

Tribunale di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. = 1351/2012 G.E. dott.ssa Susanna TERNI

Procedente: CAPITAL MORTGAGE S.r.l.

contro

Esecutato:

* * * * *

Perizia dell'esperto

Riepilogo dati

Bene pignorato In Comune di Milano – via Gianicolo n. 8.
Appartamento sito al piano secondo composto da ingresso,
camera, soggiorno, bagno e cucinino.

Dati catastali: Foglio 336 – Mappale 66 – Subalterno 12 – piano 2 – cat. A/4
Classe 4 – vani 2,5.

Proprietà: Piena proprietà pari a 1/1 di

Stato occupativo: Occupato, con contratto di locazione del 1.03.2010 serie 3, n.
3124 con scadenza 14.02.2014.

Valore immobile: libero.....€ 74.000,00
occupato€ 65.000,00



INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO	3
ESAME DEGLI ATTI.....	7
RISPOSTE AL QUESITO	7
1. Accesso all'immobile.....	7
2. Identificazione del bene.....	8
2.1. Estremi atto di pignoramento	8
2.2. Estremi atto di provenienza.....	9
3. Ubicazione e descrizione del bene.....	9
3.1. Premessa.....	9
3.2. Inquadramento topografico	9
3.3. Il fabbricato	10
3.4. Bene in esame.....	10
3.4.1 Conformità.....	10
3.4.2 Finiture interne	11
4. Stato occupativo del bene	11
5. Formalita' a carico dell'acquirente.....	12
6. Ipoteche e pignoramenti gravanti sul bene.....	12
6.1 Oneri di cancellazione	13
7. Regolarita' edilizia ed urbanistica	13
8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformita' degli impianti	14
9. Valore del bene	15
9.1 Riepilogo costi	16
ALLEGATI:.....	16



dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi 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, diritti di usufrutto, uso, abitazione).*

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni



pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

- 7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'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) acquisire la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo 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.*

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 22/1/2008 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 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) *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- b) *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
- c) *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*
- d) *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);*
- e) *depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).*

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

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

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

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

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il CTU rassegna la seguente



relazione.

ESAME DEGLI ATTI

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e sufficiente identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento, sebbene sia priva delle coerenze, ma l'esperto le ha comunque riportate nel capitolo n. 2 "*Identificazione del bene*";
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. di Milano, rappresentata dal certificato notarile a firma del dott. Riccardo Mangia, notaio in Camerino, ricoprente l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

A completamento della prescritta certificazione storica l'esperto ha provveduto a:

- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi catastali, la copia della visura e della planimetria catastale del bene.

Quanto acquisito viene qui allegato.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Accesso all'immobile

A seguito di lettera raccomandata a/r trasmessa al debitore ed al legale del creditore precedente, il sottoscritto in data 24.01.2013 ha effettuato il prescritto sopralluogo non potendo però accedere all'interno del bene a causa dell'assenza dell'esecutato o di altra persona autorizzata. Il sottoscritto ha quindi, in data 25.01.2013, depositato la comunicazione di impossibilità di accesso, così come



A/4, classe 4, vani 2,5, superficie mq 42...".

2.2. Estremi atto di provenienza

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dal certificato notarile sopra richiamato, si è accertato che la proprietà del bene oggetto di perizia pervenne all'esecutato, in forza di atto di compravendita del 10.04.2006 Rep. 59601/7256, notaio Luppi Sergio di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1° in data 14.04.2006 ai nn. 29861/16616, dai signori Coluccelli Angiolina, Coluccelli Teresa, Bucci Addolorato e Bucci Gaetano.

Diritti reali sul bene oggetto del pignoramento:

- piena proprietà pari a 1/1 di ABDEL AZIM Aziz.

3. Ubicazione e descrizione del bene

3.1. Premessa

L'unità pignorata è ubicata nel Comune di Milano, in via Gianicolo n. 8 ed è costituita da un appartamento al piano secondo.

3.2. Inquadramento topografico

La via Gianicolo è situata nel settore ovest di Milano in posizione semiperiferica, nel cosiddetto quartiere San Siro, oggetto in un recente passato di profondi cambiamenti urbanistici, in parte ancora in corso. E' infatti in fase di realizzazione una nuova linea metropolitana che avrà il suo capolinea nel non distante piazzale Axum (stadio) ne migliorerà i collegamenti con il resto della città. L'area urbana circostante ha un'ottima dotazione dei principali servizi quali scuole, negozi ed uffici pubblici.



3.3. Il fabbricato

Il fabbricato, in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia, venne edificato negli anni '50 circa del secolo scorso, ed è costituito da un corpo a pianta rettangolare di 4 piani fuori terra servito da due vani scala privi entrambi di ascensore. Il fabbricato, identificato con la particella 66, ha una superficie di sedime di circa 352 m² ed è disposto trasversalmente alla via. Il cancello pedonale, in ferro ad anta unica, con citofono a lato, dà accesso al viale interno pavimentato in battuto di cemento che disimpegna le due scale presenti. Le facciate sono in intonaco giallo chiaro con zoccolatura in intonaco di colore rosso vinaccia di altezza pari a m 0,80. Non sono presenti balconi ed i serramenti sono in legno o alluminio con tapparelle in pvc di colore verde o marrone chiaro. Il vano scala, che disimpegna quattro appartamenti per piano, presenta gradini e pianerottolo in seminato dell'epoca e pareti in granigliato fine. I plafoni ed i sottorampa sono tinteggiati di bianco. Il parapetto è in ferro grigio.

L'edificio non è dotato di portineria e complessivamente si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione in talune parti prossime al degrado.

3.4. Bene in esame

Il bene in esame è costituito da un piccolo appartamento sito al piano secondo composto da ingresso, bagno, camera, soggiorno e cucinino per una superficie lorda di m² 41 ed altezze interne di m 2,70 nel bagno, 2,97 nella camera e 2,85 nel soggiorno.

3.4.1 Conformità

In fase di sopralluogo è stata riscontrata una completa conformità con la scheda catastale.



3.4.2 Finiture interne

L'appartamento si presenta nel suo complesso in scadenti condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione: in piastrelle di monocottura 40x40 cm nelle camere, nell'ingresso e in cucina; in piastrelle di monocottura 20x20 cm in bagno.

Rivestimento: in tinta in tutti i locali, in piastrelle di ceramica 20x30 di colore chiaro fino ad un'altezza di m 2,10 in bagno e cucina.

Plafoni: tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.

Dotazione bagno: lavabo, wc, vasca a sedere e bidet con scarico e carico dedicati per la lavatrice.

Serramenti: in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale.

Portoncino d'ingresso: ad anta unica in legno del tipo blindato con spioncino.

Porte interne: in legno tamburato del tipo a libro.

Impianto elettrico: sotto traccia dell'epoca, con interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee. Il contatore (del tipo nuovo) e il differenziale generale sono collocati a lato della porta d'ingresso.

Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaietta murale a gas con radiatori in ghisa in tutti i locali.

Per il calcolo della superficie equivalente complessiva si riporta la seguente tabella:

Superficie commerciale appartamento di m² 41,00 così calcolata:		
-	41,00 m ² x 1,00	appartamento = m ² e 41,00
m ² e = superficie equivalente = superficie commerciale		

4. Stato occupativo del bene

Durante il sopralluogo del 13.03.2013 accompagnato dal custode sig. è



stato possibile accedere all'interno dell'appartamento e verificare che attualmente è occupato dal sig. in forza di contratto di locazione che viene qui allegato, registrato in data 01.03.2010 n. 3124 serie 3 con scadenza al 14.02.2014 rinnovabile per anni 4.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che risultano anche altri due contratti di locazione stipulati dall'esecutato come soggetto "dante causa" e aventi ad oggetto l'appartamento in esame così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate. Si allegano i contratti acquisiti dal sottoscritto, tutti registrati in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, l'ultimo dei quali, come già detto, registrato in data 01.03.2010. L'unità in esame è pertanto da considerarsi occupata.

Nella presente relazione, così come richiesto dal quesito, verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato.

5. Formalità a carico dell'acquirente

Si segnala che, dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'amministratrice condominiale, signora vi sono arretrati di spese condominiali ordinarie che alla data del 10.03.2013 ammontano complessivamente ad € 6.534,31 costituite da un debito di € 6.150,34 per la gestione 2012 oltre alle prime due rate del 2013 pari rispettivamente a € 188,67 e € 195,30 .

6. Ipoteche e pignoramenti gravanti sul bene

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dal certificato notarile sopra richiamato, si è accertato che il bene in esame è gravato dalle seguenti



formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 29863/6216 del 14.04.2006 per ipoteca volontaria per una somma complessiva di € 336.000,00 a garanzia di mutuo a favore di BANCO DI ROMA e a carico del signor gravante sul bene oggetto del pignoramento;
- 2) trascrizione nn. 30911/22614 del 15.06.2012 per pignoramento immobiliare, per un credito di Euro 189.266,75 oltre interessi e spese, a favore di CAPITAL MORTGAGE SRL e a carico del signor gravante sul bene in esame.

6.1 Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agencia del Territorio.

Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

▪ n. 1 pignoramento	x € 262,00	= € 262,00+
▪ n. 1 ipoteca volontaria	x € 35,00	= € 35,00=
	TOTALE	= € 297,00#

7. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dagli accessi effettuati dal sottoscritto presso i competenti uffici Catastali, presso l'archivio dell'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che il bene in esame è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967. Successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85



l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m².

8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformità' degli impianti

Rilevato quanto segue:

- che agli atti non sono presenti l'attestato di certificazione energetica e la dichiarazione di conformità degli impianti;
- che la certificazione notarile non è estesa all'accertamento dei documenti in parola;
- che l'epoca di costruzione dell'immobile è antecedente alla normativa che ha istituito tali obblighi documentali;

il CTU segnala che:

- quanto agli impianti, l'attuale normativa (Decreto 22.01.2008 n. 37 art. 13) prevede che all'atto di trasferimento sia allegato, salvo diversi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza.

Tale atto andrà redatto da tecnico abilitato e l'importo dell'onorario può essere stimato in € 500,00 oltre IVA ed oneri di legge;

- quanto all'attestato di certificazione energetica, come disposto dal quesito, l'esperto ha provveduto ad acquisire la predetta certificazione avvalendosi, dell'opera dell'arch. Emanuele Bianchi, certificatore accreditato presso la Regione Lombardia. Il documento A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica) relativo



all'immobile in esame viene allegato alla presente relazione.

9. Valore del bene

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di Milano, nella zona Selinunte-Rembrandt, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per ubicazione e consistenza oscillano tra i 2.300,00 e i 3.900,00 €/mq.

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, per le abitazioni di tipo "economico" ed uno stato conservativo "scadente", ubicate nella zona periferica Segesta-Capecelatro-Aretusa, vanno da € 1.550,00/m² a € 1.800,00/m².

Ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della C.C.I.A.A. n. 41 - 1° semestre 2012, per il comune di Milano, indica per la zona Selinunte-Rembrandt da € 1.700,00/m² a € 2.300,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare.

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato l'esperto ritiene di valutare il bene pignorato come segue:

APPARTAMENTO:

LIBERO: a corpo in € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00)

OCCUPATO: a corpo in € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

TABELLA DI CALCOLO RIASSUNTIVA					
Appartamento	superficie	Coeff	Sup.equiv.	€/ m ²	Valore €
Abitazione	m ² 41,00	1,00	m ² e 41,00	1.800	73.800,00
TOTALE ARROTONDATO					74.000,00



9.1 Riepilogo costi

- Certificazione di conformità Impianti (cfr Cap. 8)	€.	500,00 ⁽¹⁾ +
- Oneri di cancellazione (cfr Cap. 6.1)	€.	<u>297,00 =</u>
TOTALE	€.	<u>797,00 #</u>

(1) Oltre IVA e oneri di legge

Milano, 27 marzo 2013

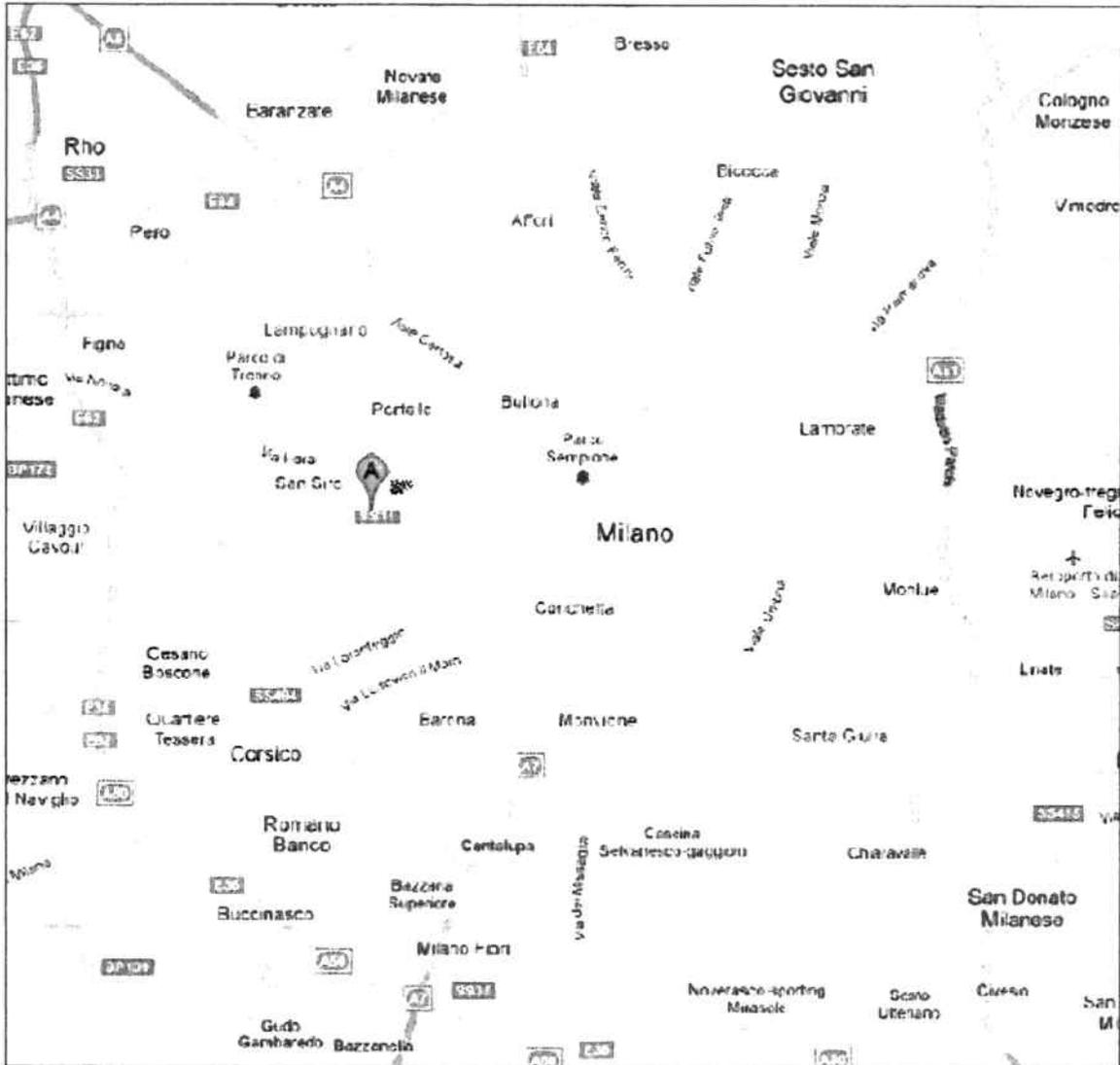
In fede

**ALLEGATI:**

1. inquadramento geografico;
2. stradario comunale;
3. copia planimetria catastale;
4. copia visura catastale;
5. copia estratto di mappa;
6. dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate;
7. lettera all'esecutato;
8. attestazione del CTU dell'invio alle parti dell'elaborato peritale;
9. fascicolo fotografico;
10. sunto ipoteche;
11. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica);
12. nota di trascrizione dell'atto di acquisto;
13. copia 3 contratti di locazione.

COMUNE DI MILANO

Inquadramento



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0057334 del 01/02/2006

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

Via Gianicolo

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 336

Particella: 66

Subalterno: 12

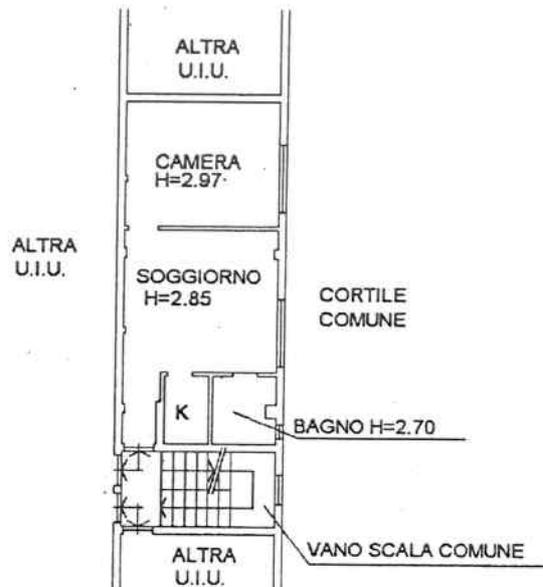
Compilata da:
Merelli Flavio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

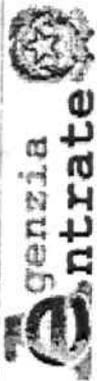
N. 8342

n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2013

Data: 19/02/2013 - Ora: 17.38.38
Visura n.: T281262 Pag: 1

Fine

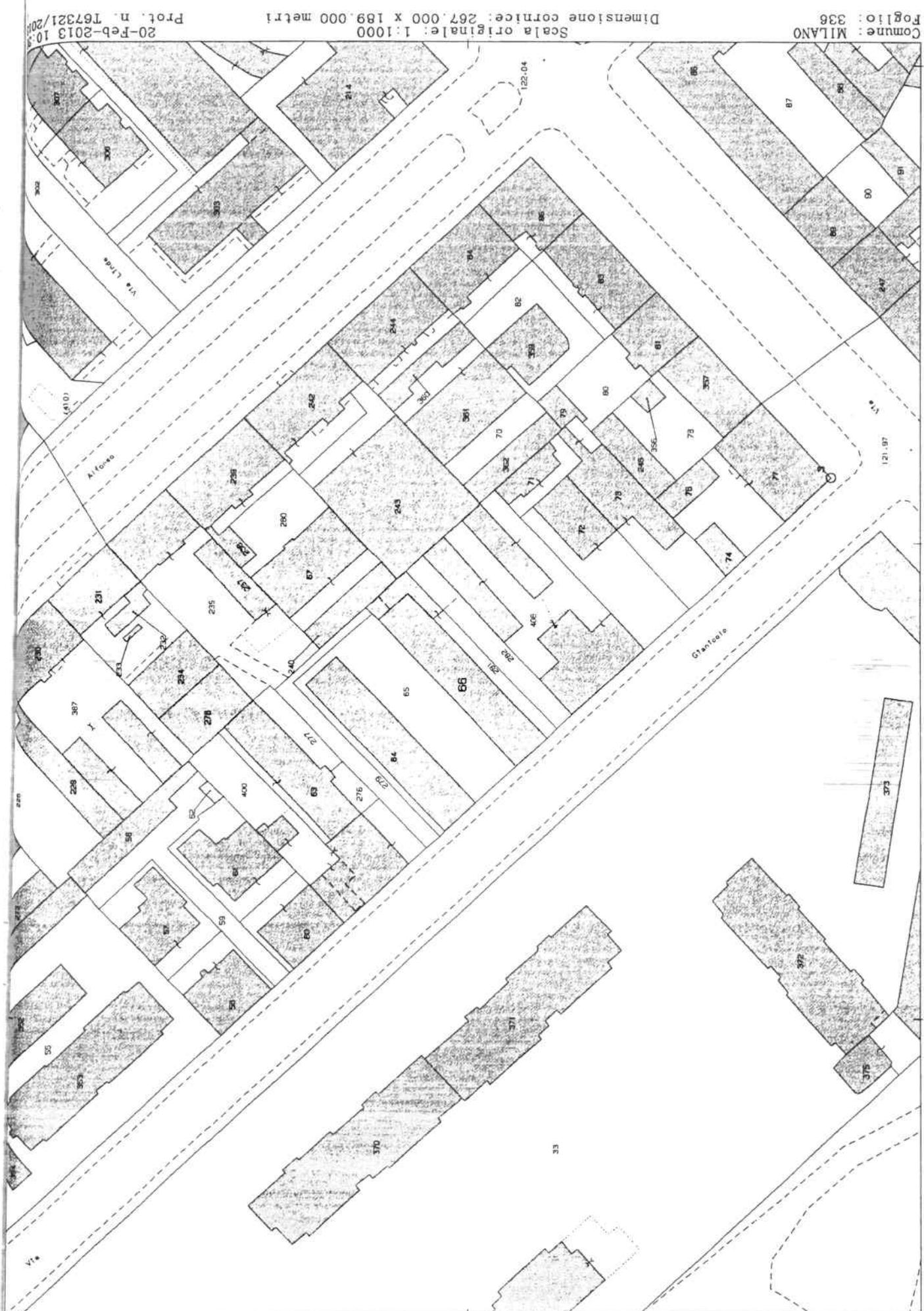
Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 336 Particella: 66 Sub.: 12
Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	336	66	12	2		A/4	4	2,5 vani	Euro 251,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2007 n. 7461 .1/2007 in atti dal 01/02/2007 (protocollo n. MI0080475) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA PRIVATA GIANICOLO n. 8 piano: 2;											
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
INTESTATO											

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 16616 .1/2006 in atti dal 17/04/2006 Repertorio n. : 59601 Rogante: LUPPI SERGIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



I Particella: 66

E=1510200

Comune: MILANO
Foglio: 336

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

20-Feb-2013 10:20
Prot. n. 167321/2013

N=5035100

Da:

Inviato: lunedì 28 gennaio 2013 10.49

A:

Cc:

Oggetto: I: Ricerca contratti di locazione



Ufficio Territoriale di Milano 6

Milano, 21 gennaio 2013

Riferimento: Team 4

Funzionario: Francesco Ferlicchia

Stanza: R014 Tel 02 33025276

Prot. di Rif. N. 15095/2013

Con riferimento alla vostra istanza relativa al procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 1351/2012 (Tribunale di Milano) si comunica che, dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, risultano registrati presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 dei contratti di locazione stipulati dal Signor in qualità di dante causa, per l'immobile e periodo richiesto e se ne inviano le relative copie.

Per delega del Direttore Provinciale Orazio Andrea Passamonte
IL CAPO AREA GESTIONE E CONTROLLO ATTI
Giacomo Trapani

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi

dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93

30/01/2013

Milano, 9 gennaio 2013

Egregio signor



e per conoscenza

Spett.le Studio Legale



Lettera raccomandata A/R

Oggetto: Tribunale di Milano - Sezione esecuzioni immobiliari
R.G.E. n. 1351/2012
Giudice dott.ssa Susanna TERNI
Procedente: CAPITAL MORTGAGE S.r.l.
Esecutato: 

Egregio signore,

Le invio la presente per informarLa che sono stato nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) dal Giudice dott.ssa Susanna Terni.

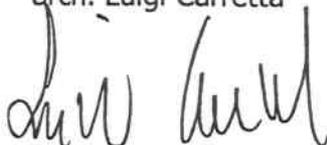
L'incarico prevede che io debba effettuare un breve sopralluogo presso il bene immobile oggetto della procedura.

Pertanto Le chiedo cortesemente di consentirmi la visita dell'unità immobiliare di Sua proprietà ubicata nel comune di Milano Via Gianicolo n. 8, il giorno **giovedì 24 gennaio 2013 alle ore 9.00.**

Per eventuali chiarimenti o per concordare un altro appuntamento può telefonarmi negli orari di ufficio ai numeri sotto riportati.

Distinti saluti

arch. Luigi Carretta

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luigi Carretta'.

mandata

14521402070-9



Poste Italiane

MOD. 040008 (ex 1150) - St. [1] Ed. 09

RACCOMANDATA

RICEVUTA

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

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

DESTINATARIO
 DE
 VI
 C.
 18
 N° CIV.
 MI
 PROV.
 COMUNE
 MILANO

MITTENTE
 ARCH. LUIGI CARRETTA
 N° CIV.
 Via Lampugnano, 105
 COMUNE
 20151 Milano
 PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
 Via aerea A.R.
 Assegno € (in cifre)

97 Sez. 7 Operaz. 0036
 R 10/01/2013 08:32
 20 Tariffa € 4,30 Affr. € 4,30
 C: AR

TASSE

N. Raccomandata

14521402068-6



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 040008 (ex 1150) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

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

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

DESTINATARIO
 DE
 VI
 C.
 18
 N° CIV.
 MI
 PROV.

MITTENTE
 ARCH. LUIGI CARRETTA
 N° CIV.
 Via Lampugnano, 105
 COMUNE
 20151 Milano
 PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
 Via aerea A.R.
 Assegno € (in cifre)

Fraz. 38597 Sez. 7 Operaz. 0037
 Causale: R 10/01/2013 08:33
 Peso gr.: 20 Tariffa € 4,30 Affr. € 4,30
 Serv. Agg.: AR

TASSE

Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

Data di spedizione _____ Dall'ufficio postale di _____

Destinatario Dot. ssa Maria SETTIMI
Via C.so P.ta Vittoria, 18
 C.A.P. 20122 Località MILANO

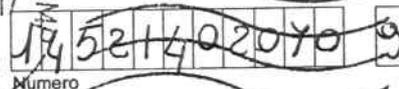
Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio di distribuzione

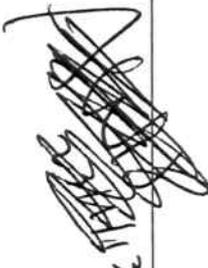
Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:
 Invi multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata



li bore

[Signature]

ARCH. LUIGI CARRETTA
Via Lampugnano, 105
20151 Milano



14521402068-6

Posteitaliane

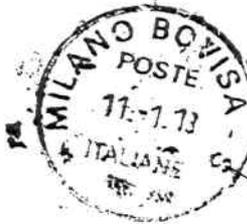
Siamo spiacenti di non aver recapitato questo invio in quanto:

- è stato rifiutato
- l'indirizzo è insufficiente
- l'indirizzo è inesatto
- l'indirizzo è inesistente

Il destinatario è:

- sconosciuto
- imperibile
- deceduto
- trasferito

Data Firma



Mod. 248 - EP0699 - Sr. (1/L)
Mod. 01406 (ex. W8910)
Lotto SP24SI/Ed. 04/11

Postaraccomandata
AR € 4,30
EL04073438 - 20148



38597 - 20122 MILANO 109 (MI)

Posteitaliane



10.01.2013 08.33



MILITENTI

Tribunale di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. = 1351/2012

G.E. dott.ssa Susanna TERNI

Procedente: CAPITAL MORTGAGE s.r.l.

Esecutato:

ATTESTAZIONE DELL'ESPERTO

Il sottoscritto arch. Luigi Carretta, con studio in Milano, Via Lampugnano n. 105, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4719 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n. 10403

DICHIARA

di aver inviato copia della presente relazione al legale del creditore procedente e all'esecutato.

Al primo a mezzo posta elettronica e al secondo a mezzo raccomandata A/R.

In fede





Foto 1 – Vista d'insieme del fabbricato.



Foto 2 – Vista d'insieme della via Gianicolo verso ovest.



Foto 3 – Altra vista del fabbricato (da ovest).



Foto 4 – Il viale d'ingresso all'edificio sul prospetto est.



Foto 5 – Il portone di accesso alla scala in cui si trova l'unità in esame.



Foto 6 – Vista dall'interno del cancello di accesso al fabbricato.



Foto 7 – L'atrio d'ingresso al piano terra.

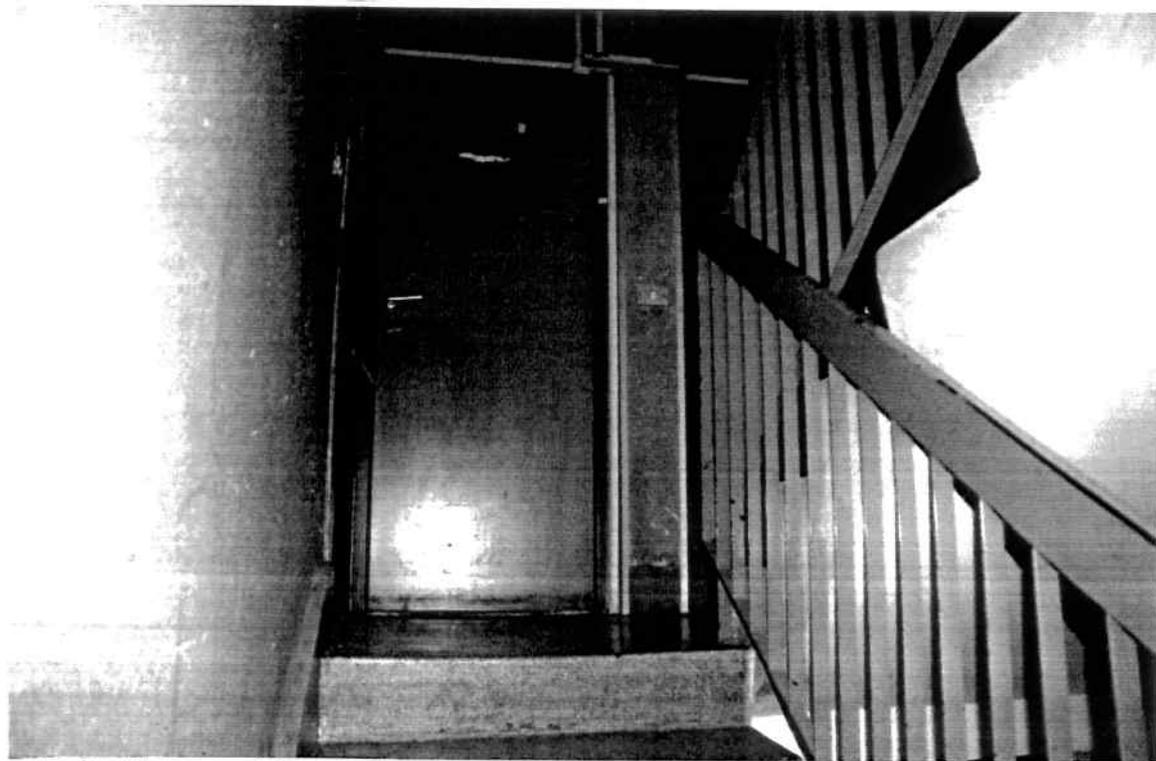


Foto 8 – Vista parziale del vano scala.



Foto 9 – La porta dell'unità in esame dall'esterno.

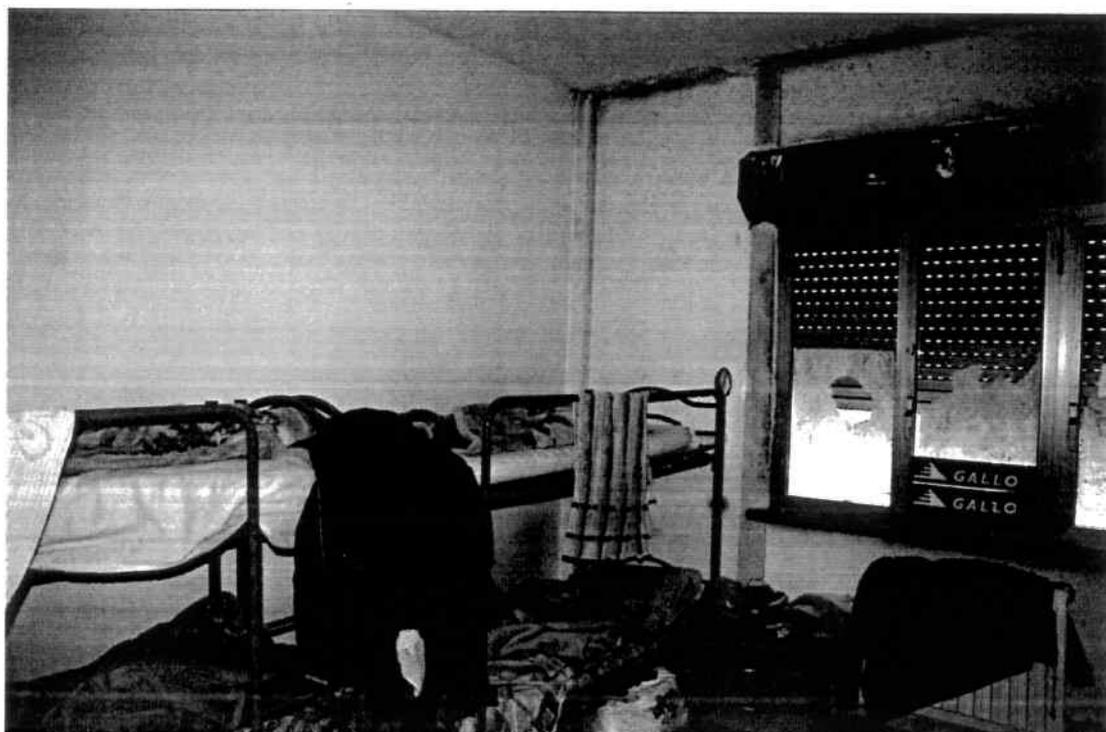


Foto 10 – Vista parziale della camera da letto.



Foto 11 – L'ingresso dell'appartamento.



Foto 12 – Altra vista della camera da letto verso il soggiorno.



Foto 13 – Il bagno.



Foto 14 – Vista parziale del soggiorno.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MI 55709 del 2013

Ispezione n. MI 55740/2 del 2013

Inizio ispezione 04/02/2013 08:47:17

Tassa versata € 4,00

Richiedente CARRETTA LUIGI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 29861

Registro particolare n. 16616

Presentazione n. 63 del 14/04/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso M

Nome AZIZ

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome COLUCCELLI

Nata il 31/08/1928

Sesso F

Codice fiscale

a ASCOLI SATRIANO (FG)

CLC NLN 28M71 A463 H

Nome ANGIOLINA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 12/18

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome BUCCI

Nata il 02/07/1948

Sesso F

Codice fiscale

a ASCOLI SATRIANO (FG)

BCC TRS 48L42 A463 A

Nome TERESA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/18 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome BUCCI

Nato il 01/04/1950

Sesso M

Codice fiscale

a ASCOLI SATRIANO (FG)

BCC DLR 50D01 A463 V

Nome ADDOLORATO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/18

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome BUCCI

Nato il 28/04/1954

Sesso M

Codice fiscale

a ASCOLI SATRIANO (FG)

BCC GTN 54D28 A463 D

Nome GAETANO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/18 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE IL SIGNOR

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MI 55709 del 2013

Ispezione n. MI 55740/2 del 2013

Inizio ispezione 04/02/2013 08:47:17

Richiedente CARRETTA LUIGI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 29861

Registro particolare n. 16616

Presentazione n. 63 del 14/04/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	10/04/2006	Numero di repertorio	59601/7256
Notaio	LUPPI SERGIO	Codice fiscale	LPP SRG 60A21 B049 V
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	4
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F205 - MILANO (MI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	336	Particella	66	Subalterno 12
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	2.5 vari	
Indirizzo	VIA GIANICOLO				N. civico 8
Piano	2				

40262

13

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3)

IL LOCATORE Sig./Soc. [redacted] 5511

cod. fisc./part. IVA [redacted]

legale rappresentante

nat a [redacted]

il [redacted] residenza/sede [redacted]

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig./Soc. [redacted]

identificat a mezzo [redacted]

nr. [redacted]

rilasciat da [redacted]

il 17/03/04

cod. fisc./part. IVA [redacted]

legale rappresentante

nat a [redacted]

il [redacted] residenza/sede [redacted]

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in

Via GIANICOLO n. civico 8, scala , piano 2, 1151 77,2

int. , composta di n. 2 vani, oltre cucina e servizi, dotata dei seguenti elementi accessori:

Due locale , non ammobiliato/ammobiliato come
da elenco sottoscritto dai contraenti, allegato al presente contratto di cui forma parte integrante.

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni Due dal 14-04-04

al 13-04-08 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui

il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3,

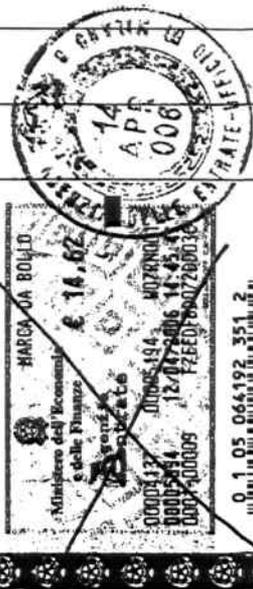
comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomanda-

ta almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna

delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia

al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare

all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere



mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

4. Il conduttore potrà (col consenso scritto del locatore) /non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3600,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. rate eguali

anticipate di € 700,00 ciascuna, scadenti il 14-07.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'Istat nella misura del 0 %.

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

7. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà/non verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. 10. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

11. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 900,00 pari a (3) mensilità del canone, non imputabile in contopigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. 12. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative a:

RIGESTRO DEL CONTRATTO

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.