

# Tribunale Ordinario

di Milano

Sezione 3<sup>^</sup> - Esecuzioni Civili

Espropriazioni immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dr. Blumetti Giuseppe

\*\*\*

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. : 2438/2011

Esecuzione Immobiliare **promossa** da creditore procedente:

- MPS Gestione Crediti Banca Spa, con sede in Siena – piazza Salimbeni 3, iscritta al registro Imprese di Siena in data 13.08.2002 – numero di iscrizione e c.f. 92034880523, p.i. 01079950521, facente parte del gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena – piazza Salimbeni 3, e a quanto sopra legittimata giusta procura notarile in data 17.10.2002 - rep. 148931/racc. 5543 – ai rogiti dr. Vieri Grillo di Siena – in persona del dr. Barenghi Fabio, nella sua qualità di Responsabile dell' Ufficio Periferico di Milano della suddetta MPS Gestione Crediti Banca spa, e come tale legale rappresentante della medesima per gli affari del ridetto Ufficio Periferico ai sensi dell' art 21 del vigente Statuto; rappresentata e difesa dall' avv. Spirandelli Piero, c.f. SPRPRI64H17F205N, ai fini della presente procedura ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio, via Aurelio Saffi, n. 8 – 20123 Milano, giusta procura in calce all' atto di precetto; **note**: - atto di precetto notificato in data 11.03.2011 al n° 20229 – reso dall'ufficio esecuzioni in data 16.03.2011 per la somma di € 175.222,95 oltre interessi e spese;

Studio Legale Spirandelli e Associati – via Aurelio Saffi n.8 – 20123 Milano  
tel. 02 463695 e fax 0243911736, posta elettronica certificata: piero.spirandelli@cert.ordineavvocatomilano.it

contro:

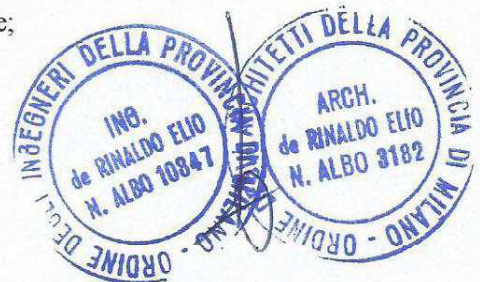
- [REDACTED] 968 -  
[REDACTED] - Milano;  
c  
- [REDACTED] 965 -  
[REDACTED] lano;

\*\*\*

## Indice Argomenti :

- 1) – accesso agli immobili;
- 2) – identificazione dei beni pignorati;
- 3) – sommaria descrizione dei beni;
- 4) – stato di possesso degli immobili;
- 5) – formalità, vincoli e/o oneri a carico dell'acquirente;
- 6) – formalità, vincoli e/o oneri non opponibili oggetto di cancellazione;
- 7) – regolarità edilizia e/o urbanistica ed agibilità;
- 8) – certificazione energetica e certificazione impianti;
- 9) – valore degli immobili (liberi ed occupati);

10) – riepilogo:



a) - dati catastali dell'immobile: via Angelo Mosso n. 41 - 20127 - Milano - NCEU:  
**foglio 201 - mappale 148 - sub. 703,**

zona cens. 3 - cat. A/3 - classe 2 - vani 2,5 - piano T - R.C. €. 238,86;  
PT già mapp. 148, sub 1, mapp. 149 sub 3 e mapp. 181,  
CT partita 1 fg. 201 mapp. 148 qualità ente urbano mq 230 Milano.

b) - tipologia della proprietà: esclusiva o di quota indivisa: - la proprietà risulta intestata ai sigg.ri:

- [redacted]  
[redacted] n. 41 - 20127 - Milano;  
- sig. [redacted]  
[redacted] 19.10.1965 - residente in via Angelo Mosso, n. 41 - 20127 - Milano;

c) - situazione dell'immobile -libero o occupato- secondo quanto di seguito indicato:  
appartamento : **foglio 201 - mappale 148 - sub. 703,**

- l'immobile è risultato **occupato** dagli stessi esecutati (con prole); (non sono stati dichiarati e/o riscontrati 'contratti di affitto' vigenti e/o altri 'vincoli diversi' sulla disponibilità dell'immobile);

d) - valore dell'immobile libero e/o occupato:

appartamento **foglio 201 - mappale 148 - sub. 703,**

→ **abitazione** → (per circa **48,5** mq comm.) → (libero = circa €. 80.000,00 → (€. 40.000,00 per esecutato);

- **occupato** = circa €. **64.000,00** → (€. 32.000,00 per esecutato);

e) - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita:

● si rileva che lo stato **planimetrico catastale** dell'immobile corrisponde allo **stato planimetrico di fatto** riscontrato per ciò che riguarda la distribuzione interna; è stata rilevata la presenza di un 'soppalco' nella 'zona camera' costituito da una 'struttura rimovibile' (hi ≈ 1.80 m - hs ≈ 1.20 m) comunque non conforme a quanto previsto dalle N.d.A. del R.E vigente in relazione alla costituzione di 'soppalco' (Titolo III - capo 3 - art. 38) e dunque da rimuovere;

● ancorché non esistenti e/o non consegnate devono essere prodotte le Certificazioni di Conformità degli impianti (elettrico - idraulico - gas);

● è stata redatta, dal sottoscritto CTU, l'ACE (Attestazione Certificazione Energetica) che si allega in originale agli atti di procedura;

● non sono state rilevate, ovvero dichiarate, particolari formalità o vincoli, salvo quanto già contenuto negli atti indicati in Relazione Peritale.-

\*\*\*

Esecuzione Immobiliare promossa dal creditore procedente:

- **MPS Gestione Crediti Banca Spa**, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, iscritta al registro Imprese di Siena in data 13.08.2002 - numero di iscrizione e c.f. 92034880523, p.i. 01079950521, facente parte del gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, e a quanto sopra legittimata giusta procura notarile in data 17.10.2002 - rep. 148931/racc. 5543 - ai rogiti dr. Vieri Grillo di Siena - in persona del dr. Barenghi Fabio, nella sua qualità di Responsabile dell' Ufficio Periferico di Milano della suddetta MPS Gestione Crediti Banca spa, e come tale legale rappresentante della medesima per gli affari del ridetto Ufficio Periferico ai sensi dell' art 21 del vigente Statuto; rappresentata e difesa dall' avv. Spirandelli Piero, c.f. SPRPRI64H17F205N, ai fini della presente procedura ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio, via Aurelio Saffi, n. 8 - 20123 Milano, giusta procura in calce all' atto di precetto;

Studio Legale Spirandelli e Associati - via Aurelio Saffi n.8 - 20123 Milano  
tel. 02 463695 e fax 0243911736, posta elettronica certificata: piero.spirandelli@cert.ordineavvocatomilano.it

contro:

s. [redacted] via Angelo Mosso,  
n. [redacted];  
e [redacted]  
sig. [redacted] 1965 - residente in via Angelo Mosso, n. 41 - 20127 - Milano;

salvo quanto meglio risultante dalla relativa documentazione di fatto depositata agli atti del procedimento;

\*\*\*



## Premesso

che il sottoscritto, **dott. ing. arch. prof. de Rinaldo Elio** - *Engineering & Technology Forensic* - *Consulente Tecnico del Tribunale di Milano* - con Studio di Consulenza Tecnico-Legale in Ingegneria Civile ed Architettura - *Perizie - Stime - Arbitrati - Collaudi Tecnici ed Amministrativi - Collaudatore* alla: - *Regione Lombardia - Provincia di Milano - Comune di Milano - Esperto in Prevenzione Incendi* - L. 818/84: MI.10847.I.21085 - *Certificatore in Verifiche Sicurezza* - L.46/90-tab.5 - *Certificatore Acustico* - decr. n°11049-03/10/07- n°1146-n°9 - *Certificatore Energetico di Edifici* - I.D. n° 1996 - con Studio: via Malakoff n°5 - 20094 - Corsico - (MI) - tel. & fax: 02 4402228 - cell. 339 7985805 - e-mail: [ingarchderi@libero.it](mailto:ingarchderi@libero.it) - PEC : [derinaldo.3182@oamilano.it](mailto:derinaldo.3182@oamilano.it) - sito web: <http://ingarchderi.interfree.it>

- 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),

in data **17.03.2013**, veniva nominato con ordinanza del **G.E. dr. Blumetti Giuseppe**, quale **Esperto - Perito Estimatore** nella Esecuzione Immobiliare promossa dal **creditore procedente**:

- **MPS Gestione Crediti Banca Spa**, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, iscritta al registro Imprese di Siena in data 13.08.2002 - numero di iscrizione e c.f. 92034880523, p.i. 01079950521, facente parte del gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, e a quanto sopra legittimata giusta procura notarile in data 17.10.2002 - rep. 148931/racc. 5543 - ai rogiti dr. Vieri Grillo di Siena - in persona del dr. Barenghi Fabio, nella sua qualità di Responsabile dell' Ufficio Periferico di Milano della suddetta MPS Gestione Crediti Banca spa, e come tale legale rappresentante della medesima per gli affari del ridotto Ufficio Periferico ai sensi dell' art 21 del vigente Statuto; rappresentata e difesa dall' avv. Spirandelli Piero, c.f. SPRPRI64H17F205N, ai fini della presente procedura ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio, via Aurelio Saffi, n. 8 - 20123 Milano, giusta procura in calce all' atto di precetto;

Studio Legale Spirandelli e Associati - via Aurelio Saffi n.8 - 20123 Milano  
tel. 02 463695 e fax 0243911736, posta elettronica certificata: [piero.spirandelli@cert.ordineavvocatomilano.it](mailto:piero.spirandelli@cert.ordineavvocatomilano.it)

in data **17.04.2013** il sottoscritto inoltrava istanza di differimento della data del giuramento, che il Giudice accordava per la data del **15.05.2013, ore 10.25**, onde per cui il sottoscritto, in tale data, 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 **18.07.2013 - ore 12.30**, per la audizione dei debitori, 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., nonché per la nomina del custode ex art. 559 comma 4 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 inidonei, 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 questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) - ad 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 riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 3) - a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
- 4) - a riferire sullo stato di possesso dell/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 5) - a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù di 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 pronuncii 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) - a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) - della Certificazione Energetica di cui al Decreto Legislativo n° 192 del 19.08.2005, attuativa della direttiva CE n° 2002/91, nonché della Legge Regionale n° 24.2006 come modificata dalla Legge Regionale n° 10.2009;

b) - della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37;

- acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

9) - ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

10) - **inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita;

#### ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché le relative planimetrie;

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

c) - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.-

- n.d.r.: - si allega alla copia della Relazione Peritale - C.D. riportante copie (jpg - pdf) di tutta la documentazione redatta e/o prodotta agli atti nella presente Esec. Imm. .-

#### PROVVEDA

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

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

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

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

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

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

\*\*\*







Annotazione presentata il 18.09.2007 n. 13062/71789 di restrizione di beni.  
Annotazione presentata il 05.11.2007 n. 15830/83981 di restrizione di beni.  
Annotazione presentata il 05.11.2007 n. 15831/83982 di restrizione di beni.  
Comunicazione n.6331 del 18.04.2008 di estinzione totale dell' obbligazione avvenuta in data 01.04.2008;  
Cancellazione totale eseguita in data 02.05.2008 (Art.13, comma 8 decies DL 7/2007 – Art 40 bis DLgs 385/1993)

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1- nota di iscrizione: N. 14258/3136 del 15.03.2001;**

- atto notarile pubblico del 13.03.2001 – n° rep. 826 – per notaio Di Mauro Rosanna in Milano c.f.: DMRNN60P59C351F – ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di Lire 300.000.000 – capitale di: £. 150.000.000 - tasso interesse annuo 6,715% - durata 10 anni; stipulazione contratto unico:SI

Unità negoziale: immobile in Comune di Milano via Angelo Mosso n. 41, fabbricato al piano terreno, laboratorio artigiano LA, , fg. 201, mapp. 149 sub. 3; e gruppo graffati, fabbricato al piano terreno fg. 201, mapp. 181, sub. -;

Soggetti a favore di: Banca Popolare di Intra – Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata c.f.: 00118720036, piazza Aldo Moro n. 8 – Verbania Intra, proprietà 1/1

-contro: Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W; per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà; Annotazione presentata il 13.12.2004 n. 18354/98930 di cancellazione totale.

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1- nota di iscrizione: N. 14259/3137 del 15.03.2001;**

- atto notarile pubblico del 13.03.2001 – n° rep. 827 – per notaio Di Mauro Rosanna in Milano, c.f.: DMRNN60P59C351F – ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di Lire 600.000.000 – capitale di: £. 300.000.000 – spese Lire 300.000, tasso interesse annuo 6,715% - durata 15 anni;

Unità negoziale: immobile in Comune di Milano via Angelo Mosso n. 41, e precisamente:

- appartamento A, censito al fg. 201, mapp. 148 sub. 1, piano T, consistenza -;

Soggetti a favore di: Banca Popolare di Intra – Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata, c.f.: 00118720036, piazza Aldo Moro n. 8 – Verbania Intra, proprietà 1/1

-contro: Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W; per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà; Annotazione presentata il 13.12.2004 n. 18355/98931 di cancellazione totale.

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1- nota di iscrizione: N. 50294/12257 del 01.12.1998;**

- atto notarile pubblico del 26.11.1998 – n° rep. 45914 – per notaio Cocchetti Almasio Riccardo in Milano c.f.: CCCRCR55M26F205X– ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo per un importo di Lire 500.000.000 – capitale di: £. 250.000.000 - tasso interesse annuo 6,143% - importi variabili:SI, somma iscritta da aumentare automaticamente:SI, durata 7 anni, stipulazione contratto unico: SI;

Unità negoziale:

Immobile n.1:

fabbricato: variazione anno 1986: appartamento A via Angelo Mosso n. 41, PT;

identificazione dell' immobile nelle formalità precedenti: fabbricato fg. 201, mapp. 148 sub. 1,

Immobile n. 2;

fabbricato, fg. 201, mapp. 149 sub 3, laboratorio artigiano LA, piano terreno; via Angelo Mosso n. 41,

identificazione dell' immobile nelle formalità precedenti: fabbricato variazione 38658 dell' anno 1986;

Immobile n. 3;

fabbricato, fg. 201, mapp. 181, sub -, laboratorio artigiano LA, piano terreno; via Angelo Mosso n. 41,

identificazione dell' immobile nelle formalità precedenti: fabbricato variazione 38658 dell' anno 1986;

Immobile n. 4;

terreni, fg. 201, mapp. 190, sub -, natura: terreno T;

Soggetti a favore di: Istituto Bancario San Paolo di Torino – Istituto mobiliare italiano Spa, con domicilio ipotecario eletto in Torino, piazza San Carlo n. 156, c.f.: 06210280019 – proprietà 1/1

-contro: Bonino Michele, nato a Milano il 18.03.1937, c.f.: BNNMHL37C18F205F e Mettola Annunziata nata a Venosa il 02.03.1939, c.f.: MTTNNZ39C42L738H; per la quota di proprietà 50/100 ciascuno;

Debitori non datori di ipoteca: MIBO di Bonino Michele c.f.: 11438630151;

Annotazione presentata il 20.05.2002 n. 5216/33255 di cancellazione totale.

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1- nota di iscrizione: N. 43647/8767 del 29.12.1993;**

- atto notarile pubblico del 13.12.1993 – n° rep. 141059/27576 – per notaio Ajello Alfonso in Milano – ipoteca di 1° e 2° grado per un importo di Lire 130.000.000 + Lire 130.000.000 – concessione a garanzia di apertura di credito in conto corrente – finanziamento di: £. 130.000.000 - tasso "Prime Rate"+ 1%;

Unità negoziale: immobile in Comune di Milano via Angelo Mosso n. 43, ora n. 41, e precisamente:

- appartamento posto al piano terreno, composto da quattro vani e servizi nel corpo di fabbrica su via Mosso e laboratorio, costituito da un vano deposito nel corpo di fabbrica verso via Pontano, e magazzino in cortile e area pertinenziale,

fg. 201, mapp. 148 sub. 1, via Mosso n. 43, piano T, A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita Lire 1.017.500; mapp. 149 sub 1, via Mosso 43, piano T, z.c. 3, cat. C/7, cl. 2 mq 69, rendita Lire 414.000, per appartamento e laboratorio: scheda 13021 del 26.03.1974; per il magazzino, fg. 201 mapp. 190, e 147 per la corte; nota bene: il mapp. 147 è iscritto come ente urbano ma è stata presentata denuncia di demolizione reg. il 26.03.1974 n. 13020;

Soggetti a favore di: Banca Popolare di Milano – Soc. coop. a r. l. – Gruppo BIPIEMME con sede in Milano, piazza Meda n. 4, ed ivi elettivamente domiciliata, c.f.: 00715120150 – proprietà 1/1

-contro: Bonino Michele, nato a Milano il 18.03.1937, c.f.: BNNMHL37C18F205F, residente in Milano, via Mecenate n. 3/1, e Mettola Annunziata nata a Venosa il 02.03.1939, residente in Milano, via Mecenate n. 3/1, c.f.: MTTNNZ39C42L738H; per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà;

fido accordato alla ditta individuale "MIBO di Bonino Michele" – via Angelo Mosso n. 41 Milano c.f.: 04193940154;

Annotazione presentata il 05.07.2004 n. 10579/49659 di cancellazione totale.



**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di iscrizione: N. 5530/820 del 21.01.1987;**

- atto notarile pubblico del 18.12.1986 n. 171691, per notaio Romanelli Saverio in Milano, via Chiaravalle n. 7 - di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo - capitale Lire 40.000.000. - tasso interesse annuo 7,90% - totale: Lire 80.000.000;

Unità negoziale: porzione dell' immobile costituito dall' area e dai sovrastanti fabbricati ad uso civili abitazioni, laboratori e magazzini, in Comune di Milano avente accesso da via Angelo Mosso n. 41/43 e con fronte anche su via Pontano identificati in mappa del vigente catasto terreni e fabbricati precisamente: al foglio 201, mappali 147, 148, 149, 181, 190 (fatta avvertenza che il mappale 147 individua un corpo di fabbrica già da tempo demolito);

i mappali 149 e 181 individuano un laboratorio posto a piano terreno dalla parte di via Pontano e con accesso da via Mosso 41; detta porzione risulta in parte censita con il sub 1 del mapp. 149 foglio 201, ed in parte (quella riguardante i mapp. 181, 147 e 190) solo denunciata con scheda del 16.03.1974 n. 13021; a questi atti sono intervenuti successivamente variazioni per cui la situazione presenta l' insieme immobiliare al foglio 201, mapp. 149, sub 3 e mapp. 181;

Soggetti: a favore di: Cassa di Risparmio per le Province Lombarde con sede a Milano, via Monte di Pietà n. 8 e domicilio eletto presso l' Agenzia n. 44, via Mecenate 144, via Dalmazia 2/A - Milano - proprietà (1/1);

contro: Bonino Michele, nato a Milano il 18.03.1937, c.f.: BNNMHL37C18F205F, residente in Milano, via Mecenate n. 3/1, e Mettola Annunziata nata a Venosa il 02.03.1939, residente in Milano, via Mecenate n. 3/1, c.f.: MTTNNZ39C42L738II; per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà; - Annotazione presentata il 06.08.1998 n. 2150/35786 di cancellazione totale.

**- trascrizioni:**

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 56313/38232 del 13.09.2011;**

- atto giudiziario del 03.06.2011 - n° rep. 10578/2011 - per Ufficiale Giudiziario (MI) - c.f.: 80151430156 - atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili - (no - voltura catastale automatica) - fino alla concorrenza di euro 175.222,95 oltre interessi e spese;

Unità negoziale: : immobile in Comune di Milano via Angelo Mosso, e precisamente:

- abitazione di tipo economico al piano terreno, accatastato al foglio 201, mappale 148, sub 703;

Soggetti: a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - Siena c.f.: 00884060526, quota 1/1 di proprietà;

contro: [redacted] e [redacted]; e [redacted] note di 1/2 ciascuno di piena proprietà;

note: - atto di precetto notificato in data 11.03.2011 al n° A375605 - reso dall'ufficio esecuzioni in data 16.03.2011 - per la somma di € 175.222,95 oltre interessi e spese;

ricorso per la vendita del bene pignorato: in data 05.03.2011, avv. Spirandelli Piero - Milano;

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 21626/11994 del 20.03.2006;**

- atto di compravendita del 16.03.2006 - n. rep. 6118/3032 - notaio Venditti Amedeo in Milano, c.f.: VNDMDA66B09F205K, con cui l' Immobiliare House Service Sas di Bolo Luzviminda & C. [redacted] Tabuloc Nario [redacted];

Soggetti: a favore di: [redacted] le quote di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in comunione di beni, immobile in Milano via Angelo Mosso n. 41, abitazione di tipo economico, al piano terreno, di 2,5 vani, censito al NCEU al foglio 201, mapp. 148, sub 703; agli acquirenti spettano le relative quote di comproprietà dei beni comuni

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 51120/28976 del 08.07.2004;**

- atto notarile pubblico del 06.07.2004 - n° rep. 4654/2340 - per notaio Venditti Amedeo in Milano - atto tra vivi - compravendita - (si - voltura catastale automatica);

Unità negoziale: via Angelo Mosso n. 43, fabbricato al piano terreno, consistenza 5,5 vani, abitazione di tipo economico A/3, fg. 201, mapp. 148 sub. 1; e via Angelo Mosso n. 41, gruppo graffati, fabbricato al piano terreno fg. 201, mapp. 149, sub. 3, laboratori arti e mestieri C/3, consistenza mq 101; e via Angelo Mosso n. 41, gruppo graffati, fabbricato al piano terra, fg. 201, mapp. 181, sub. -, laboratori arti e mestieri C/3, consistenza mq 101,

Soggetti: a favore di: House Service Sas di Bolo Luzviminda & C. - Milano, c.f.: 12531230154; proprietà (1/1);

contro: Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W; per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà, in regime di comunione legale;

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 45543/25648 del 21.06.2004;**

- atto di compravendita del 13.03.2001 - n. rep. 825 - notaio Di Mauro Rosanna in Milano c.f.: DMRRNN60P59C351F, con cui i coniugi sig.i Bonino Michele c.f.: BNNMHL37C18F205F e Mettola Annunziata c.f.: MTTNNZ39C42L738H, 1/2 ciascuno di proprietà, in comunione di beni, vendevano, a Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W, per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà, in comunione di beni, immobile in Milano via Angelo Mosso n. 41, fabbricato al piano terreno, scheda 38659, anno 1986; fabbricato al piano terreno scheda 38658, anno 1986; trascrizione di rettifica della precedente n. 14257/10265 del 15.03.2001;

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 998/627 del 08.01.2004;**

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di preliminare di compravendita del 23.12.2003 - n. rep. 4212 - notaio Venditti Amedeo in Milano, c.f.: VNDMDA66B09F205K, con cui sig.i Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W, per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà, in comunione di beni, vendevano all' Immobiliare House Service Sas di Bolo Luzviminda & C. c.f.: 12531230154, immobile in Milano via Angelo Mosso n. 41, abitazione di tipo economico A/3, al piano terreno, 5,5 vani, scheda 38659 anno 1986; tettoie chiuse e aperte C/7, consistenza 69 mq, scheda 38658 anno 1986;





**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 14257/10265 del 15.03.2001;**

- atto di compravendita del 13.03.2001 - n. rep. 825 - notaio Di Mauro Rosanna in Milano c.f.: DMRRNN60P59C351F con cui sig.i Bonino Michele e Mettola Annunziata, 1/2 ciascuno di proprietà, in comunione di beni, vendevano, a Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W, per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà, in comunione di beni, - immobile in Milano via Angelo Mosso n. 41, appartamento A al piano terreno, censito foglio 201, mapp. 148, sub 1, e laboratorio artigiano LA a piano terra, censito foglio 201, mapp. 149, sub 3 e gruppo graffiati mapp. 181;

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 28173/24032 del 20.07.1979;**

- atto di compravendita del 06.07.1979 - n. rep. 121348 - con cui i sig.i Cicognini Arnaldo e Claudio vendevano, notaio Romanelli Saverio, notaio in Milano, ai coniugi sig.i Bonino Michele e Mettola Annunziata, 1/2 ciascuno di proprietà, in comunione di beni, immobile in Milano via Angelo Mosso n. 43, appartamento al piano terreno di 4 locali con servizi, nel corpo del fabbricato verso via Mosso, laboratorio costituito da un vano deposito nel corpo del fabbricato verso via Pontano, e magazzino in cortile, e cortile tra le coerenze in corpo: via Mosso, via Pontano, altra proprietà; censito al NCEU alla partita 12658, foglio 201, mappali

- 148 sub 1, PT, z.c. 3, cat. A/3, cl.2, vani 5,5, Lire 1.804;

- 149, sub 1, PT, z.c. 2, cat. C/7, cl. 2, mq 69 Lire 372;

per quanto riguarda l' appartamento ed il laboratorio;

non censito al NCEU, al quale è stata fatta denuncia con scheda presentata e registrata il 26.03.1974 al n. 13021, il magazzino, risultante in mappa al foglio 201, mapp. 190,

e per la corte, mapp. 147, la quale è iscritta come ente urbano, ma è stata presentata denuncia di demolizione registrata il 26.03.1974 n. 13020;

nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni;

**- atto di pignoramento:**

**Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 56313/38232 del 13.09.2011;**

- atto giudiziario del 03.06.2011 - n° rep. 10578/2011 - per Ufficiale Giudiziario (MI) - c.f.: 80151430156 - atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili - (no - voltura catastale automatica) - fino alla concorrenza di euro 175.222,95 oltre interessi e spese;

Unità negoziale: : immobile in Comune di Milano via Angelo Mosso, e precisamente:

- abitazione di tipo economico al piano terreno, accatastato al foglio 201, mappale 148, sub 703;

Soggetti: a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - Siena c.f.: 00884060526, quota 1/1 di proprietà;

per le quote di 1/2 ciascuno di piena proprietà;

note: - atto di precetto notificato in data 11.03.2011 al n° 20229 - reso dall'ufficio esecuzioni in data 16.03.2011 per la somma di € 175.222,95 oltre interessi e spese;

verificati i titoli di provenienza del bene del debitore, attraverso gli allegati alle note di trascrizione e agli atti catastali acquisiti,

provvedeva a fissare,

previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, effettuata a mezzo di **Raccomandata con Ricevuta di Ritorno** (in data 07/05/2013) al **debitore**, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), (in data 07/05/2013) al **creditore** procedente e ai comproprietari, la data (18/05/2013) e il luogo (via Angelo Mosso 41 - Milano) di inizio (ore 10.00) delle **operazioni peritali**, con invito al debitore e ai comproprietari di **consentire la visita degli immobili**;

successivamente il sottoscritto:

**punto 1)** - avvertiva comunque il **creditore procedente** nell'attesa di effettuare l'accesso agli immobili che avveniva in data 18.05.2013;

**punto 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;



### riferimenti catastali:

dati catastali dell' immobile: - via Angelo Mosso n. 41 - 20127 Milano

- appartamento : foglio 201- mappale 148 - sub. 703 - A/3 - classe 2 - vani 2,5 - piano T -R.C. €. 238,86;

- e così come da Rogito per Notaio Venditti: - 'con spettanza della proporzionale quota di comproprietà indivisa nelle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato' - e così come derivante da precedenti 'variazioni catastali' e secondo 'note' di cui agli atti di provenienza;

### coerenze:

- **appartamento: da nord** (geografico) in senso orario:

- a nord: app. di terzi;
- a est: via Angelo Mosso;
- a sud: facciata su confluenza via Angelo Mosso e via Giovanni Pontano;
- a ovest: altre proprietà, piancrottolo e corte;
- il tutto salvo errori, confini più precisi e/o come meglio in fatto ed in diritto;

### estremi dell'atto di pignoramento:

Agenzia del Territorio Circoscrizione di Milano 1 - nota di trascrizione: N. 56313/38232 del 13.09.2011;

- atto giudiziario del 03.06.2011 - n° rep. 10578/2011 - per Ufficiale Giudiziario (MI) - c.f.: 80151430156 - atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili - (no - voltura catastale automatica) - fino alla concorrenza di euro 175.222,95 oltre interessi e spese;

Unità negoziale: : immobile in Comune di Milano via Angelo Mosso, e precisamente:

- abitazione di tipo economico al piano terreno, accatastato al foglio 201, mappale 148, sub 703;

Soggetti: a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - Siena c.f.: 00884060526, quota 1/1 di proprietà;

contro: s;

sig. [redacted] e [redacted] le quote di 1/2 ciascuno di piena proprietà;

note: - atto di precetto notificato in data 11.03.2011 al n° 20229 - reso dall'ufficio esecuzioni in data 16.03.2011 per la somma di € 175.222,95 oltre interessi e spese;

### sui seguenti immobili:

- appartamento al piano terreno, composto da due e mezzo locali, compresi i servizi;  
dati catastali degli immobili: - via Angelo Mosso n. 41 - 20127 Milano;

- appartamento : foglio 201- mappale 148 - sub. 703 - A/3 - classe 2 - vani 2,5 - piano T -R.C. €. 238,86;

'con spettanze comuni come già sopra riportato';

### proprietà degli immobili e provenienza della proprietà con relative note di trascrizione già agli atti:

il suddetto immobile pervenne ai proprietari intestatari in forza degli 'atti di provenienza' e/o con le 'variazioni' seguenti:

- sig. [redacted] (c.f. [redacted]) [redacted] via [redacted]
- sig. [redacted] (c.f. [redacted]) [redacted] via [redacted]
- residenti in via Angelo Mosso, n. 41 - 20127 - Milano;

in forza degli atti di provenienza seguenti rilevati dagli atti ipotrascrizionali e/o catastali:



- atto di compravendita del 16.03.2006 – n. rep. 6118/3032 – notaio Venditti Amedeo in Milano, c.f.: VNDMDA66B09F205K, con cui l' Immobiliare House Service Sas di Bolo Luzviminda & C. – Milano, quota 1/1, ven

per le quote di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in comunione di beni, immobile in Milano via Angelo Mosso n. 41, abitazione di tipo economico, al piano terreno, di 2,5 vani, censito al NCEU al foglio 201, mapp. 148, sub 703; agli acquirenti spettano le relative quote di comproprietà dei beni comuni

Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - **nota di trascrizione: N. 21626/11994 del 20.03.2006;**  
- atto notarile pubblico del 06.07.2004 – n° rep. 4654/2340 – per notaio Venditti Amedeo in Milano – atto tra vivi – compravendita – (si – voltura catastale automatica);

Unità negoziale: via Angelo Mosso n. 43, fabbricato al piano terreno, consistenza 5,5 vani, abitazione di tipo economico A/3, fg. 201, mapp. 148 sub. 1; e via Angelo Mosso n. 41, gruppo graffati, fabbricato al piano terreno fg. 201, mapp. 149, sub. 3, laboratori arti e mestieri C/3, consistenza mq 101; e via Angelo Mosso n. 41, gruppo graffati, fabbricato al piano terra, fg. 201, mapp. 181, sub. -, laboratori arti e mestieri C/3, consistenza mq 101, Soggetti: a favore di: House Service Sas di Bolo Luzviminda & C. – Milano, c.f.: 12531230154; proprietà (1/1);

contro: Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W; per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà, in regime di comunione legale;

Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - **nota di trascrizione: N. 51120/28976 del 08.07.2004;**

- atto di compravendita del 13.03.2001 – n. rep. 825 – notaio Di Mauro Rosanna in Milano c.f.: DMRRNN60P59C351F, con cui i coniugi sig.i Bonino Michele c.f.: BNNMHL37C18F205F e Mettola Annunziata c.f.: MTTNNZ39C42L738H, 1/2 ciascuno di proprietà, in comunione di beni, vendevano, a Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W, per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà, in comunione di beni, immobile in Milano via Angelo Mosso n. 41, fabbricato al piano terreno, scheda 38659, anno 1986; fabbricato al piano terreno scheda 38658, anno 1986; trascrizione di rettifica della precedente n. 14257/10265 del 15.03.2001;

Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - **nota di trascrizione: N. 45543/25648 del 21.06.2004;**

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di preliminare di compravendita del 23.12.2003 – n. rep. 4212 – notaio Venditti Amedeo in Milano, c.f.: VNDMDA66B09F205K, con cui sig.i Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W, per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà, in comunione di beni, vendevano a Immobiliare House Service Sas di Bolo Luzviminda & C. c.f.: 12531230154, immobile in Milano via Angelo Mosso n. 41, abitazione di tipo economico A/3, al piano terreno, 5,5 vani, scheda 38659 anno 1986; tettoie chiuse o aperte C/7, consistenza 69 mq, scheda 38658 anno 1986;

Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - **nota di trascrizione: N. 998/627 del 08.01.2004;**

- atto di compravendita del 13.03.2001 – n. rep. 825 – notaio Di Mauro Rosanna in Milano c.f.: DMRRNN60P59C351F con cui sig.i Bonino Michele e Mettola Annunziata, 1/2 ciascuno di proprietà, in comunione di beni, vendevano, a Lin Xiaojuan, nata il 30.01.1972 a Zhejiang - Cina Repubblica Popolare c.f.: LNIXJN72A70Z210X e Hu Zhi Yin nato il 06.12.1964 a Zhejiang Cina Repubblica Popolare, c.f.: HUXZYN64T06Z210W, per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di proprietà, in comunione di beni, – immobile in Milano via Angelo Mosso n. 41, appartamento A al piano terreno, censito foglio 201, mapp. 148, sub 1, e laboratorio artigiano LA a piano terra, censito foglio 201, mapp. 149, sub 3 e gruppo graffati mapp. 181;

Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - **nota di trascrizione: N. 14257/10265 del 15.03.2001;**

- atto di compravendita del 06.07.1979 – n. rep. 121348 – con cui i sig.i Cicognini Arnaldo e Claudio vendevano, notaio Romanelli Saverio, notaio in Milano, ai coniugi sig.i Bonino Michele e Mettola Annunziata, 1/2 ciascuno di proprietà, in comunione di beni, immobile in Milano via Angelo Mosso n. 43, appartamento al piano terreno di 4 locali con servizi, nel corpo del fabbricato verso via Mosso, laboratorio costituito da un vano deposito nel corpo del fabbricato verso via Pontano, e magazzino in cortile, e cortile tra le coerenze in corpo: via Mosso, via Pontano, altra proprietà; censito al NCEU alla partita 12658, foglio 201, mappali

- 148 sub 1, PT, z.c. 3, cat. A/3, cl.2, vani 5,5, Lire 1.804;

- 149, sub 1, PT, z.c. 2, cat. C/7, cl. 2, mq 69 Lire 372;

per quanto riguarda l' appartamento ed il laboratorio;

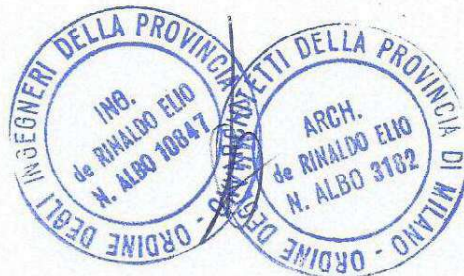
non censito al NCEU, al quale è stata fatta denuncia con scheda presentata e registrata il 26.03.1974 al n. 13021, il magazzino, risultante in mappa al foglio 201, mapp. 190,

e per la corte, mapp. 147, la quale è iscritta come ente urbano, ma è stata presentata denuncia di demolizione registrata il 26.03.1974 n. 13020;

nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni;

Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 1 - **nota di trascrizione: N. 28173/24032 del 20.07.1979;**

\*\*\*



**punto 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 Milano, via Angelo Mosso n. 41 e precisamente al piano terreno, appartamento ad uso abitazione di tipo economico, composto da una piccola zona ingresso dalla quale si accede al soggiorno/cucina, al bagno (w.c.), alla camera, con tre luminose finestre che prospettano verso la strada Angelo Mosso ed una sulla confluenza di Angelo Mosso e Giovanni Pontano;

- e così come da Rogito per Notaio Venditti: - 'con spettanza della proporzionale quota di comproprietà indivisa nelle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato' - e così come derivante da precedenti 'variazioni catastali' e secondo 'note' di cui agli atti di provenienza;

**riferimenti catastali:**

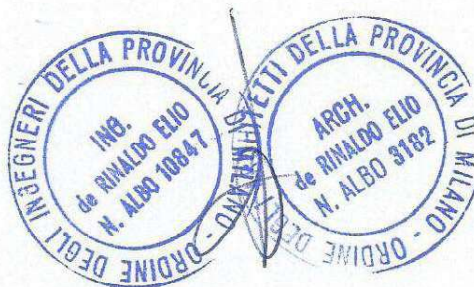
detta **unità immobiliare** sita in Milano, via Angelo Mosso n. 41 - **appartamento** al piano terreno, composto da due locali e mezzo, comprensivi di servizi, con tre finestre sulla via Angelo Mosso ed una sulla confluenza via Angelo Mosso e Giovanni Pontano;

risulta così censita: - **appartamento** : foglio 201- mappale 148 - sub. 703 - A/3 - classe 2 - vani 2,5 - piano T - R.C. E. 238,86;

**coerenze:**

- **appartamento**: da nord (geografico) in senso orario:

- a **nord**: app. di terzi;
- a **est**: via Angelo Mosso;
- a **sud**: facciata su confluenza via Angelo Mosso e via Giovanni Pontano;
- a **ovest**: altre proprietà, pianerottolo e corte;
- il tutto salvo errori, confini più precisi e/o come meglio in fatto ed in diritto;



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

- la via Angelo Mosso è ubicata nelle vicinanze di un tratto ferroviario proveniente dalla stazione Centrale; lungo la via Giovanni Pontano si sviluppa, in sopraelevata, la via ferrata con destinazione verso nord; il contesto edilizio è ben collegato con Milano Centro (via Padova e viale Monza) ed è vicinale a centri e negozi di interesse commerciale oltre che centri di interesse pubblico (scuole - servizi - trasporti - M.M. - ecc.);

- l'appartamento è di tipo economico, sito al piano terreno, composto da due locali (soggiorno-cucina e camera) con bagno (w.c.); aereo illuminato da tre finestre aggettanti sulla via Angelo Mosso e sulla confluenza con via Pontano;

- all'appartamento si giunge, entrando nel portone d'ingresso, attraverso una scaletta, a destra, nel cortile, che porta al pianerottolo il quale serve due appartamenti; l'altezza interna dell'appartamento è circa 3,20 m;

**descrizione dell'immobile e consistenza:**

descrizione (vedi planimetrie e foto in allegato a):

- l'appartamento è ubicato al piano terreno; detto alloggio censito come A/3, tipologia di abitazione di tipo economico, è costituito da un disimpegno dal quale si accede al soggiorno/cucina, al bagno (w.c.), alla camera; ognuno di questi vani è ben illuminato da ampie finestre su strada;

- il complesso edilizio comprende un unico edificio di due elevazioni con prospetti su due strade e con cortile interno sul quale prospettano altri immobili con relativi accessi;



### consistenza:

- - la superficie commerciale dell'appartamento risulta essere planimetricamente calcolata in:
  - circa 48,5 mq commerciali per l'appartamento; - l'altezza interna dell'appartamento è circa 3,20 m,

### finiture interne ed esterne:

- l'aspetto esterno dell'edificio, di due elevazioni risulta, nonostante i lavori effettuati relativamente di recente, è in uno stato di forte deterioramento; la superficie esterna dei muri presenta visibili irregolarità; nel cortile la situazione non cambia in meglio e presenta ammaloramenti per umidità di risalita e/o per perdite di parti complementari, oltre che per mancanza di adeguata manutenzione; l'abitazione, al suo interno presenta notevoli segnali di umidità con relativa formazione di muffe, dovute a carenze di isolamenti ed ad una umidità sviluppata internamente con carenza di una efficace aerazione anche a causa della presenza di un soppalco nella camera costituito comunque da una 'struttura rimovibile';
- il riscaldamento avviene tramite caldaia a gas con radiatori a parete oltre che per produzione di ACS; l'impianto elettrico ed idraulico sono funzionanti; (non sono stati reperiti e/o consegnati gli attestati di conformità degli impianti);

### elementi costruttivi:

- gli elementi costruttivi dell'edificio sono in parte conformi all'epoca di edificazione dell'immobile (prima metà '900), del tipo economico con l'esterno grossolanamente rifinito con malta di cemento e fascia marcapiano, su murature di tamponamento con scarso isolamento; solai in latero cemento; i tavolati interni sono al civile; la copertura dell'edificio è a terrazzo per una parte dell'appartamento interessato e a falde con funzioni di intercapedine ai locali sottostanti; le finiture esterne dell'immobile appaiono in uno scarso stato manutentivo;

### precisazioni:

- - a migliore identificazione dell'immobile si fa espresso riferimento alla copia della planimetria catastale (allegata dal P.E., alla presente Relazione Estimativa); si attesta altresì che lo stato planimetrico catastale dell'immobile corrisponde allo stato planimetrico di fatto riscontrato per ciò che riguarda la distribuzione interna; è stata rilevata la presenza di un 'soppalco' nella 'zona camera' costituito da una 'struttura rimovibile' (h<sub>i</sub> ≈ 1.80 m - h<sub>s</sub> ≈ 1.20 m) comunque non conforme a quanto previsto dalle N.d.A. del R.E vigente in relazione alla costituzione di 'soppalco' (Titolo III - capo 3 - art. 38) e dunque da rimuovere;

si rileva inoltre che:

- l'edificazione dell'immobile in oggetto, nella situazione originaria, è iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967;
- domanda di concessione in sanatoria è stata presentata al Comune di Milano in data 28.03.1986 prot. gen. n° 122643, il Comune di Milano ha rilasciato concessione in sanatoria per opere edilizie in data 21.07.2003 n° 17169 e relativa certificazione di abitabilità/agibilità in pari data;
- sui fabbricati oggetto della presente Esec. Imm. sono state effettuate opere in conformità alla autorizzazione per opere edilizie n° 390, rilasciata dal Comune di Milano in data 09.04.1986, in atti n° 204537/9687/85 ed in conformità alla autorizzazione per opere edilizie n° 1570 rilasciata dal Comune di Milano al 29.06.1987, in atti n° 4774/1580/87;
- in data successiva e cioè 26.04.2004 è stata presentata al Comune di Milano denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4.3 della L.R. 22/1999, P.G. 444.037/2004;
- la parte venditrice si è resa garante, in atto di trasferimento, che tutti i relativi oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione/ristrutturazione sarebbero stati da essa assolti nei termini previsti, restando comunque la parte acquirente estranea ad ogni obbligo, onere o pagamento derivante dai lavori in fase di ultimazione in base alle suddette denunce di inizi attività;
- all'unità immobiliare, sopra descritta, competono le quote millesimali secondo quanto di spettanza; inoltre si fa presente che esiste a favore dell'immobile in oggetto una servitù attiva, per la sistemazione delle antenne televisive, a carico del fabbricato avente accesso da via Angelo Mosso n. 43; competono anche la relativa proporzionale quota di comproprietà, come di spettanza delle parti comuni del contesto edilizio, con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive, legalmente costituite, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi e parti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e 1118 C.C. e del regolamento di condominio e/o di contesto edilizio e come riportato negli atti di provenienza (allegato agli atti di procedura - copia atto - per notaio Venditti Amedeo in Milano - copia allegata, dal sottoscritto C.T.U. agli atti di procedura);

\*\*\*

**punto 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:

- a seguito di quanto individuato nel corso delle Operazioni Peritali, il sottoscritto evidenzia che:

l'immobile di cui è procedura: di via Angelo Mosso n. 41 – 20127 Milano;

- appartamento : foglio 201- mappale 148 - sub. 703 - A/3 – classe 2 - vani 2,5 - piano T –R.C. € 238,86;

è risultato occupato dagli stessi esecutati con la propria famiglia:

- si [redacted]  
- si [redacted]  
ivi residenti (con relativa prole);

\*\*\*

**punto 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;

- è stato dichiarato, dagli stessi esecutati, che gli immobili, nel loro complesso, sono abitati per lo più da un 'gruppo etnico' di Filippini e che l'Amministrazione di tali immobili viene esercitata da una persona fisica (non meglio identificata) facente parte di tale gruppo etnico;

**punto 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;

**punto 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- - a migliore identificazione dell'immobile si fa espresso riferimento alla copia della planimetria catastale (allegata dal P.E., alla presente Relazione Estimativa); si attesta altresì che lo stato planimetrico catastale dell'immobile corrisponde allo stato planimetrico di fatto riscontrato per ciò che riguarda la distribuzione interna; è stata rilevata la presenza di un 'soppalco' nella 'zona camera' costituito da una 'struttura rimovibile' (hi ≈ 1.80 m – hs ≈ 1.20 m) comunque non conforme a quanto previsto dalle N.d.A. del R.E vigente in relazione alla costituzione di 'soppalco' (Titolo III - capo 3 - art. 38) e dunque da rimuovere;

si rileva inoltre che:



- l'edificazione dell'immobile in oggetto, nella situazione originaria, è iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967;
- domanda di concessione in sanatoria è stata presentata al Comune di Milano in data 28.03.1986 prot. gen. n° 122643, il Comune di Milano ha rilasciato concessione in sanatoria per opere edilizie in data 21.07.2003 n° 17169 e relativa certificazione di abitabilità/agibilità in pari data;
- sui fabbricati oggetto della presente Esec. Imm. sono state effettuate opere in conformità alla autorizzazione per opere edilizie n° 390, rilasciata dal Comune di Milano in data 09.04.1986, in atti n° 204537/9687/85 ed in conformità alla autorizzazione per opere edilizie n° 1570 rilasciata dal Comune di Milano il 29.06.1987, in atti n° 4774/1580/87;
- in data successiva e cioè 26.04.2004 è stata presentata al Comune di Milano denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4.3 della L.R. 22/1999, P.G. 444.037/2004;
- la parte venditrice si è resa garante, in atto di trasferimento, che tutti i relativi oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione/ristrutturazione sarebbero stati da essa assolti nei termini previsti, restando comunque la parte acquirente estranea ad ogni obbligo, onere o pagamento derivante dai lavori in fase di ultimazione in base alle suddette denunce di inizi attività;
- all'unità immobiliare, sopra descritta, competono le quote millesimali secondo quanto di spettanza; inoltre si fa presente che esiste a favore dell'immobile in oggetto una servitù attiva, per la sistemazione delle antenne televisive, a carico del fabbricato avente accesso da via Angelo Mosso n. 43; competono anche la relativa proporzionale quota di comproprietà, come di spettanza delle parti comuni del contesto edilizio, 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 regolamento di condominio e/o di contesto edilizio e come riportato negli atti di provenienza (allegato agli atti di procedura – copia atto – per notaio Venditti Amedeo in Milano - copia allegata, dal sottoscritto CTU, agli atti di procedura);
- è stato dichiarato, dagli stessi esecutari, che gli immobili, nel loro complesso, sono abitati per lo più da un 'gruppo etnico' di Filippini e che l'Amministrazione di tali immobili viene esercitata da una persona fisica (non meglio identificata) facente parte di tale gruppo etnico;

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

- a) - Acquisire la Certificazione Energetica di cui al Decreto Legislativo n° 192 del 19.08.2005, attuativa della direttiva CE n° 2002/91, nonché della Legge Regionale n° 24.2006 come modificata dalla Legge Regionale n° 10.2009 avvalendosi di esperti del settore;
- è stata redatta, dal sottoscritto CTU, l'ACE (Attestazione Certificazione Energetica) che si allega in originale agli atti di procedura;
- b) - Verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37; - acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
- ancorché non esistenti e/o non consegnate devono essere prodotte le Certificazioni di Conformità degli impianti (elettrico – idraulico - gas);

\*\*\*

**punto 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 (appartamento) 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.







- appartamento occupato (dagli stessi esegutati con prole):

Valore di mercato dell'immobile, con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento e dall'ipoteca giudiziale e con il riscontrato **stato occupativo** da parte di persone fisiche (stessi esegutati con prole) secondo quanto sopra riportato:

-( €/mq. 1.650,00 x 48.5 mq x 1.0 coeff. di manut. scadente x 0.80 coeff. di occupaz.) = circa €. 64.000,00

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

e quindi per una quota pro-indivisa pari a a (1/2 + 1/2)::

circa €. 64.000,00 : 2 = circa €. 32.000,00 per ciascuno esegutato;

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

\*\*\*

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

Corsico: 25.05.2013

**Attestazione:**

- Si attesta, colla 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 .-

**Allegati**  
alla Relazione Peritale:

- a) - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché le relative planimetrie;
  - b) - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
  - c) - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.
- **n.d.r.:** - si allega alla copia della Relazione Peritale - **C.D.** riportante copie (jpg - pdf) di tutta la documentazione redatta e/o prodotta agli atti nella presente Esec. Imm. .-

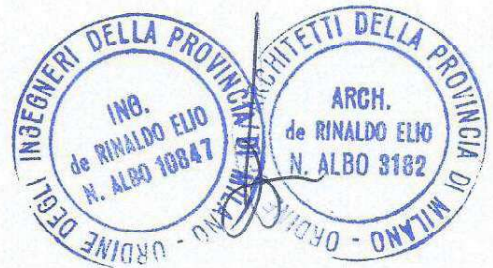
\*\*\*



**Dott. Ing. Arch. Prof. Elio de RINALDO**  
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano  
Via Malakoff nr. 5 - Telefono 02 - 4402228  
20094 **CORSICO** (Milano)  
P.F. DRN LEI 47R08 A509T

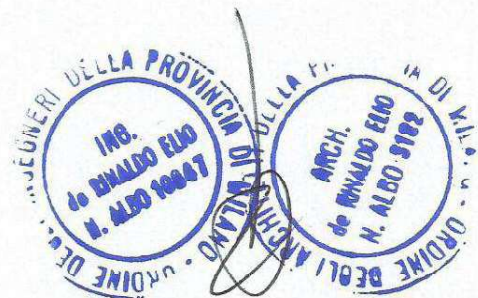
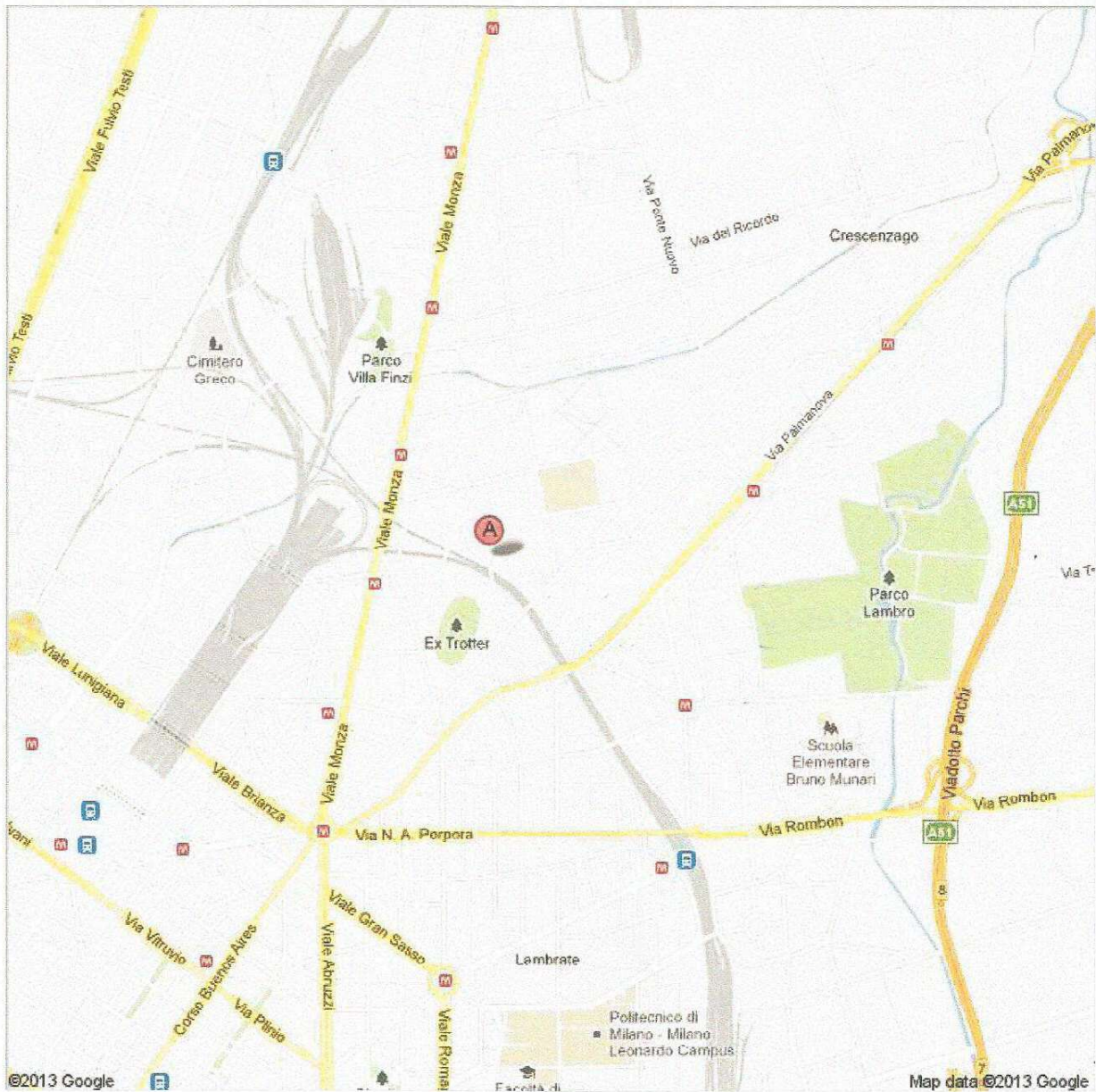
## Allegato a):

fotografie esterne ed interne degli immobili con relative planimetrie .-





Indirizzo Via Angelo Mosso, 41  
20127 Milano



VIA DONCELO ROSSO n° 41/43 - MILANO.-



SNV83209.JPG



SNV83213.JPG



SNV83411.JPG



SNV83412.JPG



SNV83416.JPG



SNV83417.JPG



SNV83418.JPG



SNV83419.JPG



VIA MOSCO D'ANGELO n° 41/43 - MILANO

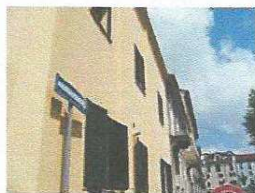
ABITAZIONE - PIANO TERRA - Fog. 201 - Imp. 248 - Sub. 703 ;



SNV83500.JPG



SNV83502.JPG



SNV83504.JPG



SNV83506.JPG



SNV83508.JPG



SNV83510.JPG



SNV83512.JPG



SNV83514.JPG



SNV83516.JPG



SNV83518.JPG



SNV83520.JPG



SNV83522.JPG



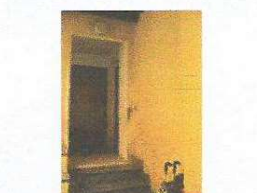
SNV83524.JPG



SNV83526.JPG



SNV83528a.JPG



SNV83530a.JPG



SNV83532.JPG



SNV83534.JPG



SNV83536.JPG



SNV83538.JPG



SNV83540.JPG



SNV83542.JPG



SNV83544.JPG



SNV83546.JPG



SNV83548.JPG



SNV83550.JPG



SNV83552.JPG



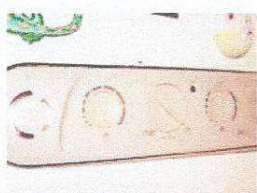
SNV83556.JPG



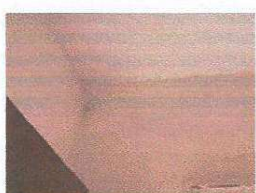
SNV83560.JPG



SNV83562.JPG



SNV83564.JPG



SNV83566.JPG



SNV83568.JPG



SNV83570.JPG



SNV83572.JPG

ING. de RINALDO ELIO N. ALBO 10847  
ARCH. de RINALDO ELIO N. ALBO 9182  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO

Firmato Da: ELIO DE RINALDO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 23e6fa





SNV83574.JPG



SNV83576.JPG



SNV83578.JPG



SNV83580.JPG



SNV83582.JPG



SNV83584.JPG



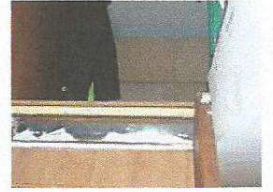
SNV83586.JPG



SNV83588.JPG



SNV83590.JPG



SNV83592.JPG



SNV83594.JPG



SNV83596.JPG



SNV83598.JPG



SNV835558.JPG



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0552651 del 21/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Angelo Mosso

civ. 43

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 201

Particella: 148

Subalterno: 703

Compilata da:

Martelli Massimo

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

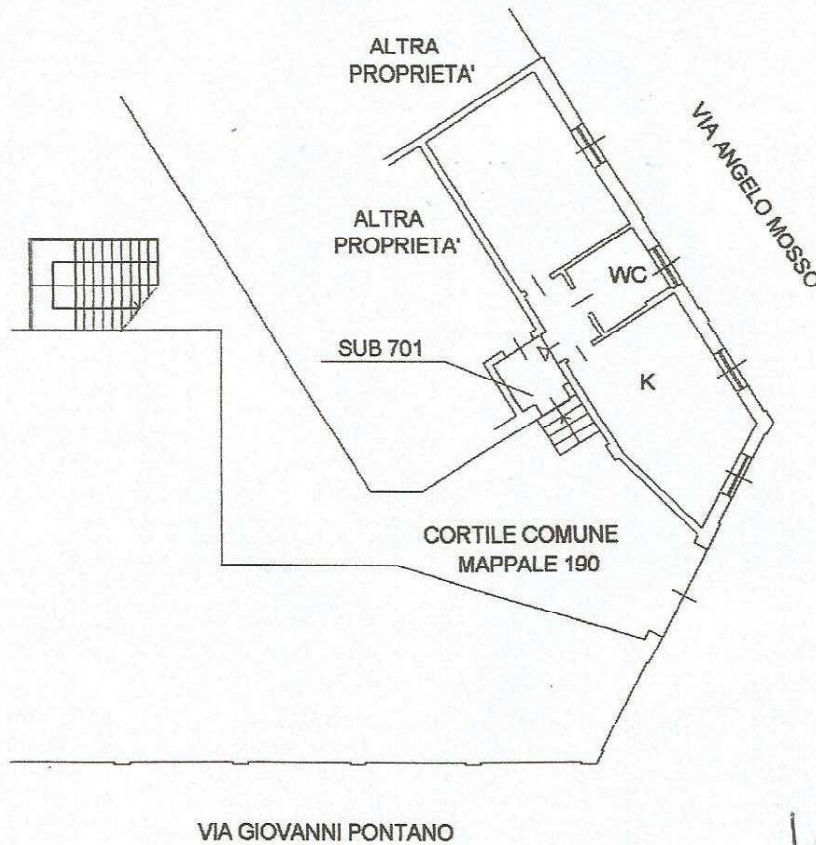
N. 4734

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
H = 3,20 m.

# STATO CATASTALE



ING. de RINALDO ELIO  
N. ALBO 10847

ARCH. de RINALDO ELIO  
N. ALBO 3112



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2013 - Comune di MILANO (F205) - Foglio: 201 Particella: 148 - Subalterno 703 - VIA ANGELO MOSSO n. 43 piano: T;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0552651 del 21/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Angelo Mosso

civ. 43

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 201

Particella: 148

Subalterno: 703

Compilata da:  
Martelli Massimo

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

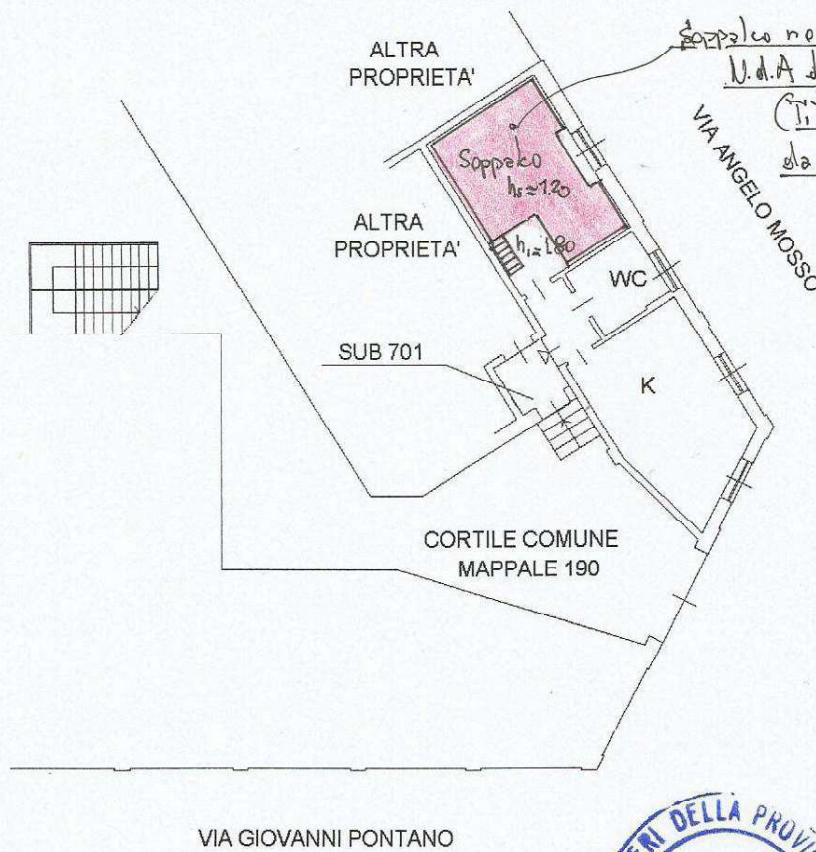
N. 4734

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
H = 3,20 m.

# STATO DI FATTO



*Soppalo non con ferme alle  
U.d.A del R.F. vigente:  
(Titolo III° capo 3° art. 38)  
da rinnovare..*

ING. **de RINALDO ELIO**  
N. ALBO 10847

ARCH. **de RINALDO ELIO**  
N. ALBO 3182



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2013 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 201 Particella: 148 - Subalterno 703 >  
VIA ANGELO MOSSO n. 43 piano: T;

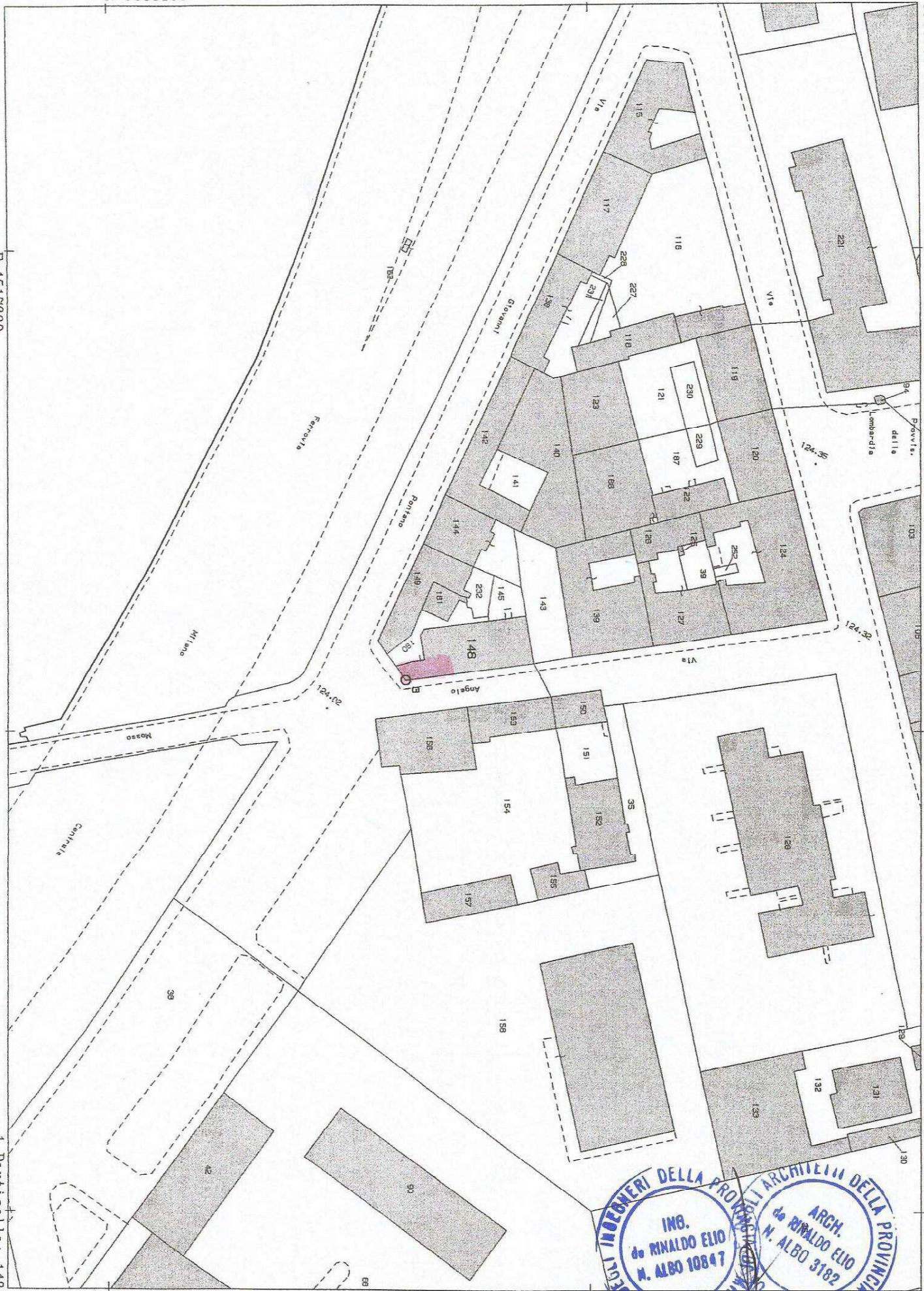


N=5038100

E=1517600

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ANTONIO PELUSO

Visure ordinaria(1.00 euro)



**ING. DE RINALDO ELIO N. ALBO 10847**  
**ARCH. DE RINALDO ELIO N. ALBO 3182**  
 Milano - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano

Comune: MILANO  
 Foglio: 201  
 Richiedente: DE RINALDO

Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 mm

27 Mar 2013 10:20  
 Prot. n. M10151110/2013

Firmato Da: ELIO DE RINALDO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2366fa