

Tribunale di Milano

3^a Sezione - Civile

Esecuzioni Immobiliari

DEPOSITATO IN CANCELLI

Milano 16. NOV. 2010.

G.E.: dott. Blumetti Giuseppe. -

R.G.E. : 2392 / 09

Esecuzione Immobiliare promossa da **creditore procedente**:

COPIA

Condominio di via Milano n° 18 - 20094 - Corsico (MI) C.F. [redacted] - in
persona del suo legale rappresentante, amministratore pro-tempore, rag. [redacted], con sede
in via Lario n° 3 - 20090 - Buccinasco - (MI); - tel.: 02.48841529 - fax: 02.48842484 .-

- con avv. Loro Marco ed Fanfani Elisabetta - Loro & Partners - Studio Legale Associato - V.le San
Gimignano n° 38 - 20146 - Milano; - tel. 02.48743748 - fax: 02.48743749 - e-mail: [redacted].it

contro:

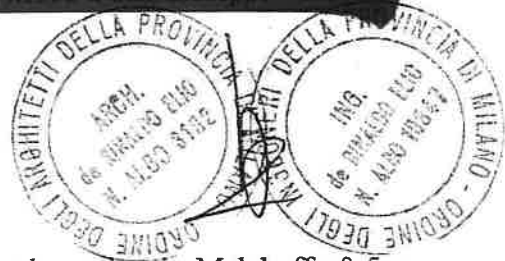
- sig. Peola Vincenzo: C.F. FLEVCN55D02H91D, nato il 02.04.1955 a San Giuseppe Vesuviano
(NA), residente in via Milano n° 18 - 20094 - Corsico (MI) .-

Premesso che:

lo scrivente **dott. ing. arch. de Rinaldo Elio**, con Studio di Consulenza in via Malakoff n° 5 -
20094 - Corsico (MI), iscritto all'Ordine degli Ingegneri (n° 10847) e degli Architetti (n° 3182)
delle Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano (n° 6294),
veniva nominato con ordinanza del **G.E. dott. Blumetti Giuseppe**, in data **03/09/10**, quale Esperto -
Perito Estimatore - nella Esecuzione Immobiliare promossa dal **creditore procedente**:

- Condominio di via Milano n° 18 - 20094 - Corsico (MI) C.F. [redacted] - in persona del
suo legale rappresentante, amministratore pro-tempore, rag. [redacted], con sede in via Lario n° 3 -
20090 - Buccinasco - (MI); - tel.: 02.48841529 - fax: 02.48842484 .-

- con avv. Loro Marco ed Fanfani Elisabetta - Loro & Partners - Studio Legale Associato - V.le San
Gimignano n° 38 - 20146 - Milano; - tel. 02.48743748 - fax: 02.4078589 - e-mail: [redacted].it



In data 27/10/10 il sottoscritto, avanti il G.E. dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito; nel contempo il G.E. , già fissata l'udienza del **14 gennaio 2011 ore 11.30**, per la audizione del debitore, delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c., formulava il seguente quesito:

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

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

- 1) – Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
- 2) – Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, la quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi del titolo di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 3) – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
- 4) – A riferire sullo stato di possesso dell/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 5) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- 6) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 7) – A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

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

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 8) – Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) – della certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008;
 - b) – della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37.
- 9) – Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

PROVVEDA



almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale (in bollo) una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviargli una 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 di accesso all'immobile.

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

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

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

Operazioni Peritali:

il sottoscritto,

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

documentazione ipotrascrizzionale e catastale (elenco in **allegato a**)

constatata la completezza della allegata **certificazione ipotrascrizzionale e catastale storica ventennale** anche attraverso documentazione depositata agli atti dall'avv. Loro Marco – Loro & Partners con Studio Legale Associato – via San Gimignano n° 38 – 20146 – Milano, e per 'Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. dello Studio Notarile dr. Malberti Claudio – p.zza della Pianta n° 8 – 20094 – Corsico – (MI) – tel. 024475268 – fax.: 0245100091, nel quale si evidenziano tra l'altro:

- iscrizioni :

- **nota di iscrizione:** a Milano 2: in data 10 – luglio - 1998 ai n.ri 55711/13866 – di **ipoteca** iscritta a favore del [redacted]

- trascrizioni :

- **nota di trascrizione:** a favore del sig. [redacted] nato a Milano il 18 - aprile - 1921 - in forza dell'atto di compravendita in data 14 – febbraio - 1961 n° 51326/8142 di rep. dr. [redacted] trascritto a Milano 2 - il 21 – febbraio - 1961 al n° 8713/7055;

- **nota di trascrizione:** a favore del sig. sig. [redacted] nato a Venosa (BZ) il 21 - aprile - 1948 - in data 26 - aprile - 1988 - per atto di compravendita n° 263147 di rep. dr. Pica L., trascritto a Milano 2 - il 22 – maggio - 1990 al n° 42016/30427;

- **nota di trascrizione:** a favore del sig. [redacted] nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 10 - aprile - 1953 - attuale proprietario (100/100), per atto di compravendita in data 06 – luglio – 1998, n° 187258/16664 di rep. a rogito dr. [redacted] notaio in Milano, trascritto a Milano 2 - il 10 – luglio – 1998 al n° 55710/40357;



- atto di pignoramento :

- con **nota di trascrizione** trascritta alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circonscrizione di Milano 2, con richiesta in data **30/09/2009**, ai n° di registro: **r.g.: 128572 - r.p. n° 81561**; **Atto Giudiziario:** in data 11/09/2009; n° rep.: **13791/2009**; per per U.G. in Milano; **Atto Esecutivo o Cautelare:** 726 - verbale di **Pignoramento immobili** [redacted] con nota di iscrizione a ruolo per la complessiva somma originaria di **€. 6.177,49**, (oltre spese, interessi, competenze e onorari di giudizio);

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

- **atto di compravendita** in data 06 – luglio – 1998, ai n° 187258/16664 di rep. a rogito [redacted] notaio in Milano, trascritto a Milano 2 - il 10 – luglio – 1998 al n° 55710/40.57. L'immobile passa al sig. **[redacted]** attuale proprietario (100/100);

provvedeva a fissare , (allegato d)

previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, effettuata a mezzo di **Raccomandata con Ricevuta di Ritorno** (in data 05/11/2010) al **debitore**, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), (in data 05/11/2010) al **creditore** procedente e ai **comproprietari** (nel caso, non sussistenti), la data (00/00/0000) e il luogo (via Milano n° 18 in Corsico (MI)), di inizio (ore 10.00) delle **operazioni peritali**, con invito al debitore e ai comproprietari di **consentire la visita dell'immobile**;

successivamente il sottoscritto:

- 1) – avvertiva comunque il **creditore procedente** nell'attesa di effettuare l'accesso agli immobili, che avveniva di fatto in data 13.11.2010, presente il sig. [redacted]
- 2) – identificava i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; già riportati gli estremi degli atti di pignoramento e già specificati in riguardo degli stessi alla proprietà degli interi beni o quota di essi, la sussistenza di altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicando inoltre gli estremi dell'atto di provenienza e segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; così come di seguito quindi specificato;
- 3) – fornisce poi una sommaria descrizione del/i bene/i:

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

- in Comune di Corsico (MI), in via Milano n° 18 e precisamente l'intera piena proprietà di abitazione (+ cantina) sito al piano terzo del suddetto Condominio, composto da un locale + cucina e bagno;



referimenti catastali:

- detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano di Milano – Comune di Corsico al fg. 10; mapp. 202; sub. 18, via Milano n° 18; piano 3-S1; scala: 1; categoria A/3; classe 2; vani 3,0; Rendita Catastale: €. 224,66;

precisazioni:

- a migliore identificazione dell'immobile si fa espresso riferimento alla copia della planimetria catastale in atto di vendita (allegati in copia agli atti di procedura); alla data del sopralluogo si è verificato che lo **stato planimetrico catastale** corrispondeva allo **stato planimetrico di fatto**;

- all'unità immobiliare, sopra descritta, compete la proporzionale quota di comproprietà come di spettanza delle parti comuni dello stabile, con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive, legalmente costituite, in tutti i vani, spazi, impianti, servitù ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e 1118 C.C. e del vigente regolamento di condominio;

coerenze:

da nord in senso orario:

- dell'**abitazione**: via Milano; subalterno 19; vano scale; subalterno 17;

- della **cantina**: cantine di proprietà di terzi su due lati; corridoio comune sui rimanenti lati;

- il tutto salvo errori, confini più precisi e/o come meglio in fatto ed in diritto .-

Estremi degli atti di pignoramento:

- **nota di trascrizione** in Milano 2 – in data: 30 – settembre – 2009 al n° 128572/81561 – a favore del Condominio di via Milano n° 18 – Corsico – (MI)

sul seguente immobile:

- in Comune di Corsico (MI), in via Milano n° 18 e precisamente l'intera piena proprietà di appartamento (+ cantina) sito al piano terzo del suddetto Condominio, composto da un locale + cucina abitabile e bagno;

- unità immobiliare censita al Catasto Urbano di Milano – Comune di Corsico al fg. 10; mapp. 202; sub. 18, via Milano n° 18; piano 3-S1; scala: 1; categoria A/3; classe 2; vani 3,0; Rendita Catastale: €. 224,66;



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

al ventennio l'immobile sopra descritto era di proprietà:

- del sig. **Sacchi Giovanni**, nato a Milano il 18 - aprile - 1923 - in forza dell'atto di compravendita in data 14 - febbraio - 1961 n° 51326/8142 di rep. dr. Zaraga, trascritto a Milano il 21 - febbraio - 1961 al n° 8713/7055;

- l'immobile passa al sig. **Sulamite Pietro**, nato a Venosa (PZ) il 21 - aprile - 1948, in data 26 - aprile - 1990 con atto di compravendita n° 263147 di rep. dr. Pica L., trascritto a Milano il 22 - maggio - 1990 al n° 42016/30427;

- l'immobile passa al sig. **Costa Vincenzo**, nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 02 - aprile - 1953 attuale proprietario (100/100), in data 06 - luglio - 1998, con atto di compravendita n° 187258/16664 di rep. a rogito dr. Romanelli Saverio, notaio in Milano, trascritto a Milano il 10 - luglio - 1998 al n° 55710/40357;

ubicazione e descrizione dell'immobile:

con fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie (allegato c):

- unità immobiliare censita al Catasto Urbano di Milano - Comune di Corsico al fg. 10; mapp. 202; sub.'18, via Milano n° 18; piano 3-S1; scala: 1; categoria A/3; classe 2; vani 3,0; Rendita Catastale: € 224,66; è costituita da appartamento (+ cantina) sito al piano terzo del suddetto Condominio, composto da un locale + cucina e bagno;

descrizione dell'immobile e consistenza:

descrizione (vedi planimetrie e foto in allegato c):

l'immobile, consistente in un monolocale + servizi: un soggiorno/letto, una cucina, un bagno, è ubicato al piano terzo di un fabbricato fronte strada, a sei piani fuori terra, corrente sulla via Milano, fronte Naviglio Grande, di Corsico (MI), destinato a residenza economica e risalente intorno agli anni '60; a detta abitazione si accede da ingresso condominiale e con scala o ascensore al piano terzo;

il comune di Corsico è ubicato nella zona ovest dell'interland milanese; è ben collegato alla zona p.ta Genova/Ticinese mediante mezzi pubblici e poi con tratti di linea metropolitana; nei dintorni sono presenti tutti i servizi a carattere pubblico oltre che a noti centri commerciali e negozi;

come si evince dalle foto e dalle planimetrie (allegato c), all'abitazione si accede, dall'ingresso con piccolo disimpegno, immediatamente alla cucina, al soggiorno/letto ed al bagno; dalla camera e dalla cucina si può accedere ad un ampio balcone con vista sul Naviglio e sul 'Parco ex Pozzi';

consistenza:

la **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere planimetricamente calcolata in: - circa **45,00 mq**, tenuto conto della quota balcone, della quota cantina e degli ambiti condominiali;

- si nota inoltre che l'altezza interna del locale è di circa **2.90 mt**;



Allegato a:

elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi
nonché delle iscrizioni ipotecarie:

per 'Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. dello Studio Notarile dr. Malberti Claudio - p.zza della Pianta n° 8 - 20094 - Corsico - (MI) - tel. 024475268 - fax.: 0245100091, nel quale si evidenziano tra l'altro:

- iscrizioni :

- **nota di iscrizione:** a Milano 2: in data 10 - luglio - 1998 ai n.ri 55711/13866 - di **ipoteca** iscritta a favore del **Credito Italiano** - spa;

- trascrizioni :

- **nota di trascrizione:** a favore del sig. **Sacchi Giovanni**, nato a Milano il 18 - aprile - 1921 - in forza dell'atto di compravendita in data 14 - febbraio - 1961 n° 51326/8142 di rep. dr. **Traga**, trascritto a Milano 2 - il 21 - febbraio - 1961 al n° 8713/7055;

- **nota di trascrizione:** a favore del sig. sig. **Salsone Pietro**, nato a Venosa (PZ) il 21 - aprile - 1948; in data 26 - aprile - 1990 per atto di compravendita n° 263147 di rep. dr. **Pica L.**, trascritto a Milano 2 - il 22 - maggio - 1990 al n° 42016/30427;

- **nota di trascrizione:** a favore del sig. **Costa Vincenzo**, nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 02 - aprile - 1958; attuale proprietario (100/100), per atto di compravendita in data 06 - luglio - 1998, n° 187258/16664 di rep. a rogito dr. **Romanelli Saverio**, notaio in Milano, trascritto a Milano 2 - il 10 - luglio - 1998 al n° 55710/40357;

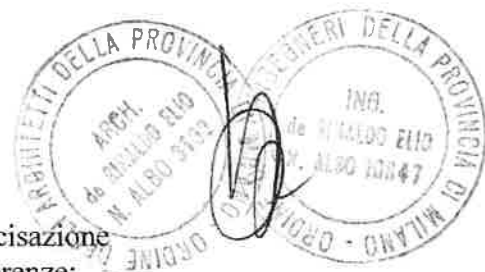
- atto di pignoramento :

- con **nota di trascrizione** trascritta alla Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, con richiesta in data 30/09/2009, ai n° di registro: **r.g.: 128572 - r.p. n° 81561; Atto Giudiziario:** in data 11/09/2009; **n° rep.: 13791/2009;** per per U.G. in Milano; **Atto Esecutivo o Cautelare:** 726 - verbale di **Pignoramento immobili** da **condominio di via Milano n° 18 - Corsico - (MI)** con nota di iscrizione a ruolo per la complessiva somma originaria di **€. 6.177,49.** (oltre spese, interessi, competenze e onorari di giudizio);



Allegato b:

descrizione dei beni oggetto di Pignoramento con precisazione dei relativi dati catastali nonché delle rispettive coerenze:



l'immobile, consistente in un monocale + servizi: un soggiorno/letto, una cucina, un bagno, è ubicato al piano terzo di un fabbricato fronte strada, a sei piani fuori terra, corrente sulla via Milano, fronte Naviglio Grande, di Corsico (MI), destinato a residenza economica e risalente intorno agli anni '60; a detta abitazione si accede da ingresso condominiale e con scala o ascensore al piano terzo;

il comune di Corsico è ubicato nella zona ovest dell'interland milanese; è ben collegato alla zona p.ta Genova/Ticinese mediante mezzi pubblici e poi con tratti di linea metropolitana; nei dintorni sono presenti tutti i servizi a carattere pubblico oltre che a noti centri commerciali e negozi;

come si evince dalle foto e dalle planimetrie (allegato c), all'abitazione si accede, dall'ingresso con piccolo disimpegno, immediatamente alla cucina, al soggiorno/letto ed al bagno; dalla camera e dalla cucina si può accedere ad un ampio balcone con vista sul Naviglio e sul 'Parco ex Pozzi';

consistenza:

la **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere planimetricamente calcolata in: - circa **45,00 mq**, tenuto conto della quota balcone, della quota cantina e degli ambiti condominiali;

- si nota inoltre che l'altezza interna del locale è di circa **2.90 mt**;

finiture interne ed esterne:

l'appartamento è in uno stato manutentivo da definirsi discreto; le finiture appaiono generalmente in una sufficiente condizione d'uso; il pavimento dell'intero appartamento è costituito in parte da recente piastrellatura in monocottura (cucina) ed in parte da pavimento alla palladiana (disimpegno e soggiorno/notte; il bagno presenta un rivestimento piastrellato e tinteggiature;

le pareti sono al civile con recenti tinteggiature; i serramenti sono per lo più in intelaiatura in legno verniciato e semplici vetrate; l'oscuramento è ottenuto con tapparelle; la porta di ingresso è in legno rinforzato;

gli impianti elettrico ed idraulico risultano funzionanti (non sono comunque disponibili le 'certificazioni di conformità' dei predetti impianti); il riscaldamento è del tipo centralizzato con (n° 3) radiatori alle pareti ed è funzionante;

elementi costruttivi:

gli elementi costruttivi dell'edificio sono conformi all'epoca di edificazione dell'immobile, risalente intorno agli anni '60: struttura in c.a con pilastri portanti e travi; murature esterne a doppia camera con cappotto esterno a piastrellatura lucida; solai in latero cemento; i tavolati interni sono al civile; la copertura dell'edificio è a falde (alla marsigliese), costituenti per lo più solaio con funzioni di intercapedine agli ambiti sottostanti;

Note:

- si precisa che in conformità al disposto dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni, la costruzione dell'immobile in oggetto è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- si rileva che recentemente sono state compiute opere edilizie di miglioramento alla coibentazione esterna dell'edificio ed opere alla Centrale Termica;

- alla data del sopralluogo si è verificato che lo **stato planimetrico catastale** corrispondeva allo **stato planimetrico di fatto**;

Allegato c:

fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie:

- vedi anche C.D. in allegato -





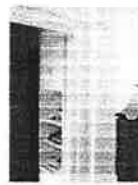
P04-11-10_11.32.JPG



P04-11-10_11.32[01].JPG



P04-11-10_11.33.JPG



P04-11-10_11.33[01].JPG



P04-11-10_11.34.JPG



P04-11-10_11.34[01].JPG



P04-11-10_11.35.JPG



P04-11-10_11.35[01].JPG



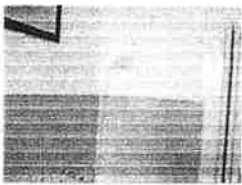
P04-11-10_11.36.JPG



P04-11-10_11.36[01].JPG



P04-11-10_11.37.JPG



P04-11-10_11.37[01].JPG



P04-11-10_11.38.JPG



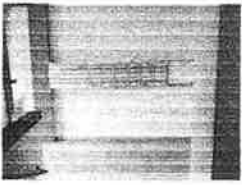
P04-11-10_11.41.JPG



P04-11-10_11.49.JPG



P04-11-10_11.50.JPG



P04-11-10_11.50[01].JPG



P04-11-10_11.51.JPG



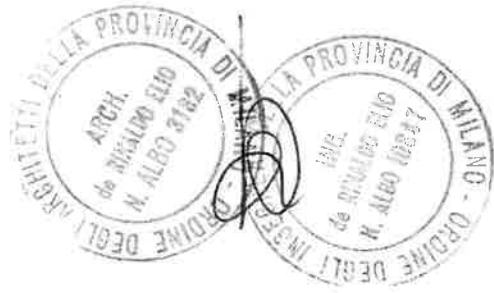
P04-11-10_11.51[01].JPG

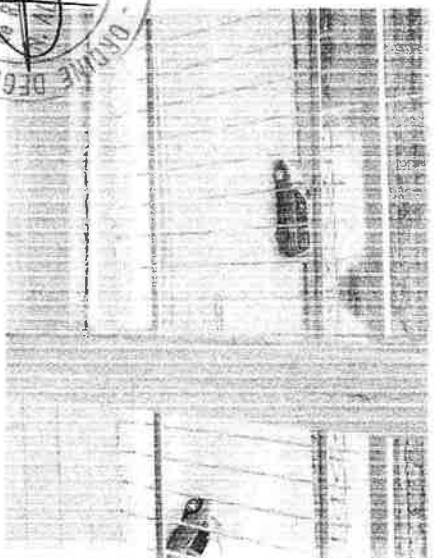
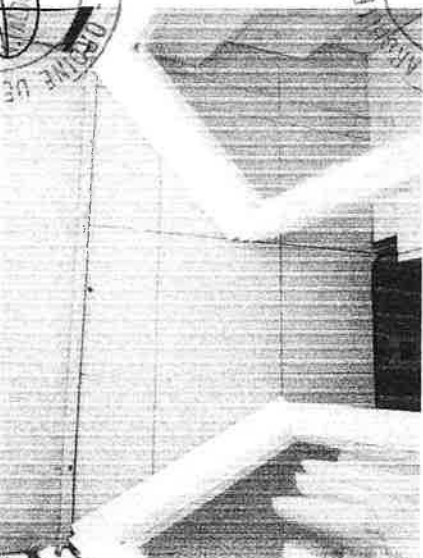
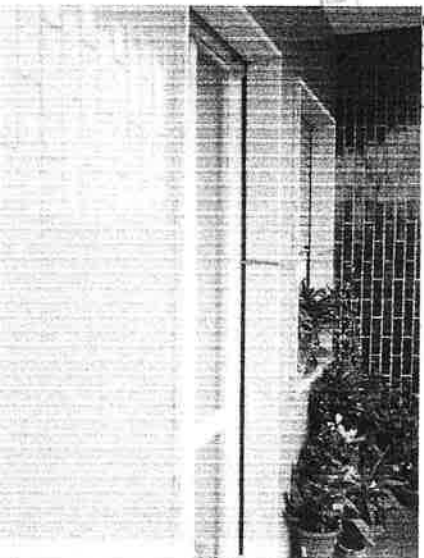
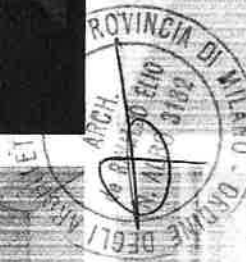
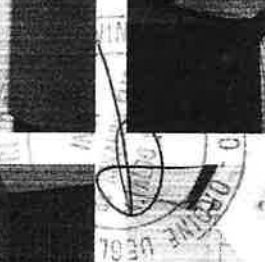
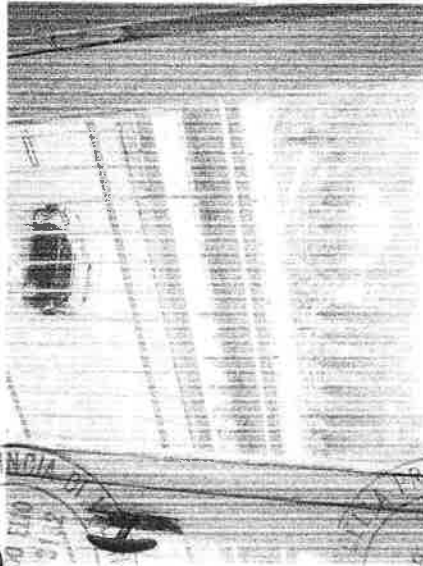


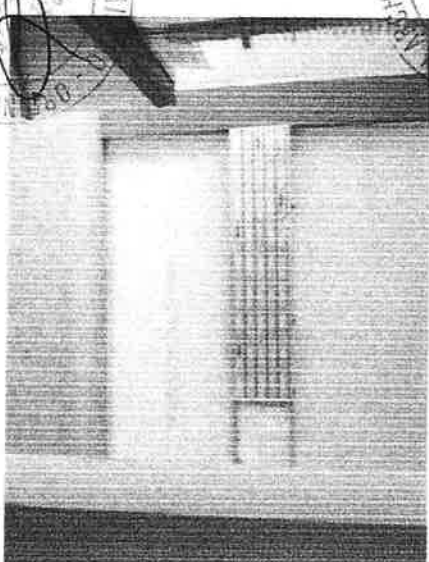
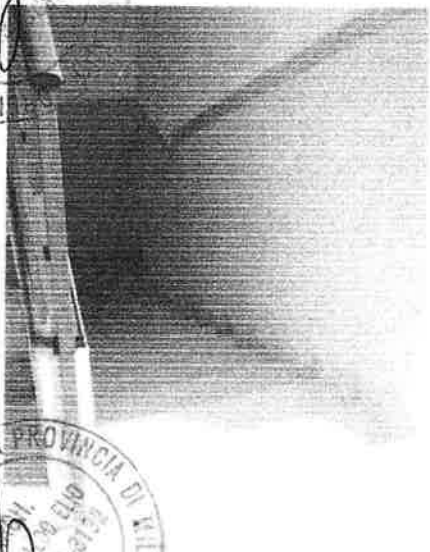
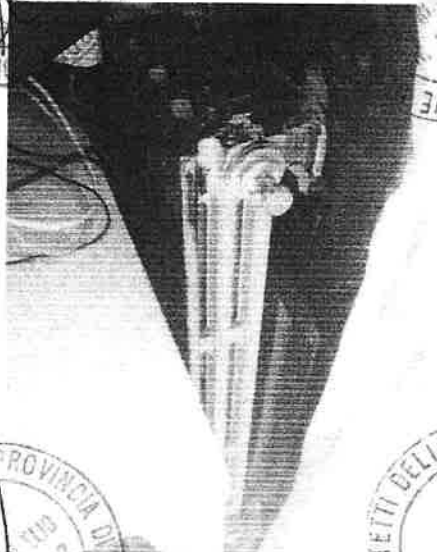
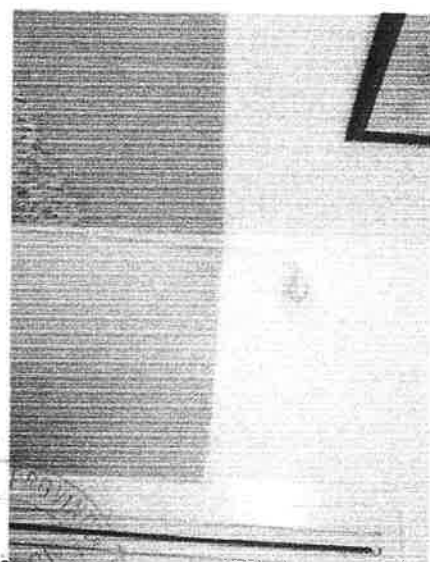
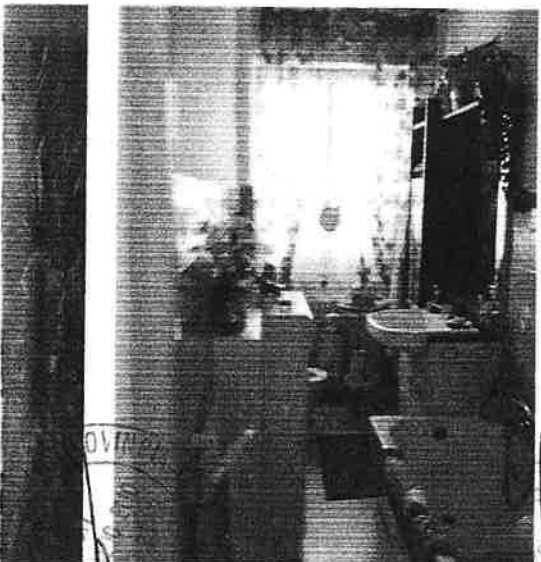
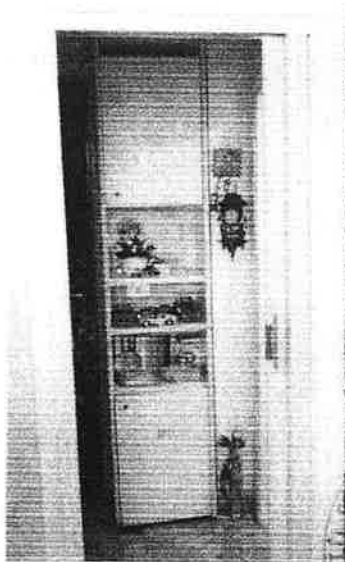
P04-11-10_11.52.JPG



P04-11-10_11.52[01].JPG



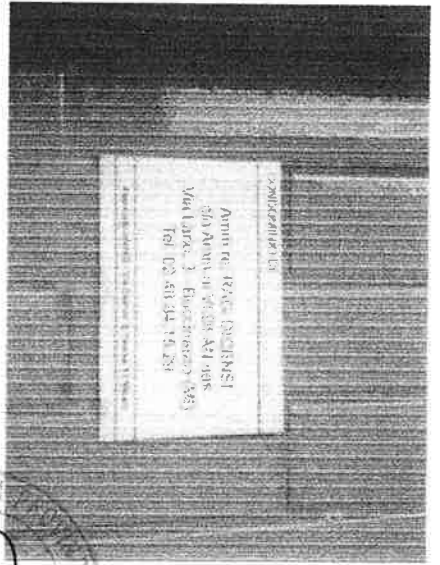
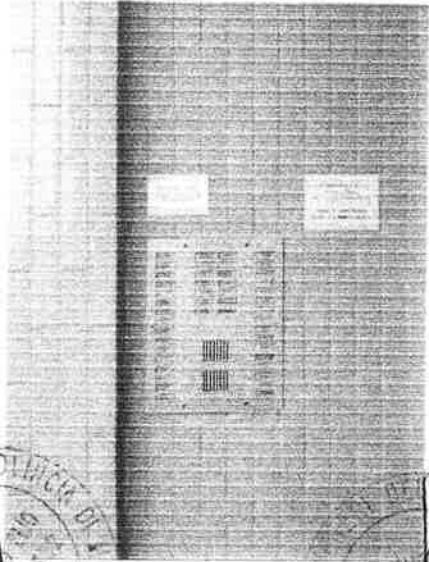




OPERE DI ARCHITETTURA
DOTT. GIULIO ANGELETTI
1910

OPERE DELLA PROVINCIA DI MILANO
DOTT. GIULIO ANGELETTI
1910

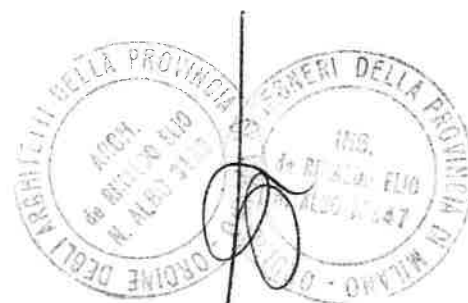
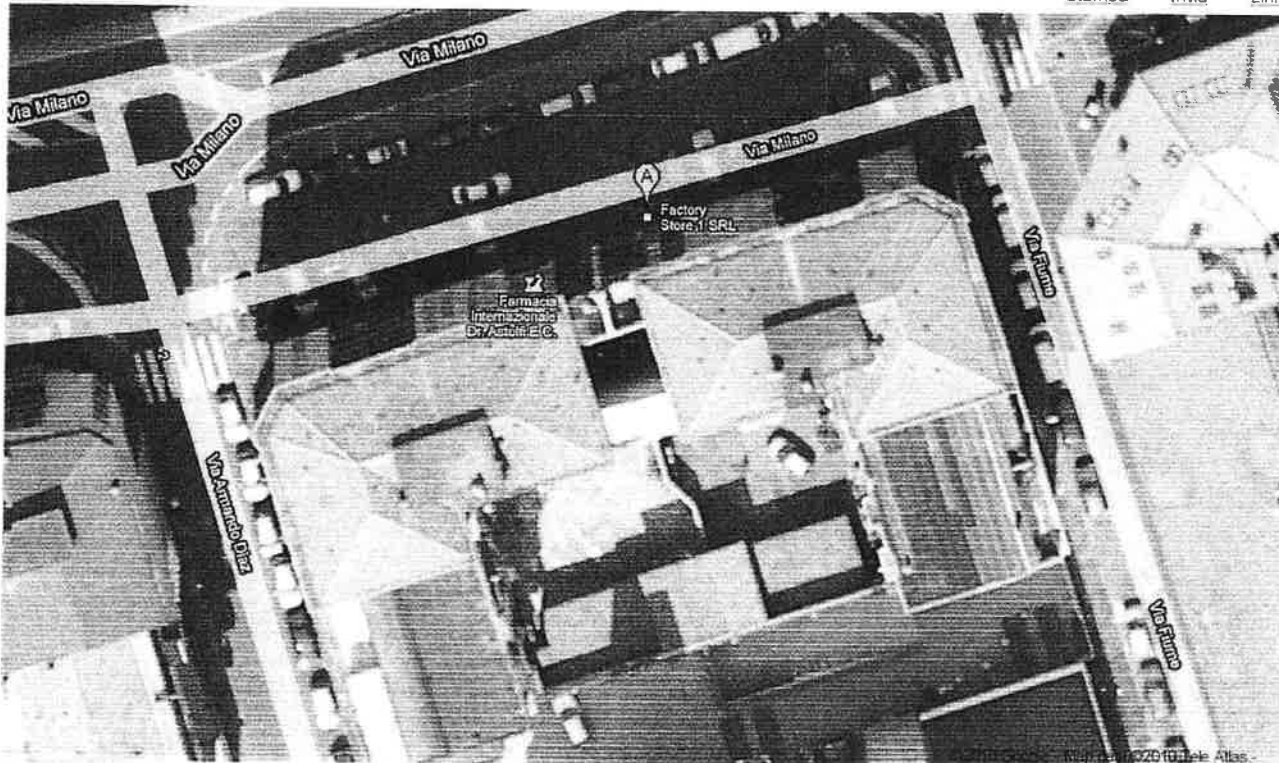
OPERE DI ARCHITETTURA DELLA PROVINCIA DI MILANO
DOTT. GIULIO ANGELETTI
1910



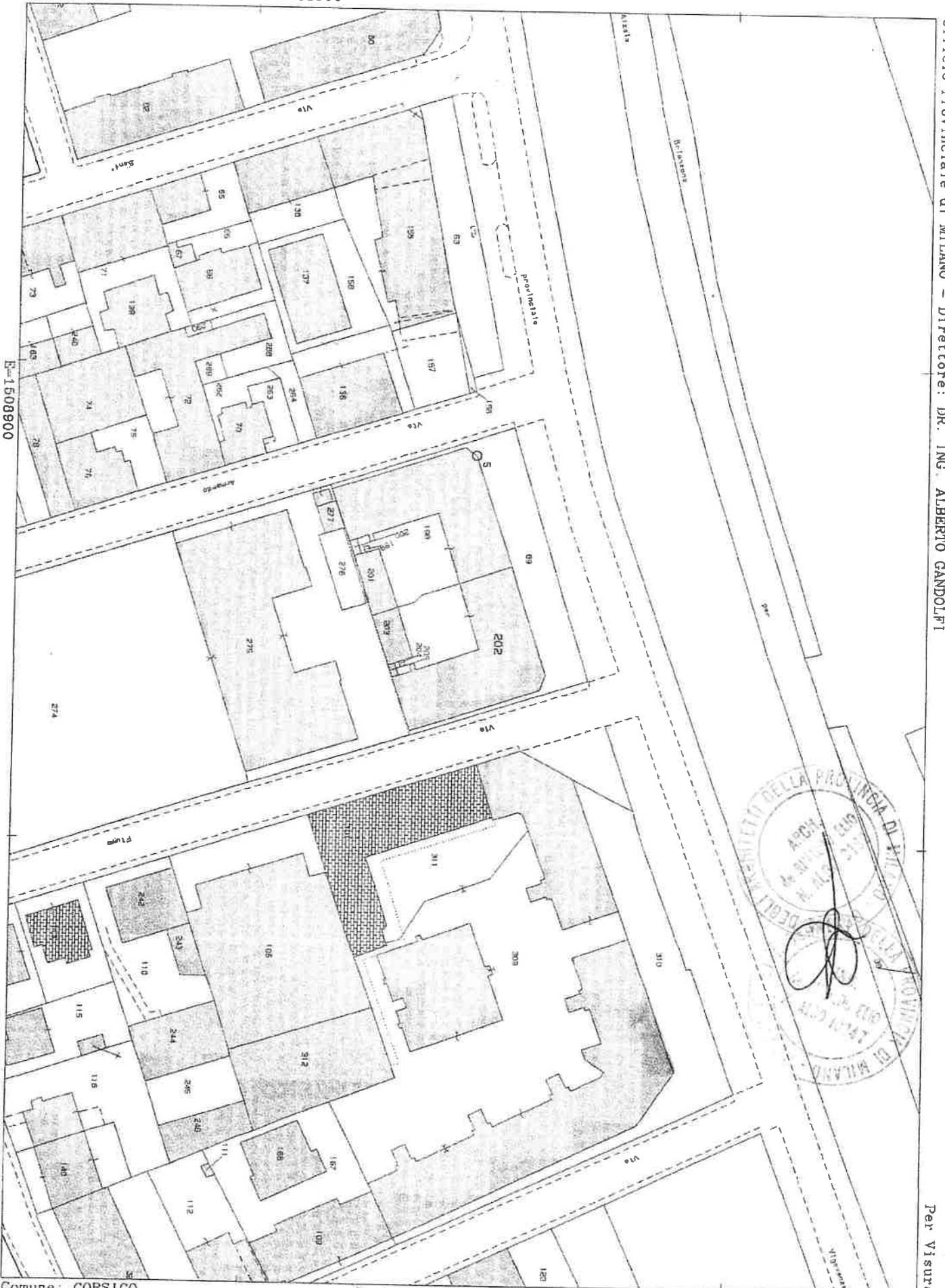
Google maps

Indicazioni stradali Le mie mappe

Stampa Invia Link



N=0031300



E=1500900

Particella: 202

Comune: CORSICO
Foglio: 10

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

12-Ott-2009 17:21
Prot. n. 739473/2009

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B. Nuova Categoria Edificio Urbano

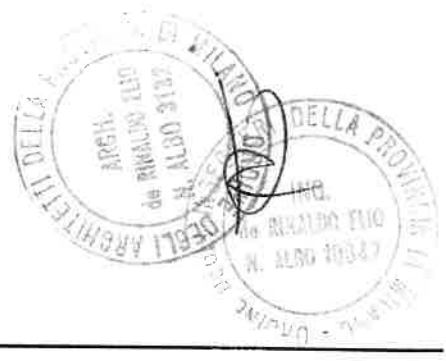
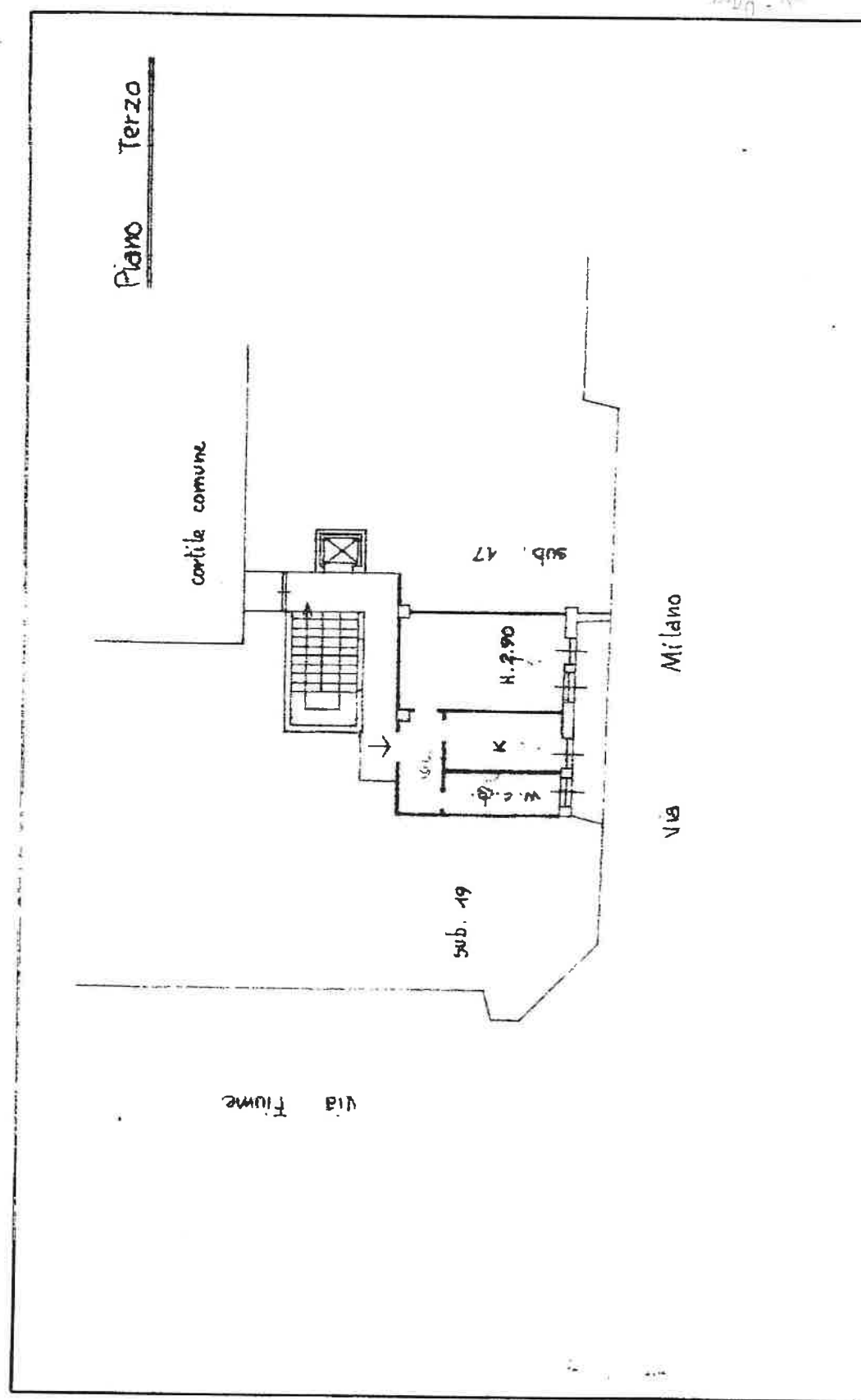
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

61. INDIRIZZO-LENGUA (CALLE 109, N. 652)

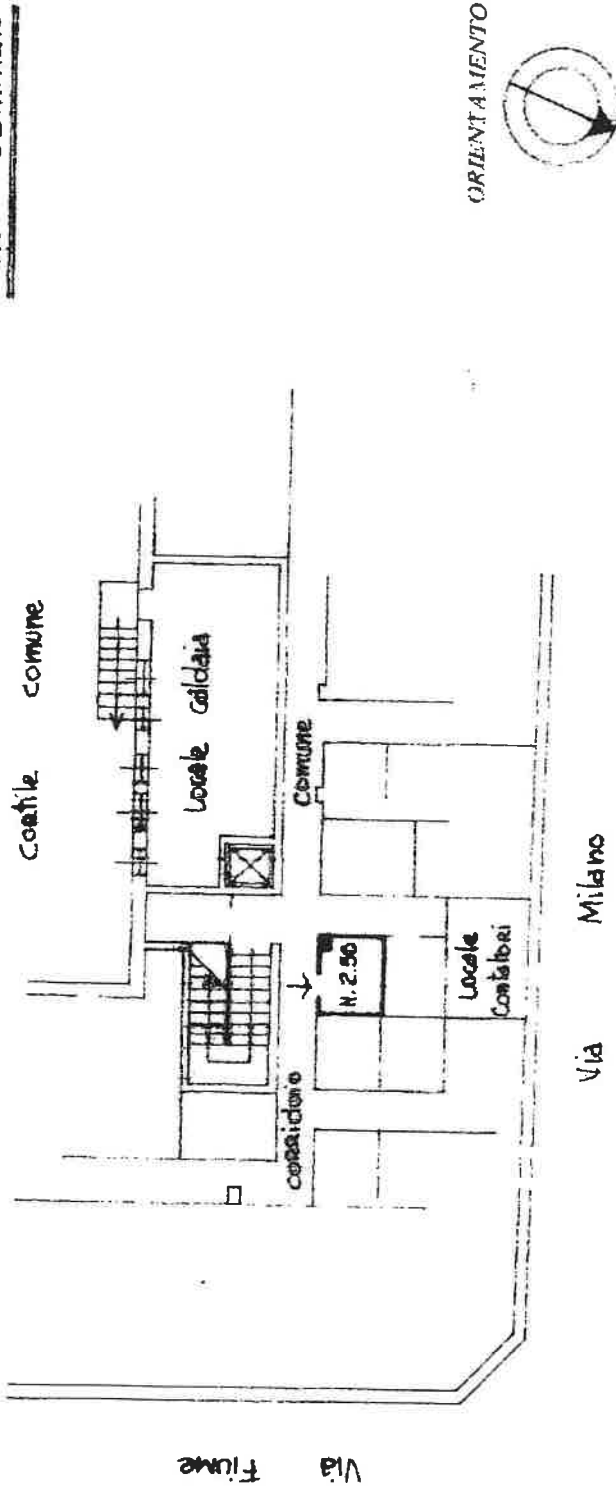
Planimetria dell'immobile ubicato nel Comune di Corsico
Ditta Sechi Giovanni nato a Milano il 18.4.1923

Via Milano 18

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esdiale di Milano



Piano Continuo



SPAZIO RISEGNATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Partita 2772
 Foglio 10
 Mappale 202
 sub. 18

Comptina snc
 Geometra
 Servizio di Progettazione
 della Provincia di Milano
 DATA: _____
 FIRMA: *Wdy*

Stampa della Provincia di Milano
 Ufficio Provinciale di Geometria
 Milano
 Circolo di Geometri
 Provincia di Milano

Data presentazione: 06/12/1986 - Data: 29/10/2010 - n. MI0851353 - Richiedente DE RINALDO
 Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1
 Ultima Planimetria in atti

to del Fabbricati - Situazione al 29/10/2010 - Comune di CORRICO(D045) - < Foglio: 10 Particella: 202 - Subalterno 18 >
 MILANO n. 18 piano: 3-SI scala: 1;

Aut. Min. Scelte



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CENED Versione 1.05.06.19

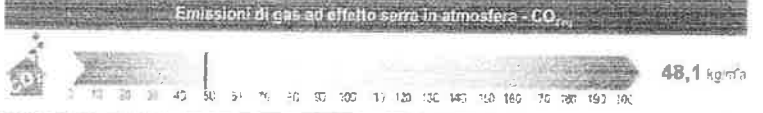
Prot. 15093/000014/09
 Validità fino al

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

certificazione energetica degli edifici

Specifiche dell'immobile		Dati generali	
Comune:	Corsico (Milano)	Zona climatica:	E
Indirizzo:	via Milano 18 - Corsico	Gradi/Giorno:	2404
Foglio particella - sub:	Foglio 10; Part. 202; Sub. 5-33; 35-39; 41-49; 701; 704		
Nome catastale:	Condominio via Milano 18 - Corsico		
Oggetto dell'intervento:	Ristrutturazione impianto	Volume lordo riscaldato:	7500 m ³
Destinazione d'uso:	E.1(1.2)	Superficie utile riscaldata:	2420 m ²
Anno di costruzione:	1961	Trasmittanza media involucro:	1,57 W/m ² K
Progettista:		Trasmittanza media copertura:	0 W/m ² K
Direttore Lavori:		Trasmittanza media basamenti:	0 W/m ² K
Costruttore:	F.s.n.l.s. Impianti S.r.l.	Trasmittanza media serramenti:	2,6 W/m ² K
Soggetto certificatore (ing.):	P. Ind. Gheller Stefano (3371)	Tipoologia impianto riscaldamento:	Caldaia a condensazione
		Vettore energetico:	Metano

Principali indicatori di prestazione energetica		Classe energetica - zona climatica	
Fattore specifico di energia primaria (riscaldamento invernale) - EP ₁	186,6 kWh/m ² a		
Fattore energetico specifico dell'involucro (riscaldamento invernale) - E _{tr}	80,1 kWh/m ² a		
Fattore energetico specifico dell'involucro (riscaldamento estivo) - E _{cl}	24,5 kWh/m ² a		
Fattore specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP _s	64,2 kWh/m ² a		
Fattore energetico specifico totale per usi termici riscaldamento e acqua calda) - EP _t	240,8 kWh/m ² a		
Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E _{re}	0 kWh/m ² a		



Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto

Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Edificio	Isolamento delle strutture opache verticali			
	Coibentazione delle tinte in piano a incombenti di copertura			
	Coibentazione delle strutture orizzontali di separazione			
	Mantenimento delle caratteristiche dei componenti trasparenti			
Impianto	Eliminazione dei generatori di calore			
	Adeguamento del sistema di distribuzione			
	Adeguamento del sistema di regolazione			
Iniziativa (es. nuovi vettori energetici)				

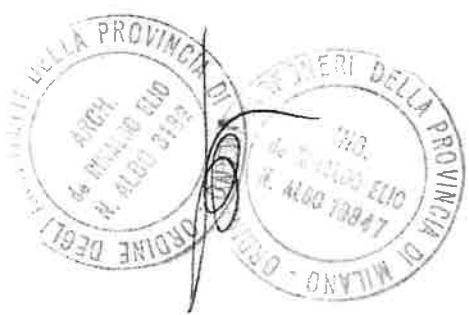
Nota

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ Il soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver studiato il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella delibera n. 4752/03 del Comune di Corsico e nella Circolare n. 1195/03 del 22 giugno 2007 (D. 11/06/07).

Comune di Corsico

Soggetto Certificatore

Punto Energia Scrl
 Tel. 02 41411216 - Fax 02 3068 5141
 e-mail: info@puntoenergia.it
 web: www.puntoenergia.it



Allegato e:

originale con timbro della Cancelleria attestante il deposito della Relazione Peritale;

- vedi prima pagina -



Allegato f:


Attestazione

all'originale della perizia, di aver proceduto agli inviti, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, di copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o elettronica;

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

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

ing. arch. de Rinaldo Elio



ing. arch. de Rinaldo Elio

Corsico: 15/11/2010

finiture interne ed esterne:

l'appartamento è in uno stato manutentivo da definirsi discreto; le finiture appaiono generalmente in una sufficiente condizione d'uso; il pavimento dell'intero appartamento è costituito in parte da recente piastrellatura in monocottura (cucina) ed in parte da pavimento alla palladiana (dismpegno e soggiorno/notte); il bagno presenta un rivestimento piastrellato e tinteggiature;

le pareti sono al civile con recenti tinteggiature; i serramenti sono per lo più in intelaiatura in legno verniciato e semplici vetrate; l'oscuramento è ottenuto con tapparelle; la porta di ingresso è in legno rinforzato;

gli impianti elettrico ed idraulico risultano funzionanti (non sono comunque disponibili le 'certificazioni di conformità' dei predetti impianti); il riscaldamento è del tipo centralizzato con (n° 3) radiatori alle pareti ed è funzionante;

elementi costruttivi:

gli elementi costruttivi dell'edificio sono conformi all'epoca di edificazione dell'immobile, risalente intorno agli anni '60: struttura in c.a con pilastri portanti e travi; murature esterne a doppia camera con cappotto esterno a piastrellatura lucida; solai in latero cemento; i tavolati interni sono al civile; la copertura dell'edificio è a falde (alla marsigliese), costituenti per lo più solaio con funzioni di intercapedine agli ambiti sottostanti;

Note:

- si precisa che in conformità al disposto dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni, la costruzione dell'immobile in oggetto è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- si rileva che recentemente sono state compiute opere edilizie di miglioramento alla coibentazione esterna dell'edificio ed opere alla Centrale Termica;

- alla data del sopralluogo si è verificato che lo **stato planimetrico catastale** corrispondeva allo **stato planimetrico di fatto;**

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:

detta abitazione è attualmente occupata dallo stesso proprietario esecutato con la propria convivente, dichiaratasi residente a titolo gratuito;

5) – verifica l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

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



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

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

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

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

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- si precisa che in conformità al disposto dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni, la costruzione dell'immobile in oggetto è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- si rileva che recentemente sono state compiute opere edilizie di miglioramento alla coibentazione esterna dell'edificio ed opere alla Centrale Termica;

- alla data del sopralluogo si è verificato che lo **stato planimetrico catastale** corrispondeva allo **stato planimetrico di fatto;**

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

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

- è presente doc. di Certificazione Energetica redatta ed in possesso dall'Amministratore del Condominio per l'immobile (sub 10) di cui alla presente Perizia Estimativa (in copia - b.n. - allegato alla presente P.E.);

- 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:

- **non è emersa documentazione amministrativa di cui al D.M. 22/01/2008 n° 37;** gli impianti installati necessitano pertanto di detta 'certificazione';

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 dell' immobile:

Criterio di stima e Valore di Mercato:

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

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

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

I valori così ottenuti risultano:

l'abitazione (+ cantina) sita al piano terzo del suddetto Condominio, composto da un locale + cucina e bagno, nelle condizioni in cui è stato descritto e considerato, sono da stimarsi in:

2.300,00 €/mq,

da cui il:

Valore di Mercato dell'immobile:

il **Valore di Mercato** dell'immobile abitazione (+ cantina) sita al piano terzo del suddetto Condominio, composta da un locale + cucina e bagno, nelle condizioni in cui è stato descritto e considerato e con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento risulta:

- libero (da affittanze):

Valore unitario di mercato al mq. **2.300,00 €/mq** x Superficie Commerciale lorda: **45,00 mq**

€/mq. 2.300,00 x 45,00 mq =

€. 103.500,00

- dicensi euro: - centotremila 500 / 00 - alla data attuale;



- occupato: in considerazione che detta abitazione è attualmente occupata dallo stesso proprietario esecutato con la propria convivente, dichiaratasi residente a titolo gratuito; il valore di mercato risulta:

(stima circa 90%) del valore di mercato, risulta:

$$\text{€/mq. } 2.300,00 \times 90\% \text{ circa} = \text{€. } 2.070,00$$

- Valore unitario di mercato al mq. 2.070,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda: 45,00 mq:

$$\text{€/mq. } 2.070 \times 45,00 \text{ mq} =$$

€. 93.150,00

- dicensi euro: - novantatremila150 / 00 - alla data attuale .-

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

Corsico: 15/11/2010



Attestazione:

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

Allegati

alla Relazione Peritale:



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