

R.G.E. 2155/2013

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-
G.E. D.SSA SIMONETTA SCIRPO

UNICREDIT SPA con sede in Roma
c.f. 00348170101

CONTRO:

[REDACTED]

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 – 20129 Milano – tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore

1



INDICE:

Dati della procedura:	pag.	1
Ubicazione del bene:	pag.	3
dati catastali -occupazione:	pag.	3
scheda catastale: (fuori scala- fare rif. al Pdf allegato)	pag.	4
incarico:	pag.	5
Espletamento incarico e situazione occupante:	pag.	8
Identificativi catastali-rendita ed intestazione	pag.	9
confini unità immobiliare:	pag.	9
Pignoramento	pag.	10
Descrizione dell'unità esecutata	pag.	10
Certificazione energetica	pag.	10
Notizie sul Comune	pag.	11
Descrizione dello stabile e regolarità urbanistica	pag.	12
Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:	pag.	13
Consistenza e valutazione	pag.	14

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 – 20129 Milano – tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



BENE ESECUTATO
in
PIOLTELLO

Identificato nella mappa del Catasto Terreni ed Urbano,
al Foglio 9 – particella 63- sub. 701

OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal signor [REDACTED] senza titolo
valido.

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 – 20129 Milano – tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



MOD. 107
A. 14.03.1987



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

Lire 100

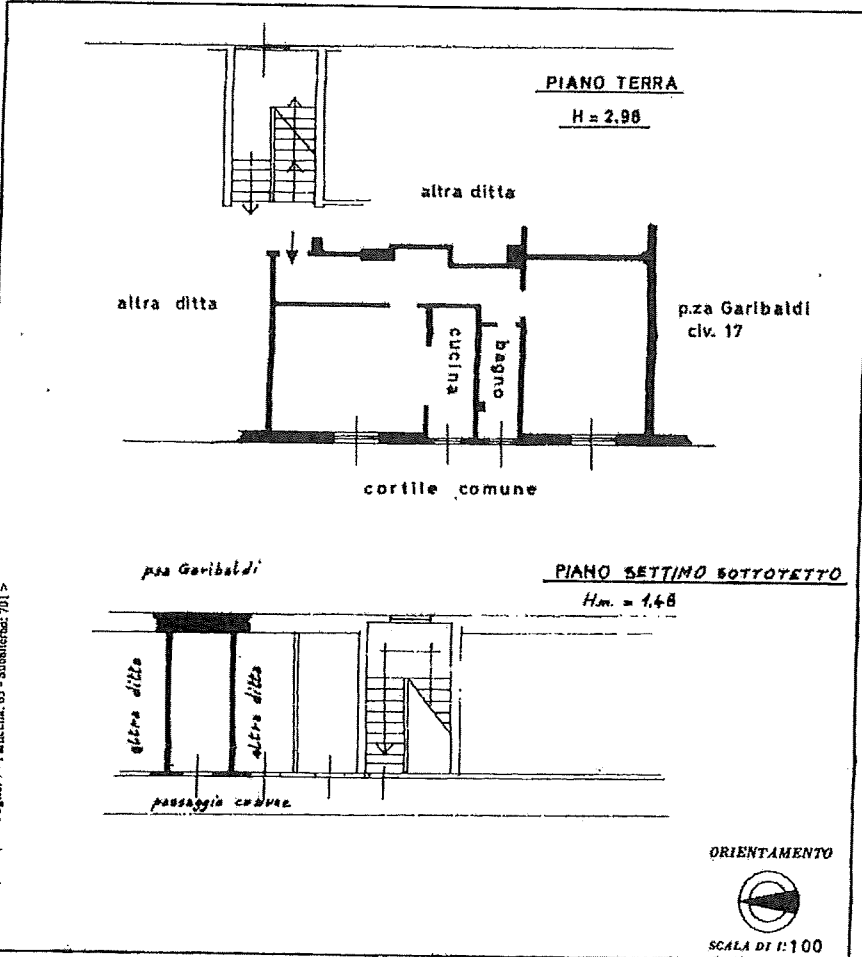
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 431)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di PIOLTELLO Via Piazza G. Garibaldi civ. 16.

Ditta VELLUTO ANTONIETTA n. a Troia (FG) il 3.8.1953

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIOLTELLO (6886) - < Foglio: 9 - Particella: 63 - Subalterno: 701 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Parilla	291
Foglio	9
Map.	63
Sub.	2

31 MAR 1987

39244

Compilata dal Geometa
COMINETTI MAURIZIO
Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MILANO
data 20.2.1987
Firma: Cominetti Maurizio
M. 6990

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 - 20129 Milano - tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

3. a fornire una sommaria descrizione dei beni.

4. a riferire sullo stato di possesso degli immobili, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data 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 e oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni (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 dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 – 20129 Milano – tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



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

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 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.

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

a) della certificazione energetica di cui al D.vo n.192/05 attuativo della direttiva CE N. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

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

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

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

Alleggi inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne dei beni nonché la relativa planimetria;

PROVVEDA almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti,

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 – 20129 Milano – tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



ai creditori intervenuti e ai debitori anche se non costituiti a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

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

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti 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 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.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Con Raccomandata e ricevuta di ritorno, è stato comunicato al [REDACTED] proprietario dell'immobile, la data e l'orario dell'accesso spiegando anche le operazioni da fare. (21 febbraio 2015 tra le ore 10,30 -11.00)

Il giorno del sopralluogo nessuno era presente.

Del mancato accesso è stata data comunicazione al giudice dell'esecuzione che ha disposto l'intervento della società Sivag.

L'accesso favorito dalla Sivag, è stato effettuato in data 06 Ottobre 2015 alle ore 15.00.

Occupazione

L'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] che si qualifica cugino del [REDACTED]

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 - 20129 Milano - tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



proprietario e riferisce di occupare l'immobile con la famiglia. Non è in grado di dimostrare nessun contratto di locazione.

Del proprietario non ha notizie ma riferisce di pagare il canone. La raccomandata dell'inizio delle operazioni peritali è tornata al mittente.

DATI CATASTALI

Comune di Pioltello

Foglio 9

Particella 63

Sub. 701- categ. A3 classe 2- vani 4 – R.C. 247,90

Piazza Giuseppe Garibaldi n. 18 piano Terra.

INTESTAZIONE:

[REDACTED]

CONFINI UNITA' IMMOBILIARE

NORD	Altra proprietà
SUD	Altra proprietà
EST	Vano scala comune ed altra proprietà
OVEST	Cortile comune

CONFINI SOLAIO (PIANO SETTIMO)

NORD	Altra proprietà
SUD	Altra proprietà
EST	Piazza Garibaldi
OVEST	Corridoio comune

Le coerenze del solaio sono state desunte dalla scheda catastale per l'impossibilità di accesso al piano.

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 – 20129 Milano – tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento in data 01 giugno 2013, Repertorio numero 9738 dell'ufficiale Giudiziario di Milano, a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, codice fiscale 00348170101.

Trascrizione: Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25 luglio 2013 ai numeri: 71295/48937.

Descrizione dell'unità eseguita.

L'unità immobiliare eseguita è composta da corridoio- ingresso, camera, bagno, soggiorno con lato cottura e solaio al piano settimo.

Lo stato dell'unità è trascurato ed ha bisogno di ristrutturazione nei servizi, negli infissi, negli impianti idrici e sanitari, nell'adeguamento alle norme di sicurezza. La scheda catastale presentata il 31 marzo 1987, è conforme allo stato di fatto.

L'appartamento è riscaldato autonomamente con caldaia a muro.

Lo stabile è amministrato dal signor Giulio Pennucci con studio in Pioltello via Canova 1/A.

In data 27 ottobre 2015, l'amministratore tramite mail, ha dichiarato che il signor ████████ ha una posizione debitoria al 31.12.2014 di € 4232,45; per l'anno 2015 di € 600,00.

I Costi di gestione si aggirano sui 600,00 euro annui.

Il condominio non ha lavori in corso e non ne sono previsti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità non risultava espletata la certificazione energetica; il sottoscritto incaricava l'architetto Fausto Maria Conti, iscritto all'albo degli Architetti della provincia Milano al n. 12420 di certificare ed assegnare la

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 - 20129 Milano - tel. 0270002057- cell.3393259720 salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e collaboratore



classe energetica; nella stessa data effettuati i necessari riscontri e verifiche, il Tecnico assegnava i seguenti dati:

Classe energetica **G- Alto fabbisogno.**

La certificazione è stata registrata al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 14 novembre 2015 ed ha validità fino al 14 novembre 2025.

(si allega copia)

COMUNE DI PIOLTELLO

Il comune fa parte del territorio della Martesana. E' situato a 6,5 Km di distanza dal confine di Milano ed è collegato al capoluogo lombardo da grandi arterie: la strada statale 11 Padana Superiore proveniente da Vimodrone, la provinciale 14 Rivoltana che collega Pioltello con l'Idroscalo e l'aeroporto di Linate. A Questi collegamenti si aggiunge la Ferrovia Milano Treviglio, con stazione a Limito, sulla linea che porta a Bergamo, Brescia e Venezia; questa collega Pioltello anche con la linea 2 della Metropolitana a Lambrate.

Ha una popolazione di circa 8000 abitanti. Confina od è vicino a comuni di prima fascia: Melzo, Truccazzano, Bellinzago Lombardo, Inzago, Gorgonzola.

Il territorio prevalentemente a destinazione agricola fino agli anni 50, diventa scenario di un grosso boom edilizio tra gli anni 50 e 60 a causa della forte ondata immigratoria dal sud Italia che incrementa il numero dei cittadini da 6000 abitanti a 30.000. Tale evento, fa nascere nuovi quartieri ma rompe l'assetto urbanistico del paese e crea quartieri degradati.

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 – 20129 Milano – tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



Descrizione dello stabile e Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Lo stabile è composto da 6 piani fuori terra (compreso quindi PT) con ventitré' appartamenti di tipo economico con la categoria catastale A3, classe 3. E' posto in piazza Giuseppe Garibaldi identificato dal civico 18.

Lo stato dell'intero stabile e le parti comuni risentono dell'incuria dei condomini, i prospetti sia anteriore che posteriore risultano ammalorati.

L'immobile non è dotato di ascensore ed è stato **costruito anteriormente al primo settembre 1967.**

La zona è composta da palazzine modeste ed uguali dove sono presenti anche attività commerciali gestite da persone extracomunitarie.

All'interno dell'unità e dell'edificio non esistono impianti di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

(da certificazione notarile del Dottor Rosario Franco, notaio in Sesto San Giovanni)

Appartamento sito in Pioltello a Piano Terra con solaio, censito al NCEU al foglio 9 mappale 63 sub. 701, categoria A3, classe 2 vani 4 - € 247,90.

A tutto il 25 luglio 2013 (data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava di proprietà del signor [REDACTED] nato [REDACTED] il giorno [REDACTED] in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio Riccardo Ivaldi di Milano in data 03.10.2007, repertorio n. 234080/14960, Trascritto a Milano 1 in data 08 ottobre 2007 ai numeri 150993/79602.

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] per titoli anteriori al ventennio. Infatti il signor [REDACTED] aveva acquistato il bene

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 - 20129 Milano - tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



con atto autentificato dal notaio P. Sormani di Milano il data 17.06.1987, repertorio 50700/16365 dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED], registrato a Milano il 25.06.1987 al numero 2728/2V, trascritto a Milano 2 il 06.07.1987 ai nn. 52805/38210.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene identificato al Catasto Urbano al foglio 9 mappale 63 sub. 701.

IPOTECA volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 08 ottobre 2007 ai numeri 150994/39961 in forza di atto di mutuo a rogito notaio Riccardo Ivaldi di Milano (MI) in data 03 ottobre 2007 repertorio n. 234081/14961 regolarmente registrato per l'importo di € 187500,00 (centoottantasettemilacinquecento/00, capitale € 125000,00 (centoventicinquemila/00 a favore della: Banca per la Casa Spa sede in Milano, codice fiscale 13263030150, contro [REDACTED] debitore esecutato, gravante sull'unità immobiliare sita in Pioltello (MI) oggetto dell'esecuzione.

PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25 luglio 2013 ai nn. 71295/48937 in forza di verbale di pignoramento degli ufficiali giudiziari di Milano (MI) in data 01 giugno 2013 al numero 9738 di repertorio a favore : Unicredit Spa con sede in Roma codice fiscale 003417001 importo 135.049,76 (centotrentacinquemilaquarantanove virgola settantasei)

[REDACTED] debitore esecutato- l'unità sita in Pioltello (MI) oggetto dell'esecuzione.

Determinazione della Consistenza

La superficie ricavata dalla scheda catastale viene determinata in mq 46,16 alla quale viene aggiunta la superficie di mq. 1,62 (1/4 di mq

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 - 20129 Milano - tel. 0270002057- cell.3393259720 salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e collaboratore



6,56=superficie del sottotetto); la somma totale viene ancora aumentata del 5% per la comproprietà delle parti comuni. Si determina la superficie commerciale di mq.50,00.

VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di vendita dell'appartamento, sono state fatte ricerche presso l'Agencia del Territorio di Milano e consultate telematicamente le vendite delle Agenzie Immobiliari.

Il prezzo medio dei fabbricati nuovi nel Comune di Pioltello è di € 2127/mq. Per i fabbricati oltre 35 anni, il valore oscilla tra € 900 e € 1200/mq.

In considerazione della zona, della vicinanza con grossi centri, il sottoscritto ritiene attribuibile un valore di € 1200,00/mq.

Valore totale dell'unità libera:

Mq 50,00x €1200/mq= € (euro -60.000,00
(diconsi:eurosessantamila/00)

Valore dell'unità occupata: € 50000,00-
(diconsi: cinquantamila/00)

In fede

Milano 12.11.2015

L'esperto incaricato

Arch. Salvatore Conti

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 - 20129 Milano - tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore



Allegati:

Elenco delle formalità pregiudizievoli-

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Planimetria catastale.

Certificazione Energetica.

Avviso di spedizione delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali.

Copia atto di compravendita.

Foto esterne ed interne.

Arch. Salvatore Conti via Ozieri 3 – 20129 Milano – tel. 0270002057- cell.3393259720
salvatore.conti43@gmail.com- Arch. Geom. Fausto Conti certificatore energetico e
collaboratore

