

Studio Tecnico Professionale Giovanni Geom. Colombo
Via G. Segantini, 8 - 20020 - Villa Cortese (Mi)
Tel. / Fax. 0331-430440

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CAUSA: 3176/11

PROMOSSA DA: Unicredit S.p.A.

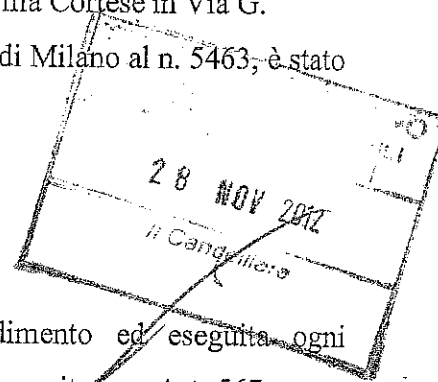
CONTRO:

G.E.: Dott.ssa S. Bruno

Il sottoscritto, Geometra Giovanni Colombo con studio a Villa Cortese in Via G. Segantini, 8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 5463, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

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 bene/i al/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- A 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 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 del/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione dell'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 urbanistico, 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 limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- 6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 7- A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove costi 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 dell'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) Acquisire la certificazione di cui al d.lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 avvalendosi di esperti del settore;
- 8- b) verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro Sviluppo Economico del 22 gennaio 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.

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 interne ed esterne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali);
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96).

PREMESSA:

Il sottoscritto C.T.U. ha prestato giuramento ed ha ricevuto il quesito dal Giudice.

OPERAZIONI COMPIUTE:

1) “Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso...”

Si è potuto visionare l'immobile oggetto del pignoramento.

2) “A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento...”

Pignoramento iscritto in data 12/09/2011 con la presentazione n. 105, e numero di repertorio 14065, datato 26/07/2011.

Bene situato nel comune di Limbiate (Mi) in Via Eugenio Curier, 21 al piano quarto (appartamento), identificato al N.C.E.U. al foglio 39, mappale 312, subalterno 20, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,0 vani, rendita € 185,92.

- Coerenze dell'appartamento al piano terzo:

a nord Via Canonica;

a est cortile comune;

a sud vano scala condominiale;

a ovest proprietà di terzi.

Il pignoramento riguarda il bene nella quota di proprietà pari a 1000/1000 oltre alle quote inerentemente i millesimi delle parti comuni.

Gli estremi dell'atto di provenienza riportano la trascrizione dell'atto di compravendita sottoscritto in data 23/04/2008, con numero di repertorio 127448/20629, sottoscritto presso il Notaio Cesare Suriani in Milano e iscritto in data 22/05/2008 con presentazione n. 561.

3) “A fornire una sommaria descrizione ...”

Descrizione esterna dell'edificio: il Condominio in cui trova posto l'appartamento oggetto di perizia è posto su fronte strada, con affaccio diretto sulla pubblica Via Eugenio Curier oltre alla Via Canonica in Limbiate. La zona in cui è sito l'immobile è completamente urbanizzata. Nel quartiere, sono presenti tutti i generi di servizi: scuole, attività commerciali, uffici, servizi pubblici oltre ai trasporti pubblici.

L'unità immobiliare è inserita in una palazzina a destinazione residenziale. L'edificio è composto da più unità immobiliari a destinazione residenziali per piano per un totale di otto piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine.

Si accede alle unità immobiliari varcando un portone d'ingresso in alluminio che permette l'accesso al vano scala fornito anche d'ascensore.

Lo stato di conservazione dell'intero immobile riguardo le parti condominiali comuni è scarso.



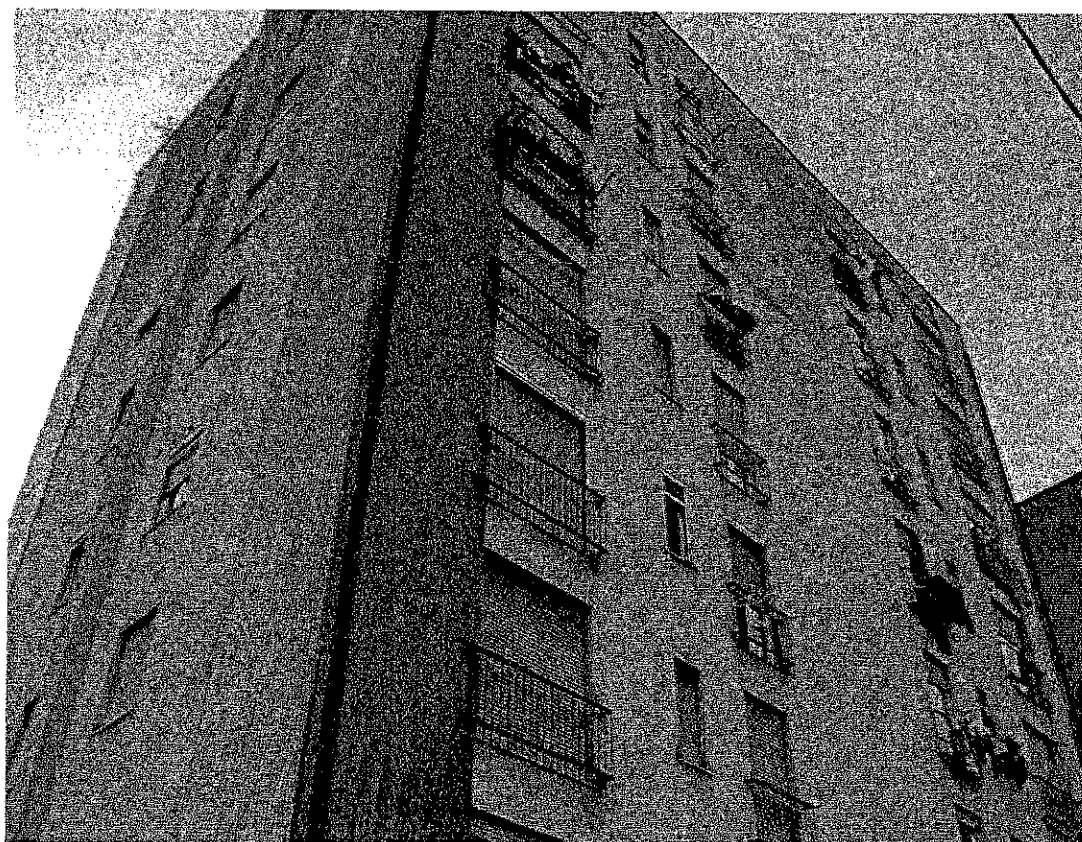
Posizione dello stabile – vista aerea



Vista dell'immobile dalle pubbliche Vie



Vista dell'ingresso pedonale dalla pubblica Via Eugenio Curier, 21



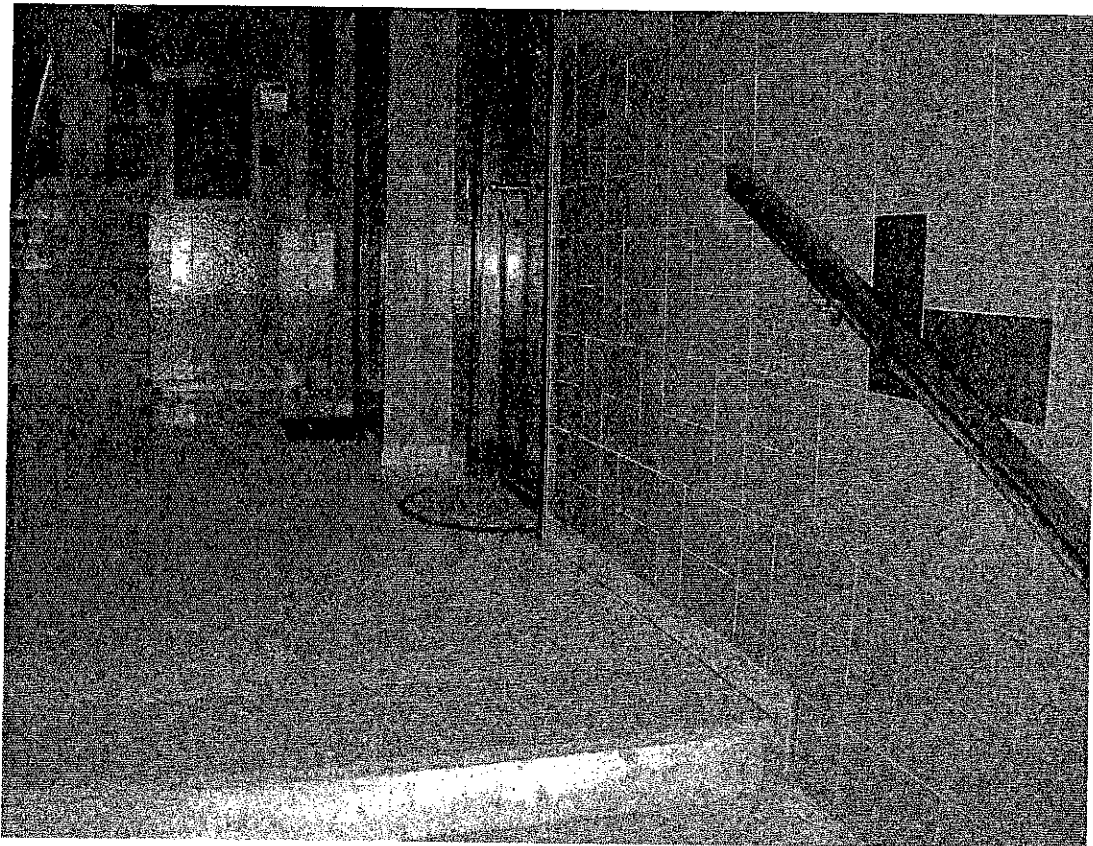
Vista della facciata dalla pubblica Via Eugenio Curier



Vista della facciata dalla pubblica Via Eugenio Curier



Vista dell'ingresso pedonale



Vista del vano scala condominiale



Vista del vano scala condominiale

Descrizione dell'appartamento: visionando l'interno dell'appartamento si è riscontrato come lo stato dei luoghi non sia stato variato, per quanto concerne la distribuzione interna degli spazi, rispetto allo stato denunciato nella scheda catastale datata 25 luglio 1966 e presente, oggi, all'Agenzia del Territorio.

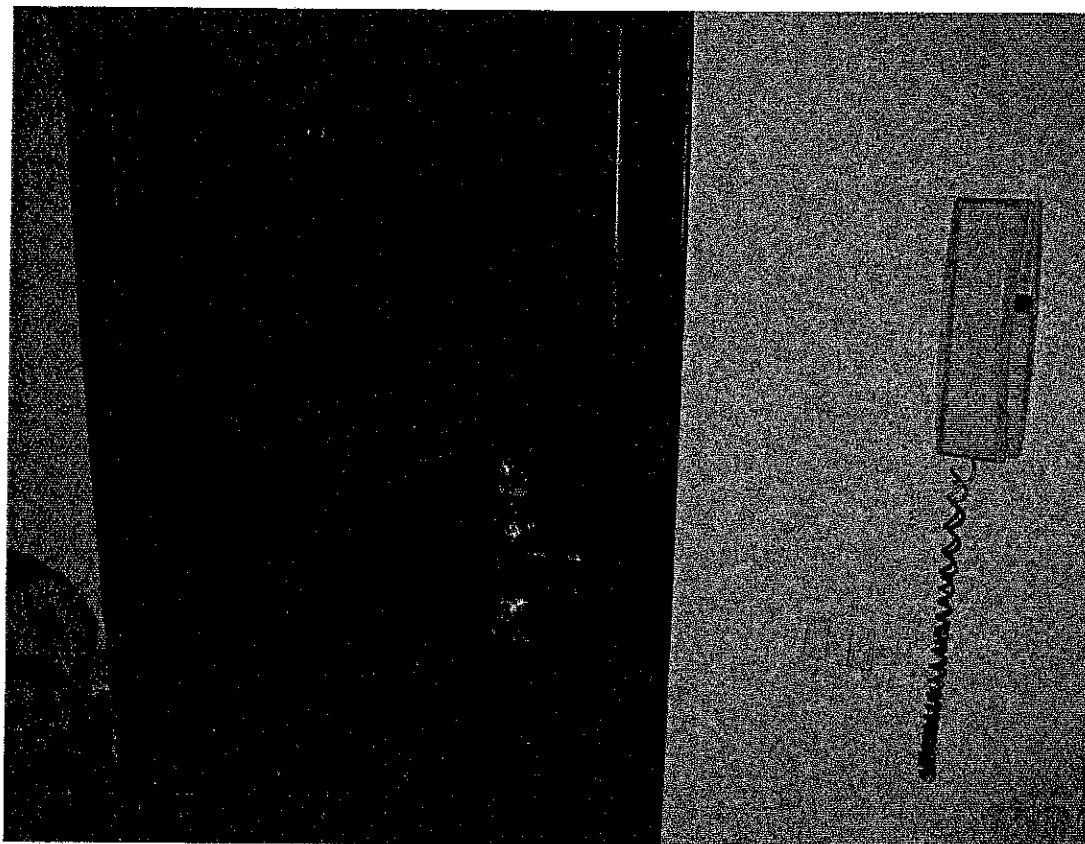
La consistenza generale dell'appartamento è così suddivisa:

1. dalla porta d'ingresso ci si immette all'interno di un primo locale adibito a disimpegno di distribuzione;
 2. sulla sinistra dell'ingresso ci si immette in un locale adibito a soggiorno/letto; ruotando in senso orario ci si accede nel,
 3. servizio igienico;
- ed a seguire e a chiusura dell'unità immobiliare si trova,
4. il locale cucina con annesso ripostiglio.

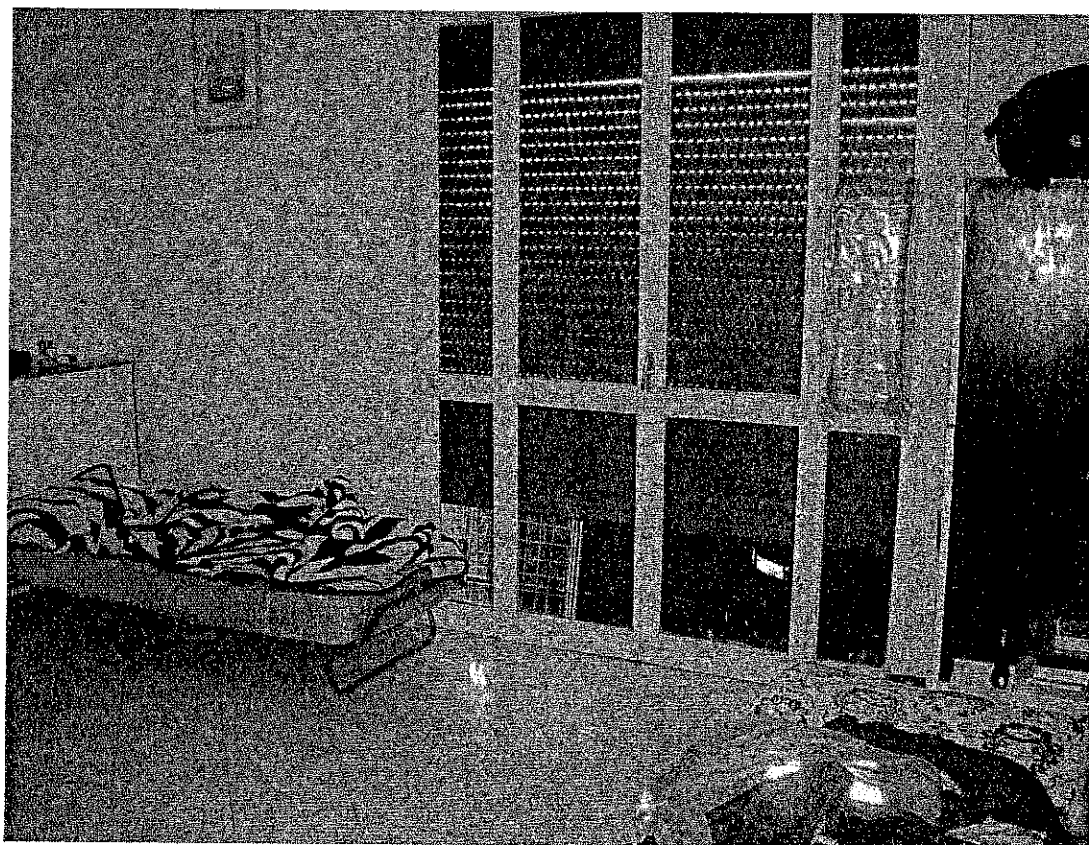
Lo stato attuale di conservazione interno dell'appartamento è buono.

Dal rilievo eseguito è presente l'impianto di riscaldamento a gestione autonoma.

Sono presenti, ed hanno sempre gestione autonoma, l'impianto elettrico ed idrico sanitario.



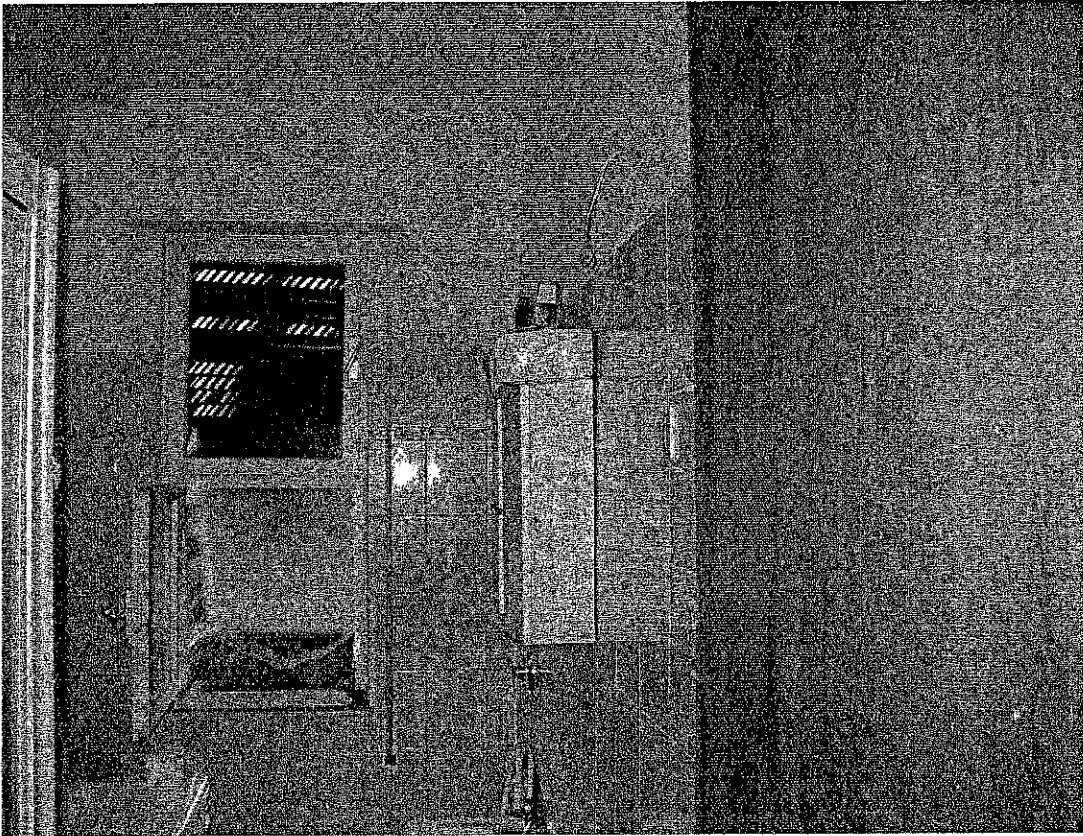
Vista dell'ingresso



Vista del soggiorno/letto



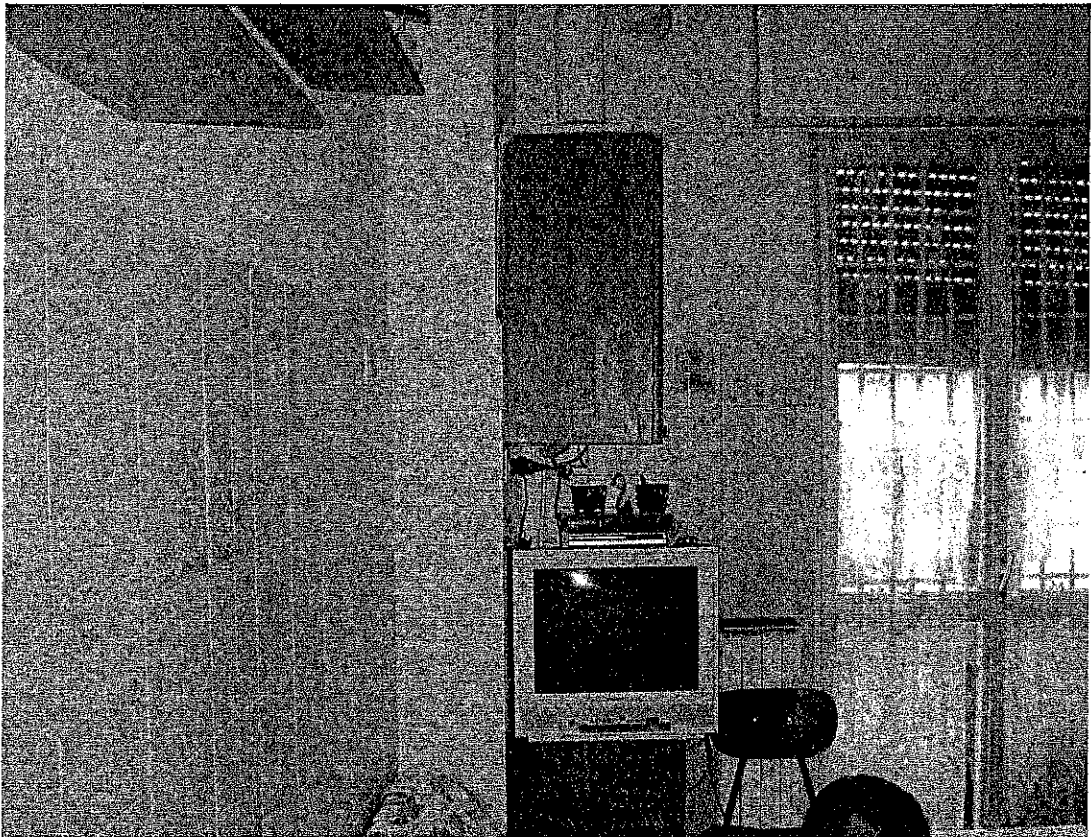
Vista del soggiorno/letto



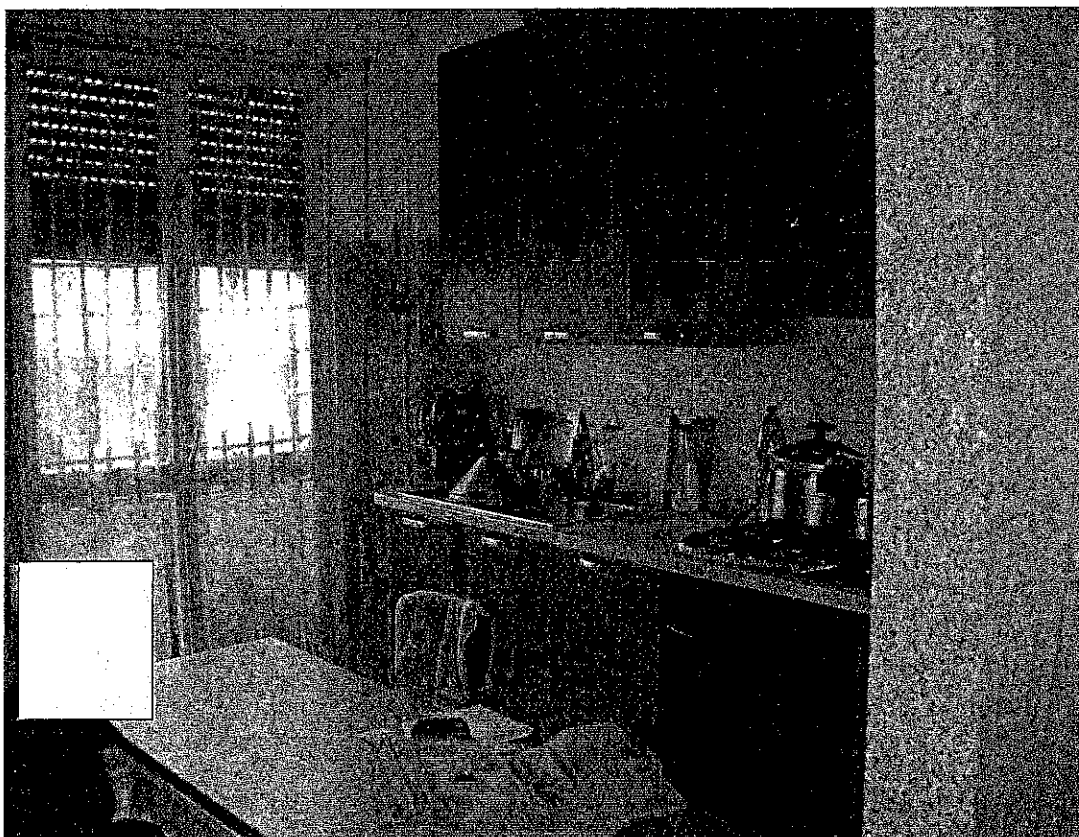
Vista del servizio igienico



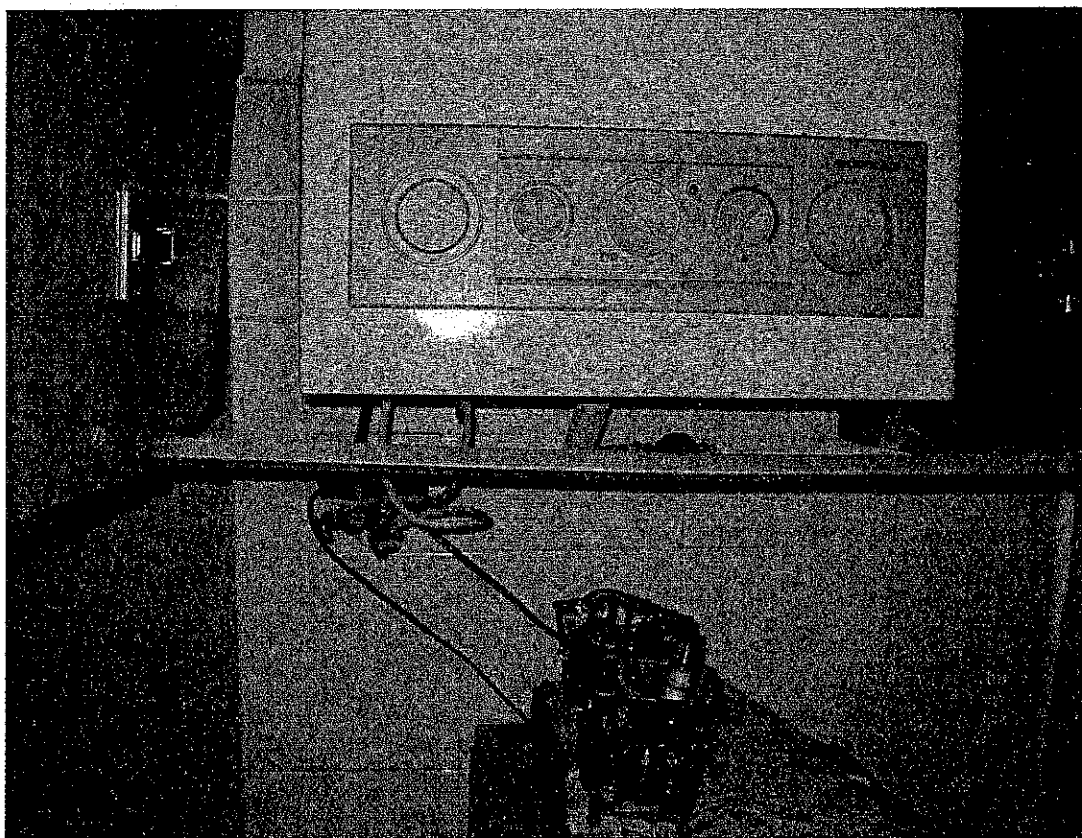
Vista del servizio igienico



Vista della cucina



Vista della cucina



Vista del bollitore automatico a gas

4) “A riferire sullo stato di possesso del/gli immobile/i, ...”.

L'immobile, visionati ed ispezionati i luoghi, è risultato occupato dal

L'occupazione è normata dal contratto di locazione, che qui si allega, e che risulta registrato in data 4 giugno 2012, presso l'Agenzia delle Entrate -- Ufficio Territoriale di Desio.

5) “A verificare l'esistenza di formalità, ...”.

Inerentemente l'immobile distinto catastalmente al foglio 39, mappale 312 e subalterno 20 le formalità presenti e registrate in Conservatoria sono le qui di seguito descritte:

1. ISCRIZIONE del 11/02/1997
Registro Particolare 2255 - Registro Generale 10577
Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO
Repertorio 233178/21119 del 05/02/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI CAMBIALI.
2. TRASCRIZIONE del 26/02/2002
Registro Particolare 15192 - Registro Generale 24534
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 66684 del 29/11/2001
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO
3. TRASCRIZIONE del 06/09/2002
Registro Particolare 63661 - Registro Generale 108703
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9743 del 05/08/2002
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 03/02/2003
Registro Particolare 12296 - Registro Generale 18016
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO. UFFICIO ESECUZIONI
IMM. RI Repertorio 83/2003 del 20/01/2003
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 07/06/2003
Registro Particolare 16950 - Registro Generale 86934
Pubblico ufficiale GIORDANO MARIA Repertorio 87968 del 03/06/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8360 del 10/03/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 02/10/2003
Registro Particolare 86603 - Registro Generale 142942
Pubblico ufficiale RONCORONI GIOVANNI Repertorio 74230 del
25/09/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
7. ISCRIZIONE del 02/10/2003
Registro Particolare 29646 – Registro Generale 142943
Pubblico ufficiale RONCORONI GIOVANNI Repertorio 74231 del
25/09/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 326 del 30/12/2008 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 24/04/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 08/01/2009
8. TRASCRIZIONE del 22/05/2008
Registro Particolare 37084 – Registro Generale 66693
Pubblico ufficiale SURIANI CESARE Repertorio 127448/20629 del
23/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
9. ISCRIZIONE del 22/05/2008
Registro Particolare 16687 - Registro Generale 66694
Pubblico ufficiale SURIANI CESARE Repertorio 127449/20630 del
23/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO
10. TRASCRIZIONE del 12/09/2011
Registro Particolare 64961 - Registro Generale 106166
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 14065 del
26/07/2011
ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

6) “A verificare l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, ...”.

Sentita l’amministrazione dell’immobile, gestione tenuta dal

, si fa presente e si allega

l’estratto conto relativo all’unità immobiliare in oggetto di perizia.

Da tale conteggio risulta che a oggi, il debito dell’appartamento oggetto del pignoramento è pari ad € .

7) “A verificare la regolarità edilizia e urbanistica...”.

L'immobile, verificati i luoghi, risulta conforme a quanto dichiarato e riportato nella scheda catastale che qui si allega.

L'edificazione è anteriore al 1° settembre 1967.

8 a) Acquisire la certificazione di cui al d.lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 avvalendosi di esperti del settore;

8 b) verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Non si è ottenuta copia della documentazione inerente la certificazione energetica.

Si è provveduto a farla eseguire e la si allega alla presente relazione.

In merito agli impianti presenti nell'appartamento, non si è avuta nessuna copia delle certificazioni riguardanti sia l'impianto di adduzione del gas sia inerentemente l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria oltre all'impianto elettrico e di riscaldamento.

9) “Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato...”.

Per quanto riguarda i criteri adottati per la stima dell'attuale valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente C.T.U. si è documentato circa i valori al metro quadrato adottati da esperti del settore immobiliare della zona, oltre ad aver fatto riferimento ai valori riportati su specifiche pubblicazioni (Osservatorio mercato immobiliare, Borsa immobiliare, Agenzia del territorio). Inoltre, ha considerato sia le caratteristiche proprie dell'immobile, sia quelle della zona in cui è ubicato l'immobile.

E' stata valutata la superficie vendibile “reale” dell'unità, che è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni rilevandoli dalla scheda catastale oltre a puntuali rilievi in loco.

La superficie commerciale dell'immobile così calcolata risulta di circa 45 mq..

Da un'analisi dei prezzi medi di mercato applicati per gli appartamenti di tipo civile, di recente ristrutturazione, nella zona in cui si trova l'appartamento visionato, e da quanto menzionato, si può partire da una base valutativa di € 2.000,00 al mq..

Conseguentemente il valore dell'immobile considerato libero è pari a:

- € 2.000,00 x mq. 45,00 = € 90.000,00.

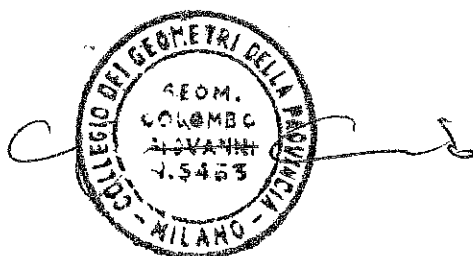
Il valore dell'immobile considerato occupato risulta essere pari a:

- € 90.000,00 - 20% = € 72.000,00.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico, con la serena coscienza di aver operato secondo Giustizia.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa S. Bruno per la fiducia conferitami.

Villa Cortese, lì novembre 2012



MODULARIO
P. - Cat. 3. T. - 313



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1936, N. 690)

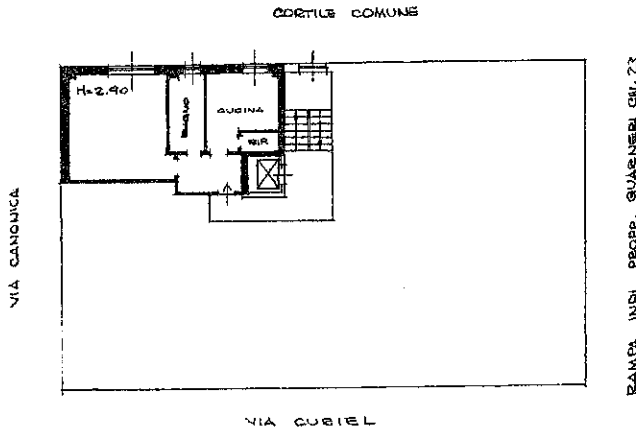
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di LIMBIATE Via CURIEL 21

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

SCHEDA N.º 135572
SERIE T

PIANO QUARTO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 LUG 1966
PROT. N.º

Compilata dal
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de PICCIONI AMEDEO
PERITO EDILE
Via Vincenzo Monti, 25
della Provincia di MILANO - Tel. 999.477

DATA 9 Luglio 1966
Firma: Amedeo Piccioni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2012 - Comune di LIMBIATE (E591) - < Foglio: 39 - Particella: 312 - Subalterno: 20 >
VIA EUGENIO CURIEL n. 21 piano: 4 scala: U;

Ultima planimetria in atti

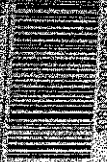
Data presentazione: 25/07/1966 - Data: 09/10/2012 - n. T65428 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Regione Lombardia

Attestato di CERTIFICAZIONE ENERGETICA



valido fino al 16/11/2022

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione sociale
Indirizzo: via Curiel
N. civico 21
Comune Limbiate
Provincia Monza Brianza
C.A.P. 20912
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono 030

Catasto Energetico Edifici Regionali

Codice identificativo: 105027 - 00826 / 12
Registrato il 16/11/2012
Valido fino al 16/11/2022

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Chiara Zara
Numero di accreditamento 20709

Dati catastali

Comune catastale		LIMBIATE		Sezione		Foglio		39		Particella		312	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a			
20													

Dati edificio

Provincia Monza e Brianza
Comune LIMBIATE
Indirizzo VIA EUGENIO CURIEL, 21
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 2421 [GG]
Categoria dell'edificio E.1(1)
Anno di costruzione 1966
Superficie utile 35,67 [m²]
Superficie disperdente (S) 74,48 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 146,59 [m³]
Rapporto S/V 0,51 [m]
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

Mappa

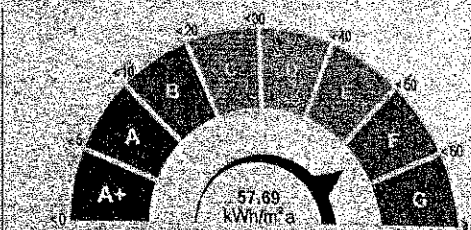
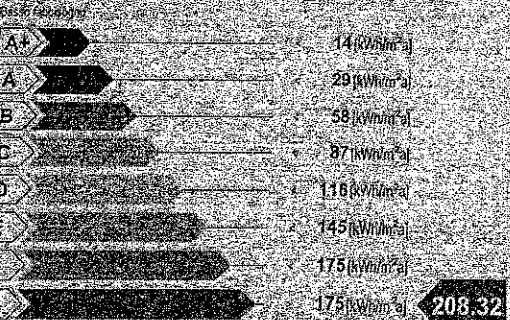


Classe energetica - EP_n

Zona climatica

E

Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



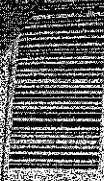
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA





Regione Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



valido fino al 16/11/2022

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_{in}	165.48 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_{ex}	57.89 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_{ACS}	22.64 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_{in}	208.32 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_{ex}	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_{ACS}	50.65 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FRR}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento η_{RSC}	79.00 [%]
Acqua calda sanitaria η_{ACS}	45.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{RSC+ACS}$	73.00 [%]
Totale per usi termici EP_{TOT}	255.87 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_{ILL}	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Altri usi
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulare			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulare			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> tele riscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

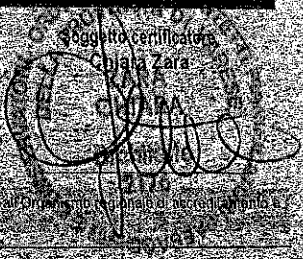
Intervento	Superficie interessata (m ²)	Prestazioni (kWh/m ² a)	Risparmio (%)	Priorità intervento	Classe energetica (coefficiente)	Riduzione CO ₂ (%)
Copertura delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
Copertura delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Copertura delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
Copertura delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Copertura della copertura						
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Sostituzione generatori di calore						
Sostituzione dell'equipaggiamento del sistema di distribuzione						
Sostituzione dei sistemi di emissione						
Realizzazione/ottimizzazione VMC						
Installazione impianto solare termico						
Installazione impianto solare fotovoltaico						
Combinazione di tutti gli interventi ipotizzati						

La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Firma

Il Soggetto dichiaratore dichiara sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 46 e 47 del D.P.R. N. 445/2000, l'esatta rispondenza delle dichiarazioni rese e la veridicità delle informazioni fornite, ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente Attestato in conformità alle DGR n. VIII/5078 e s.m.



Il presente Attestato costituisce l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto dichiaratore, dell'importo dovuto al Confindustria di Lombardia per la prestazione di servizi di certificazione energetica, il cui valore è riportato nel Catasto Energetico della Regione Lombardia.



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA