993**, repertorio n° 52537, in autentica dr.ssa Scognamiglio Adriana, veniva trasferito dal sig. \_\_\_\_\_ : 'in Comune di Milano, via Santa Rita da Cascia n° 59 e precisamente: in corpo interno di vecchia costruzione ed a carattere popolare, due locali con servizio al piano primo (secondo fuori terra), con ingresso dal ballatoio comune, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Milano, alla partita 213.602, come segue: foglio 544, mappale 311, sub. 9, via Santa Rita da Cascia n° 59, zona censuaria 3, piano 1, categoria A/4, classe 5, vani 2, R.C. £. 500.000...'; prezzo £. 52.000.000 interamente pagato e quietanzato; **nota di trascrizione**: in data **25.03.1993** ai n.ri **10504/7156**;
- con strumento (**atto pubblico di compravendita**) del **30.10.2006** – con nota presentata con Modello Unico n° 54876 . 1/2006 in atti dal 08.11.2006 – rep. n° 109413 – rogante: notaio dr. Matarrese Pasquale con sede in Milano; (copia allegata agli atti dal sottoscritto P.E.);

**ubicazione e descrizione dell'immobile:  
con fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie (allegato c):**

- in Comune di Milano, in via Santa Rita da Cascia n° 59/A e precisamente a parte del corpo interno, **appartamento** ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizio con ingresso dal ballatoio comune;

**descrizione dell'immobile e consistenza:**

**descrizione (vedi planimetrie e foto in allegato c):**

l'immobile consistente di due locali + servizio: una camera, un soggiorno/tinello dotato di angolo cottura, e di un servizio igienico; è ubicato al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato lineare per residenza ultrapopolare, facente parte di un edificio interno rispetto alla strada, del tipo 'a ringhiera', risalente intorno ai primi decenni del secolo scorso, sito nel comune di Milano, in via Santa Rita da Cascia n° 59/A, al quale si accede per ingresso carraio e pedonale attraversando un cortile comune (in fase di manutenzione) e poi ad un portone di ingresso con scala (senza ascensore) di accesso ai tre piani di cui è costituito l'edificio; la via Santa Rita da Cascia è ubicata nella zona sud/ovest di Milano, non distante da p.zza Maggi; è ben collegata al centro cittadino mediante mezzi pubblici e poi con tratti di linea metropolitana;

come si evince dalle foto e dalle planimetrie (allegato c), all'appartamento si accede tramite una portone di ingresso da cortile comune e quindi con la scala si raggiunge il ballatoio comune; da qui, in fondo, si entra immediatamente nel soggiorno/tinello, nel quale è presente un angolo cottura, e quindi poi alla camera da letto o al servizio igienico dotato di finestratura; nel bagno è presente un piccolo vano controsoffittato; il riscaldamento è del tipo autonomo (attualmente non funzionante);



### Consistenza:

la superficie commerciale dell'immobile risulta essere planimetricamente calcolata in:

- circa 35 mq + un piccolo spazio controsoffittato in bagno;
- si nota inoltre che l'altezza interna del locale è di circa 3.00 mt;

### finiture interne ed esterne:

l'appartamento è in uno stato manutentivo da definirsi non soddisfacente; le finiture appaiono generalmente in non pienamente sufficiente condizione d'uso; il pavimento dell'intero appartamento è costituito da recente piastrellatura; il bagno è ben piastrellato e rivestito; le pareti sono al civile e presentano tinteggiature, comunque da rinnovare; non appaiono segnali di umidificazioni provenienti dai locali limitrofi; i serramenti sono per lo più in intelaiatura metallica e vetri; l'oscuramento è ottenuto con ante in legno;

gli impianti elettrico ed idraulico risultano utilizzabili (non sono comunque disponibili le 'certificazioni di conformità' dei predetti impianti); il riscaldamento è del tipo autonomo e non è attualmente funzionante;

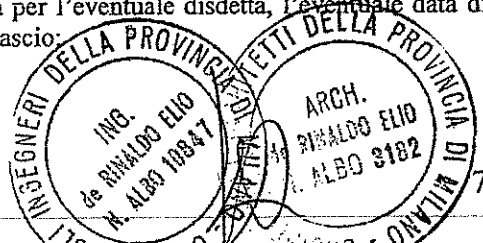
le finiture esterne dell'immobile appaiono in uno non sufficiente stato manutentivo; sono in corso lavori di manutenzione al cortile condominiale utilizzato anche come accesso a box e magazzini ivi esistenti;

### elementi costruttivi:

gli elementi costruttivi dell'edificio sono conformi all'epoca di edificazione dell'immobile, del tipo 'a ringhiera' risalente intorno ai primi decenni del secolo scorso: murature portanti; solai in latero cemento; i tavolati interni sono al civile; la copertura dell'edificio è a falde supportate da travature lignee che costituiscono solaio con funzioni di intercapedine ai locali sottostanti;

### Note:

- si precisa che in conformità al disposto dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni, la costruzione dell'immobile in oggetto è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967;
  - si rileva che detta l'unità immobiliare è stata oggetto di esecuzione di opere interne per le quali è stata inviata comunicazione e relazione tecnica di asseveramento (vedi copia atto di provenienza allegato agli atti) al Sindaco del Comune di Milano in data 24.02.1993 n° 155 di protocollo ai sensi dell'art. 26 della predetta legge 47/85;
  - l'unità immobiliare in oggetto non è in possesso del rilasciato del certificato di abitabilità/agibilità, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti nella stessa installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente; oltre la conformità rispetto al progetto approvato e alla regolarità urbanistica, il cui rilascio non inficia comunque la validità di alienazione (ex art. 40 legge 47/85);
- 4) – riferisce sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato 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 si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



## Stato occupativo:

L' **appartamento** ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizio con ingresso dal ballatoio, sito nel Comune di Milano, in via Santa Rita da Cascia n° 59/A e precisamente a parte del corpo interno è, alla data odierna, oggetto di:

- **'contratto di locazione ad uso abitativo'** fra il sig.

il contratto e stipulato per la durata di anni (4+4) dal 20.08.2007 al 19.08.2011 con possibilità di rinnovo di 4 anni; il canone di locazione è convenuto in €. 3.600,00 annue per n° 12 rate di €. 300,00;

- il su menzionato **'contratto di locazione'** risulta essere stato oggetto di **'regolare registrazione'** presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Milano 6 - in data certa **03.09.2007** al n° 12158 – serie n° 3 (come rilevasi da copia allegata agli atti, dal sottoscritto);

- si nota che l'**atto di pignoramento** redatto in data **15.07.2008**, ai n.ri rep. **11401/12339**, per avv. Cardia Marco; è stato trascritto con **nota di trascrizione:** in data **12.09.2008** ai n.ri **64696/44231** - Milano 1;

- si nota che alla 1<sup>a</sup> scadenza del **'contratto di locazione'** alla data del **19.08.2011**, questo si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1, della legge 09.12.1998 n° 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno **6 (sei) mesi** prima della scadenza;

**5)** - verifica 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);

- **non sono state rilevate, ovvero dichiarate, particolari formalità o vincoli, salvo quanto già contenuto negli atti già indicati e/o eventualmente richiamati nel 'regolamento di condominio' dell'intero immobile;**

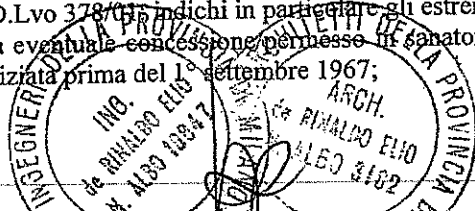
**6)** - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;

- **non sono state rilevate, ovvero dichiarate, particolari formalità o vincoli, salvo quanto già contenuto negli atti già indicati;**

**7)** - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 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 di sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;





- ai sensi dell'art. 40, secondo comma ultima parte, della legge 28 febbraio 1985 n° 47, è già stato dichiarato che la costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
- lo stato planimetrico di fatto attuale dell'appartamento non coincide con quello riscontrato nella planimetria catastale agli atti degli uffici dell'Agenzia del Territorio del Comune di Milano;
- si è rilevato che detta l'unità immobiliare è stata oggetto di esecuzione di opere interne per le quali è stata inviata comunicazione e relazione tecnica di asseveramento (come da atto di provenienza allegato agli atti) al Sindaco del Comune di Milano in data 24.02.1993 n° 155 di protocollo ai sensi dell'art. 26 della predetta legge 47/85; la riscontrata presenza della già citata 'difformità planimetrica catastale' in relazione all'esecuzione di dette 'opere interne', dovrà essere oggetto di ulteriore riscontro nonché di procedura DOCFA per il relativo 'aggiornamento catastale' in relazione alle 'nuove disposizioni tecniche procedurali' dettate dal Regolamento Edilizio di Milano (costo presunto stimato, compreso ammende, oneri e spese €. 3.000,00);

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

– della certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 ( G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008;

- la Legge 133/08 ha abrogato l'obbligo di allegare la 'certificazione energetica' agli atti di compravendita previsto dal D.Lgs. 192/05, rimane tuttavia l'obbligo di redigere l'attestato che riporta le caratteristiche energetiche dell'immobile;

– 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:

- gli impianti esistenti oltre che necessitare della documentazione amministrativa di cui al D.M. 22/01/2008 n° 37 necessitano di interventi tali da ottenere caratteristiche di 'certificata' funzionalità ed efficienza;

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.

## Valutazione degli immobili:

### Criterio di stima e Valore di Mercato:

il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato e dopo aver acquisito diverse informazioni dagli operatori del settore circa i **Valori Unitari di Mercato** degli immobili (negozi) con analoghe caratteristiche e situati nella medesima zona omogenea, esprime il **Giudizio di Stima** adottando come criterio estimativo il '**Metodo di Stima sintetico Comparativo**' (o di Mercato) basato sul confronto fra l'immobile in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il più probabile **Valore di Mercato** dei beni è stato determinato moltiplicando il **valore unitario di mercato al mq.** per la **superficie commerciale lorda** del bene.

Il valore unitario di mercato al mq. dell'immobile è stato determinato anche attraverso la consultazione dei valori-medi unitari di mercato di immobili della zona pubblicati dalla '**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano**' e da '**Il Sole 24 Ore**' e da pubblicazioni di settore, sui quali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima ed in particolare quelli concernenti l'ubicazione, la destinazione d'uso, il livello del piano e pertinenze, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione e così via.



## I valori così ottenuti risultano:

- per l'**appartamento** ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizio con ingresso dal ballatoio, sito nel Comune di Milano, in via Santa Rita da Cascia n° 59/A e precisamente a parte del corpo interno, nelle condizioni in cui è stato descritto e considerato, sono da stimarsi in:

**3.500,00 €/mq,**

da cui il:

## Valore di Mercato dell'immobile:

il **Valore di Mercato** dell'immobile **appartamento** ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizio con ingresso dal ballatoio, sito nel Comune di Milano, in via Santa Rita da Cascia n° 59/A con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento e tenuto conto dei vincoli di affittanza riscontrati, risulta:

- **libero (da affittanze):**

Valore unitario di mercato al mq. **3.500,00 €/mq** x Superficie Commerciale lorda: **35,00 mq**

**€/mq. 3.500,00 x 35,00 mq =**

**€. 122.500,00**

- **diconsi euro: - centoventidue mila cinquecento / 00 - alla data attuale;**

\*\*\*

- **occupato: l' appartamento** ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizio con ingresso dal ballatoio, sito nel Comune di Milano, in via Santa Rita da Cascia n° 59/A e precisamente a parte del corpo interno è, alla data odierna, oggetto di:

- **'contratto di locazione ad uso abitativo'** fra il sig. ]

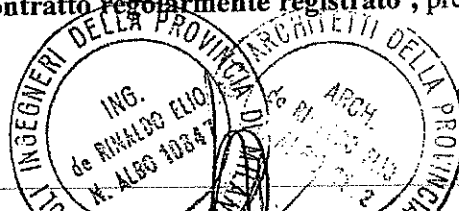
contratto è stipulato per la durata di anni (4+4) dal 20.08.2007 al 19.08.2011 con possibilità di rinnovo di 4 anni; il canone di locazione è convenuto in €. 3.600,00 annue per n° 12 rate di €. 300,00;

- il su menzionato **'contratto di locazione'** risulta essere stato oggetto di **'regolare registrazione'** presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate - Milano 6 - in data certa **03.09.2007** al n° 12158 - serie n° 3 (come rilevasi da copia allegata agli atti, dal sottoscritto);

- si nota che l'**atto di pignoramento** redatto in data **15.07.2008**, ai n.ri rep. **11401/12339**, per avv. Cardia Marco; è stato trascritto con **nota di trascrizione:** in data **12.09.2008** ai n.ri **64696/44231** - Milano 1;

- si nota che alla 1^ scadenza del **'contratto di locazione'** alla data del **19.08.2011**, questo si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1, della legge 09.12.1998 n° 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno **6 (sei) mesi** prima della scadenza;

Valore di mercato dell'immobile, con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento e con il riscontrato **stato occupativo** da parte di persone fisiche con **'contratto regolarmente registrato'**, presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate);



(stima circa 80%) del valore di mercato, risulta:

$$\text{€/mq. } 3.500,00 \times 80\% \text{ circa} = \text{€. } 2.800,00$$

- Valore unitario di mercato al mq. 2.800,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda: 35,00 mq:

$$\text{€/mq. } 2.800 \times 35,00 \text{ mq} =$$

€. 98.000,00

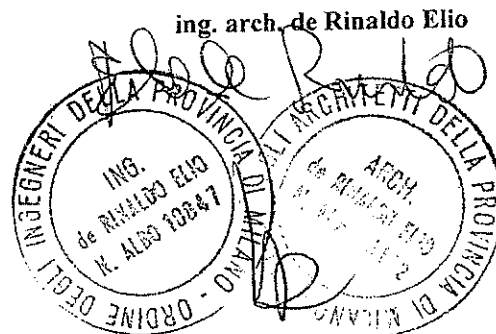
- diconsi euro: - novantottomilamila / 00 - alla data attuale .-

\*\*\*

Il sottoscritto ritenendo di aver bene ottemperato a quanto richiesto dal G.E. in fede si firma:

ing. arch. de Rinaldo Elio

Corsico: 10/12/2009



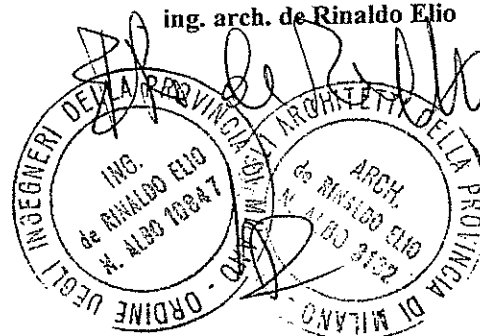
#### Attestazione:

- Si attesta, col la seguente dichiarazione, di aver già proceduto agli invii, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, di copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitori/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o elettronica .-

ing. arch. de Rinaldo Elio

#### Allegati

alla Relazione Peritale:

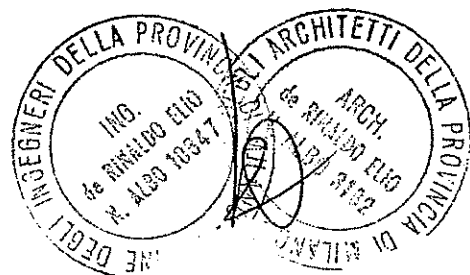


- a) – elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) – descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) – fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) – avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) – originale con timbro della Cancelleria attestante il deposito della Relazione Peritale;
- f) – attestazione, all'originale della perizia, di aver proceduto agli inviti, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, di copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o elettronica.-

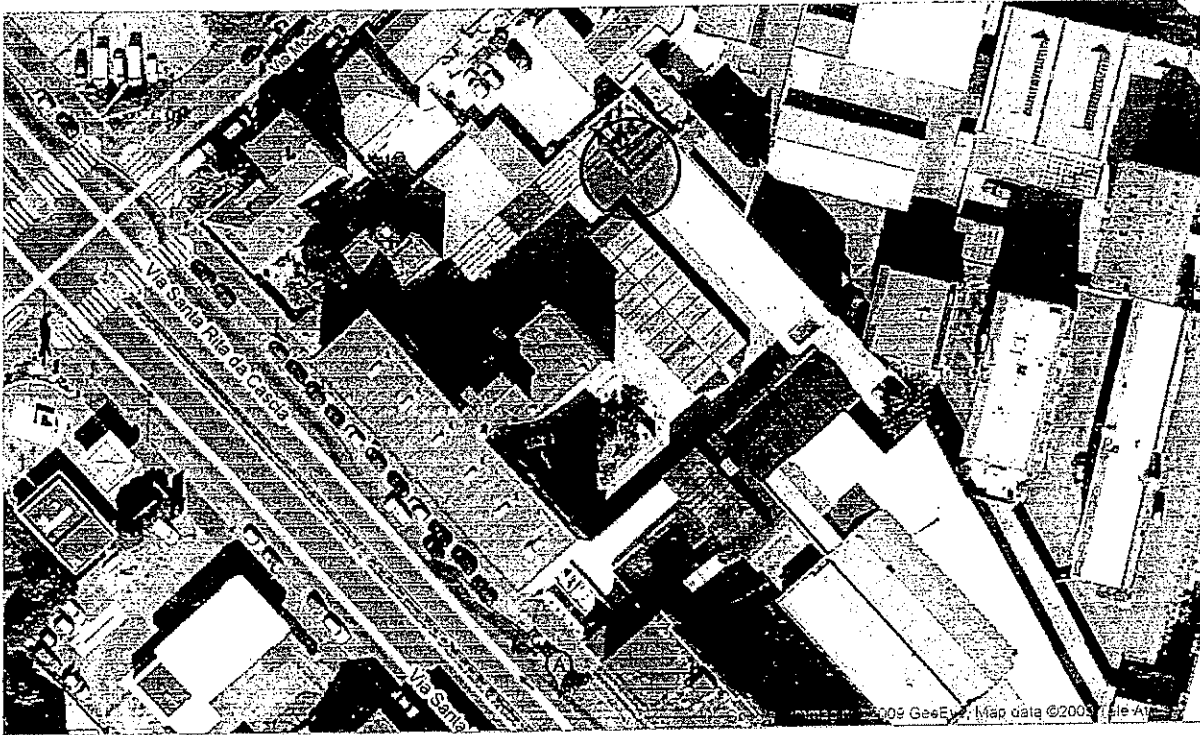
## **Allegato c:**

**fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie:**

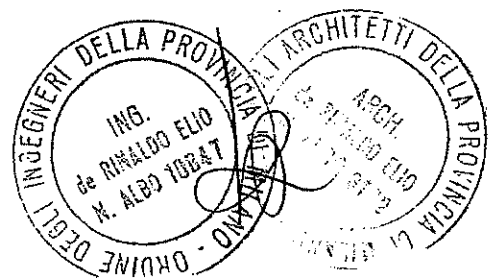
**- vedi anche C.D. in allegato -**



Google maps Indirizzo  
Italia



via Santa Rita da Cascia - Milan...





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

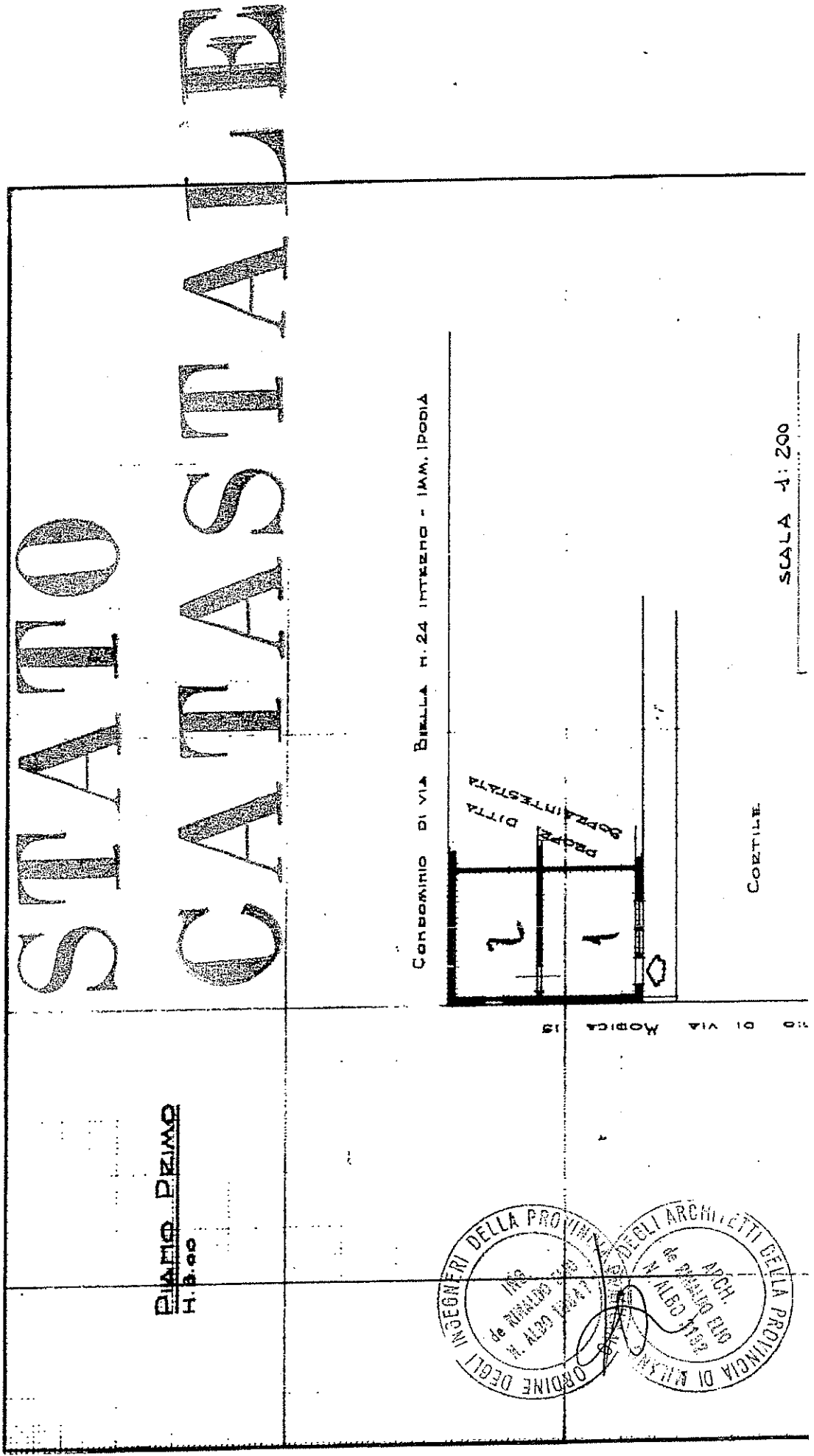
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **M.L.A.M.O.** Via S.T.A. RITA DA CASCIA N. 50 INTERNO

Ditto .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **M.L.A.M.O.**



**PRIMO PRIMO**  
H. 3.00

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ING. **ALDO FERRARI**  
di MILANO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ARCH. **ALDO FERRARI**  
di MILANO



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

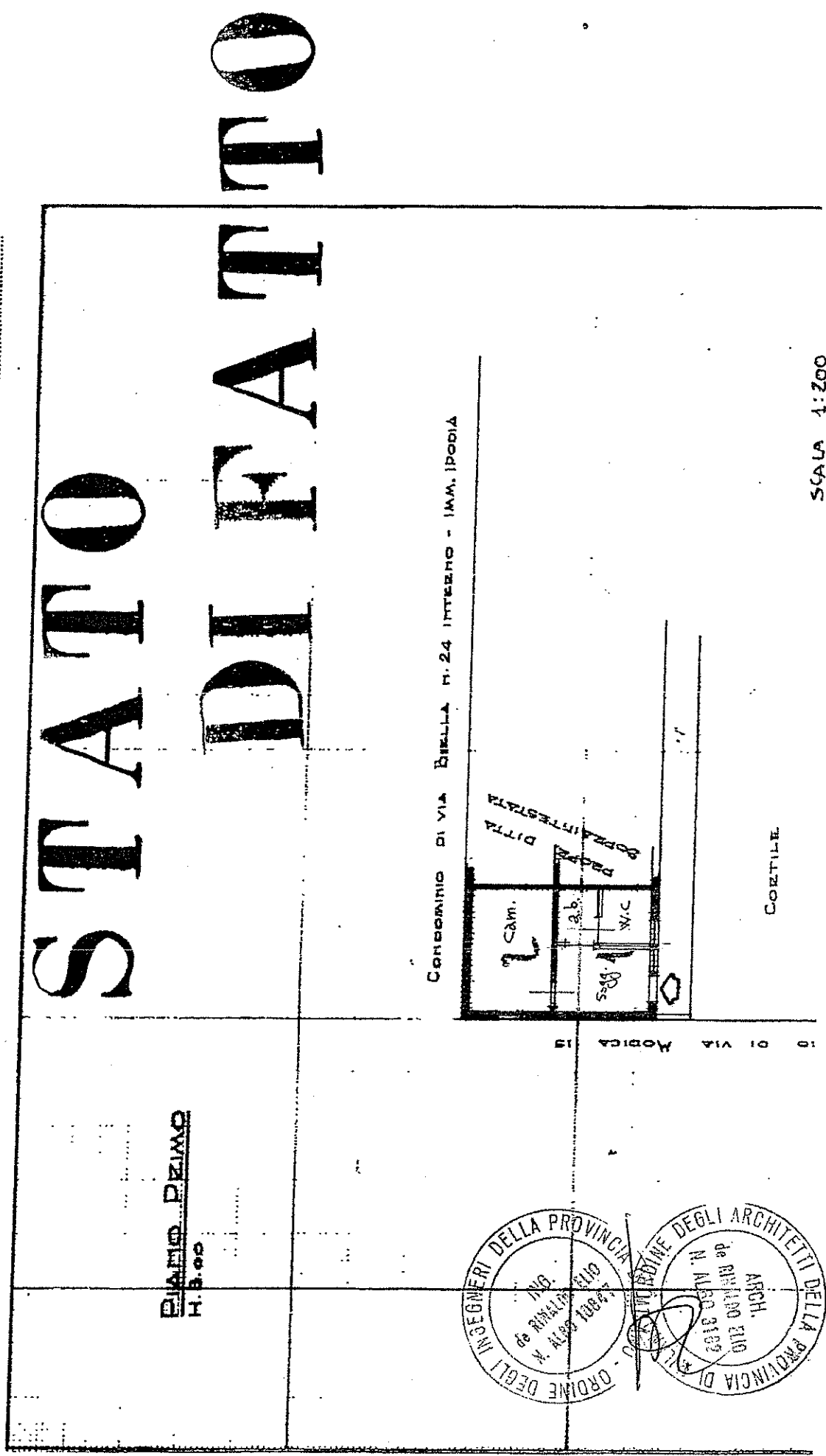
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO**

Via **S. T. A. RITA DA CASCIA**

N. 50 INTERNO

Ditta

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



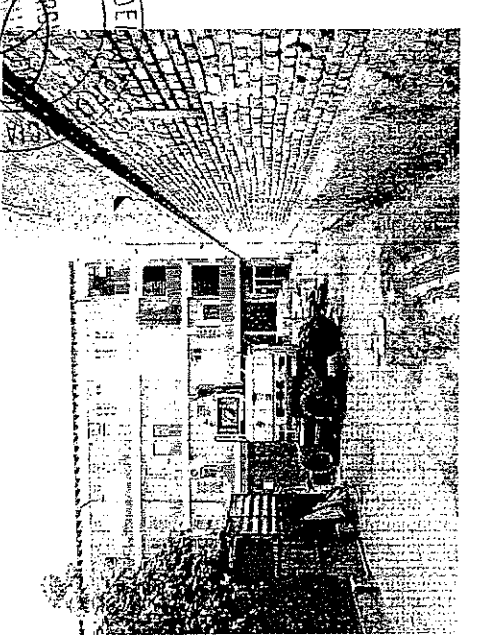
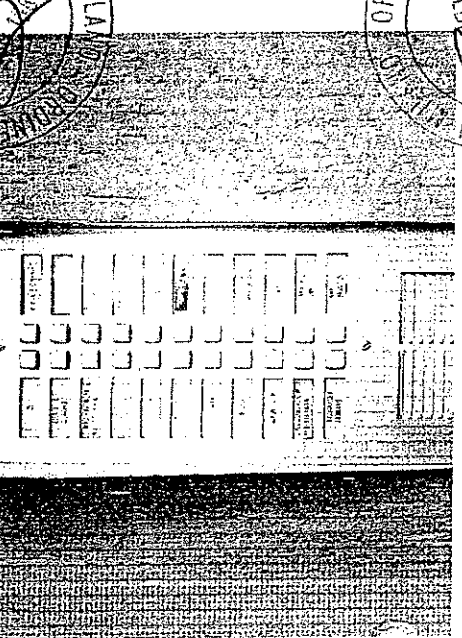
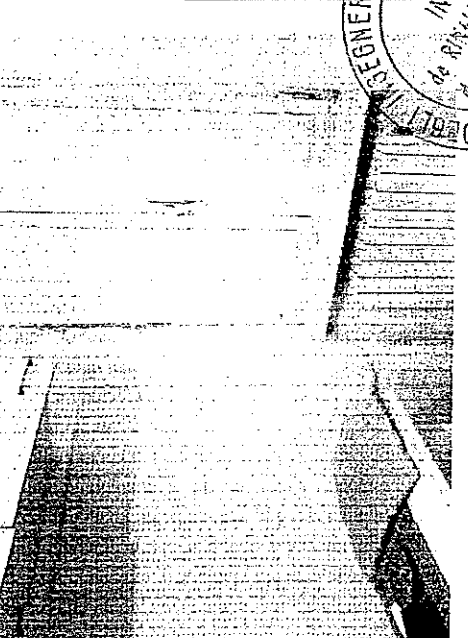
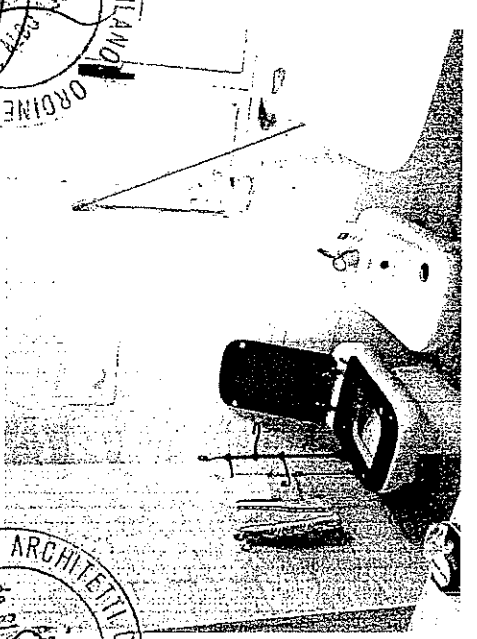
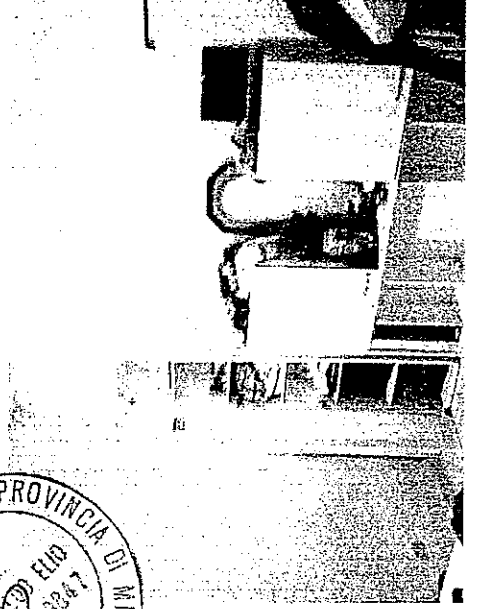
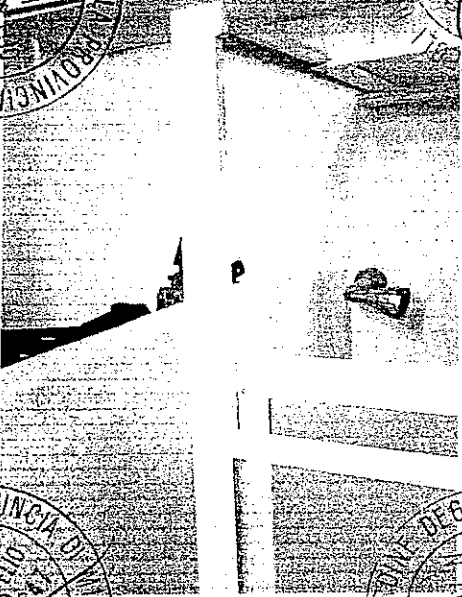
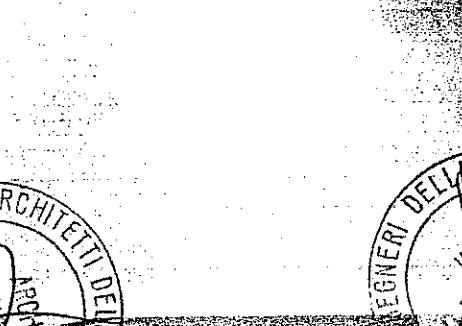
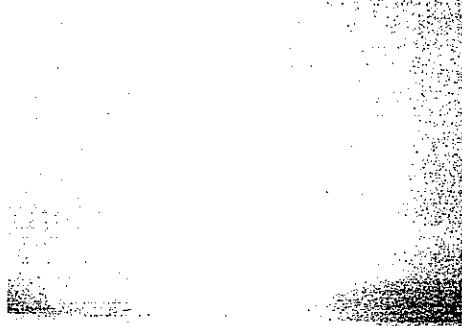
# STATO DIFATTO

**PIRELLA GÖTTSCHE LOWE**  
H. 3.00

CONDOMINIO DI VIA **BIELLA** N. 24 INTERNO - I.A.M. (PODIA)

INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
 N. ALBO 10987  
 ARCH. RINALDO FIO  
 N. ALBO 9103  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO

SCALA 1:200



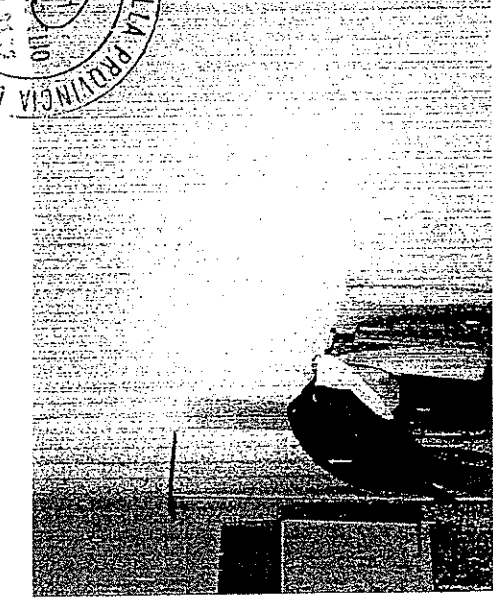
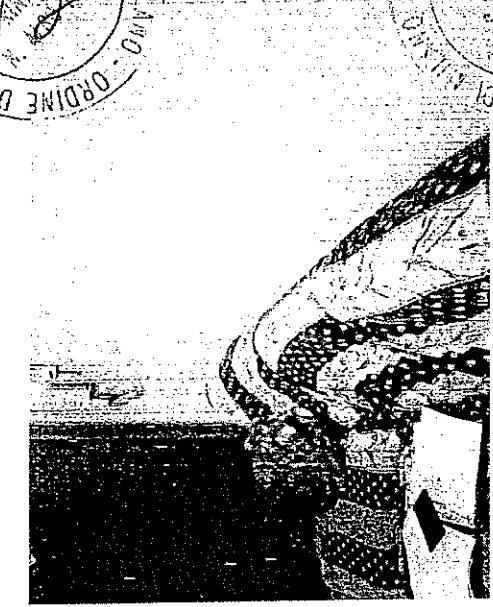
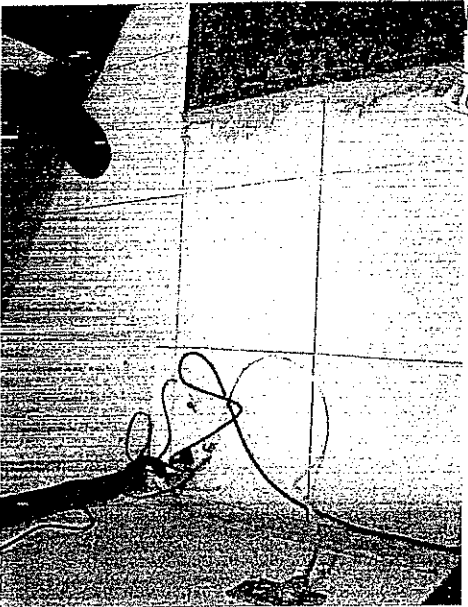
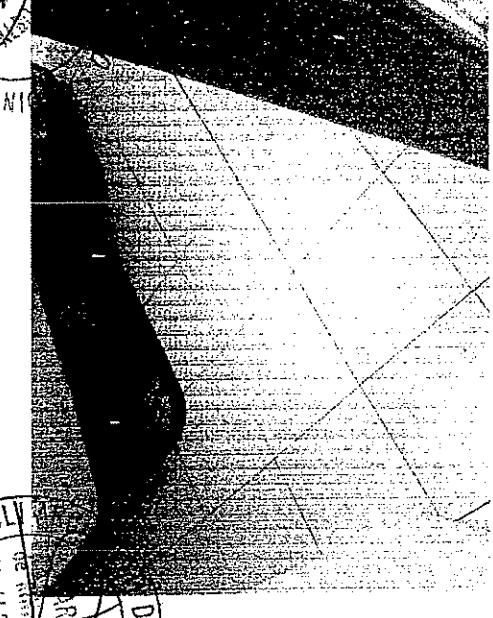
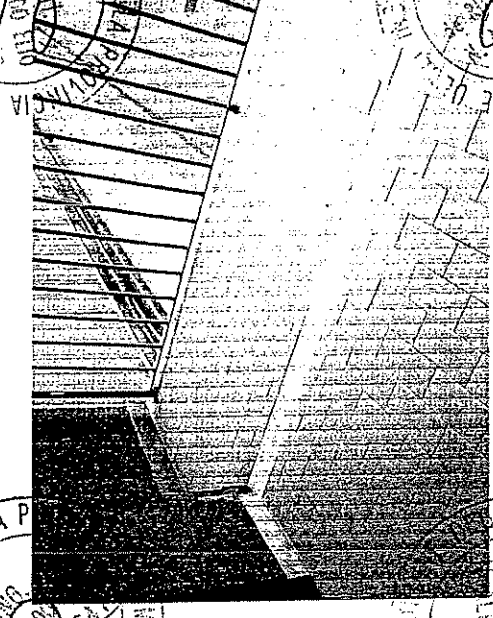
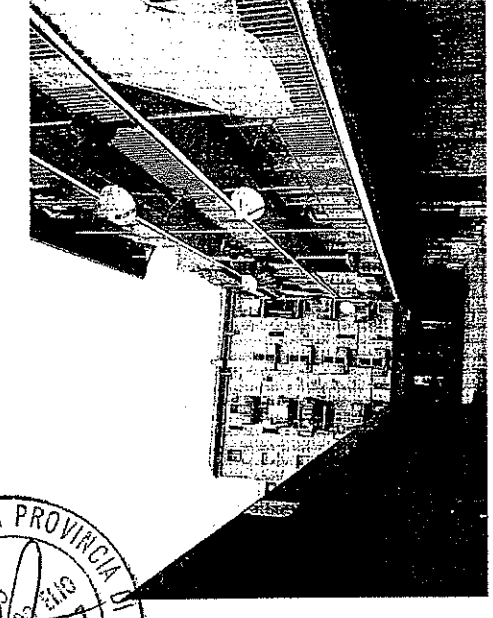
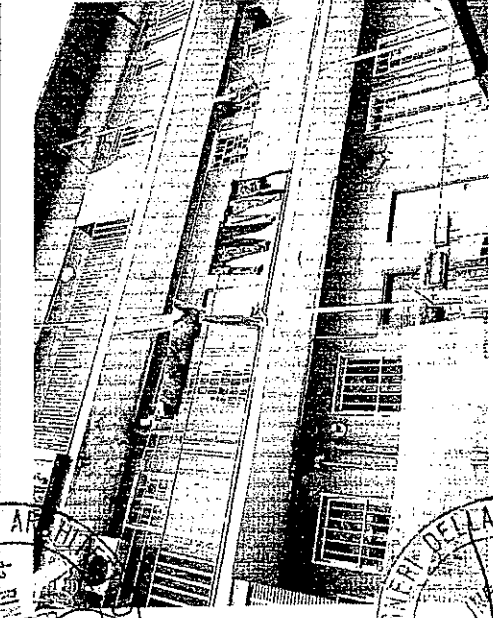
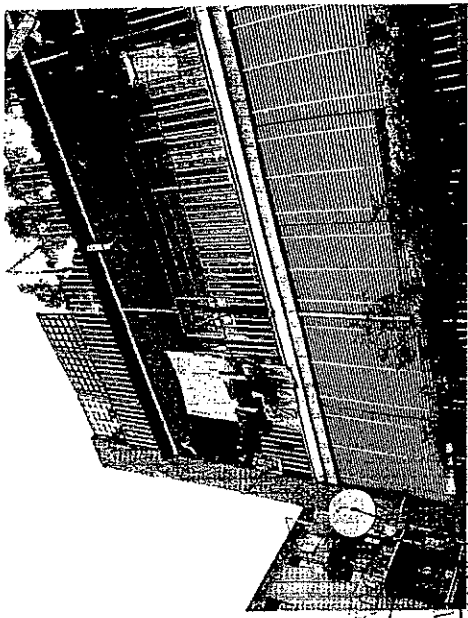
ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
1928

ING. E. RINALDI  
1928  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO

ING. E. RINALDI  
1928  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO

ING. E. RINALDI  
1928  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO





AR...  
DELLA PROVINCIA DI MILANO

MILANO - ORDINE DELLA PROVINCIA DI MILANO  
L. 10.01.1972