

**COPIA**

**Dott. Arch. Emilio Turba Milano 20121 Via Solferino 3 Tel/ fax 02 860 788**

E Mail studioturba @ libero it

Perito del Tribunale di Milano n° 7148 Collaudatore Regione Lombardia n° 2345

Politecnico di Milano E 0 448

Albo Architetti 4109



**Tribunale di Milano**

**Esecuzioni Immobiliari RG 2825 / 010 + 1113 / 011**

**Giudice Dott.ssa Bruno**

**Riunito alla proc. 1113/011 come disposto della dott.ssa Bruno il 10/06/ 011**

**RG 2825/010 Appartamento in Milano, Via Giorgio Chavez n° 2 P 3 censito al**

**F. 236 Part 101 Sub 731 Zc 1 Cat A/4 Cl 5 Vani 2,5 Rc € 296,96**



PASSAGGISTI E CONSULENTI  
ARCHITETTI  
EMILIO TURBA  
20121 MILANO  
VIA SOLFERINO 3  
TEL. 02 860 788  
FAX 02 860 788  
E-MAIL studioturba@libero.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ES. 1234  
P. 1234



**Dott. Arch. Emilio Turba Milano 20121 Via Solferino 3 Tel/ fax 02 860 788**

E Mail studioturba @ libero it

Perito del Tribunale di Milano n° 7148 Collaudatore Regione Lombardia n° 2345

Politecnico di Milano E 0 448

C.F. TRB MLE 28 M 12 F 205 H  
P.I. 00443700152

Albo Architetti 4109

[REDACTED]

**Tribunale di Milano**

**Esecuzioni Immobiliari RG 2825 / 010 + 1113 / 011**

**Giudice Dott.ssa Bruno**

**Riunito alla proc. 1113/011 come disposto della dott.ssa Bruno il 10/06/ 011**

**RG 2825/010** Appartamento in Milano, Via Giorgio Chavez n° 2 P 3 censito al

F. 236 Part 101 Sub 731 Zc 1 Cat A/4 Cl 5 Vani 2,5 Rc € 296,96

Intestatario: [REDACTED] 1/1

Regolarmente inserito in zona urbanistica omogenea B1, zona funzionale R

La planimetria catastale riflette la reale situazione, ed è pertanto regolare

Manca la certificazione degli impianti elettrico e termosanitario.

Manca certificazione energetica.

Occupato con contratto registrato a Milano il 15 /06 / 2009 N° 4303 allegato

Atto di pignoramento immobiliare 502 C/C/463G del 21/7/2010

[REDACTED]

A favore di: MP 5 Gestione Crediti Banca Spa Siena Piazza Salimbeni n°3 CF  
92034880523 Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena per € 330.365,86.

Siena Mortgage 07 – 5 Spa Roma Via Eleonora Duse 53 Cf 13443880151

Esposizione verso il Condominio in via di definizione. Amministratore Carlo

Allegretti Via Chavez 2 Tel 02 9366 7044 / 338 8114 982

**Stato di fatto**

Lo stabile, una vecchia costruzione di ringhiera, ristrutturata sommariamente, attualmente si presenta in condizioni abbastanza degradate ed in uno stato di manutenzione molto carente, salvo le facciate su strada con la tinteggiatura in discreto stato di manutenzione, specie verso via Leoncavallo.



Le scale, realizzate con materiali molto economici, tipici delle case ottocentesche di ringhiera, sono in ordine ed anche con l' ascensore.

#### **Appartamento.**

Gli interni, in sufficiente stato di manutenzione, necessitano dei normali interventi di pitturazione e pulizia dei locali locati.

Pavimenti e plafoni in buone condizioni.

Serramenti interni in ordine, serramenti esterni economici ma nuovi con vetrocamera isolante non a norma.

Impianto di condizionamento, installato a cura del proprietario, funzionante.

Impianti elettrico, termo sanitario senza certificati.

Complessivamente i locali si presentano relativamente in ordine ed in sufficiente stato di manutenzione, non altrettanto lo stabile, sia all'interno che all'esterno.

#### **Stima**

Data la posizione, abbastanza degradata ed in prossimità della via Padova, con la presenza di molti extra comunitari, i locali sono abbastanza deprezzati ma si riscontra una discreta richiesta, specie da parte di stranieri, se il prezzo riflette la reale situazione del mercato.

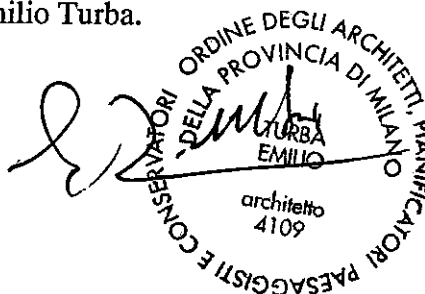
In questo caso, essendo uno stabile popolare ma dotato di ascensore, stimo il più probabile valore di mercato in **€ 160.000,00 centosessantamila libero**

**€ 130.000,00**

**occupato**

Il CTU

Arch Emilio Turba.



07/06/2011 - n. MI0524665 - Richiedente

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

Dichiarazione protocollo n. MI0534226 del 13/07/2005

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

Via Chavez Giorgio

oiv. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 236  
Particella: 101  
Subalterno: 731

Compilata da:  
**Luisi Amedeo**

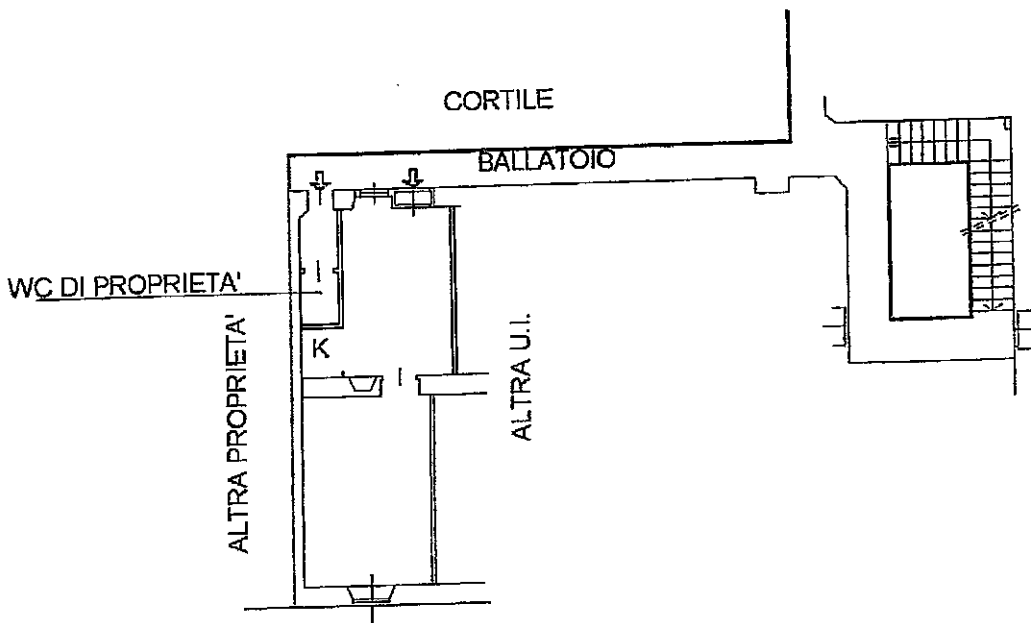
Iscritto all'albo:  
**Geometri**

Prov. Milano

N. 9330

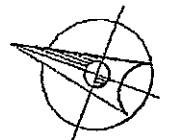
Da n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERZO**  
H=3.45m



VIA GIORGIO CHAVEZ n. 2 piano: 3;

Ultima Planimetria in atti  
data: 07/06/2011 - n. MI0524665 - Richiedente  
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



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

ACCETTATO

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XV - 1765/2)

Pianimetria degli immobili urbani denunciati con Scheda N° 9801440

C. m. n. Milano

Ditta: Clivio Alfonso & Luigi

V. G. Chavez no 2

in Sopra-copione, nome, natura ed estensione del solo o solo associato

## 12955

piazza III

cartile di proprietà di ditta sopra intestata

CERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652

COMUNE

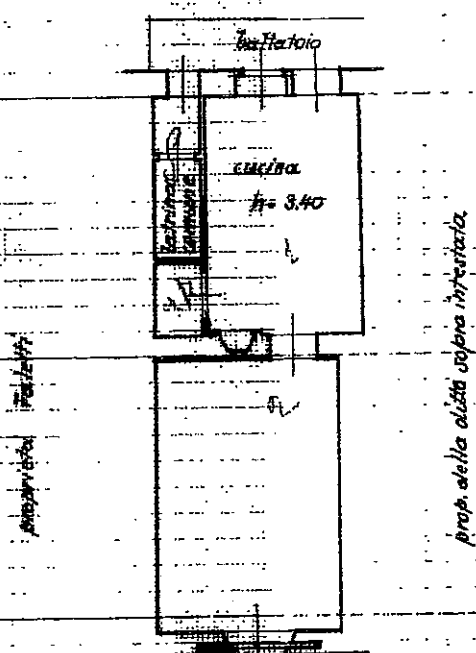
Milano

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

9801440



proprietà di ditta sopra intestata

ORIENTAMENTO



Scale: 1:100

Completata da:

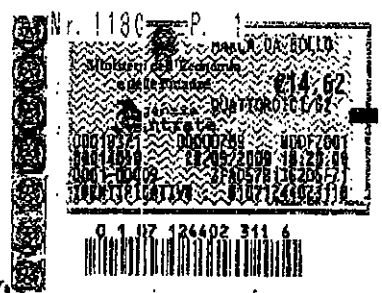
Dott. Ing. Eusebio Debole  
Architetto

Scritto ed elaborato in collaborazione  
della Direzione Provinciale del Catasto

Dott. S. Alessandrini

[Signature]

Comune di MILANO (F205) - Foglio: 236 Particella: 101 - Subalterno 26 - Situazione al 07/06/2011 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 236 Particella: 101 - Subalterno 26 >



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO ai sensi dell'art. 2, 1° comma (legge 9.12.1998 n. 431)

Il locatore, [redacted] concede in locazione al conduttore [redacted]

[redacted] che accetta, per sé ed i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Milano, via Chavez, n.2 così composta: Soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno finestrato. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/06/2009 al 31/05/2013 e si intenderà rinnovato per altri quattro (quattro)anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 3 mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto ad 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 3 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.

Successivamente il contratto si rinnoverà di ulteriori quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 3 mesi prima della scadenza.

2) Il conduttore qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata almeno 3 mesi prima della scadenza.

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

4) Al conduttore non è concessa la possibilità di 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, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione, è convenuto in euro 9600 (novemilaseicento) oltre 1200 (milleduecento) euro di spese condominiali. Detto canone verrà corrisposto, a partire dal 01/06/2009 mediante rate mensili anticipate di complessivi Euro 900 (novecento). Non sono comprese nel canone le spese inerenti le forniture del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori. Il canone sarà aggiornato ogni anno -automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore - nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

€ 9600 + 1200

6) Il canone di locazione dovrà essere pagato entro il 5° giorno di ogni mese contrattuale. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. 27.7.78 n. 392.

7) Il conduttore si impegna a concedere l'accesso, per controlli ritenuti opportuni o necessari e per svolgere tutte le operazioni di manutenzione, riparazione, migliorie, agli impianti esistenti, all'immobile senza il diritto ad alcun risarcimento per tale fatto.

8) Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa 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 si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altrettanto, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso.

9) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locali e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente ne rilascia quietanza, una somma di euro 2700 (duemilasettecento) pari a 3 (tre) mensilità del canone, non imputabile in conto pignoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

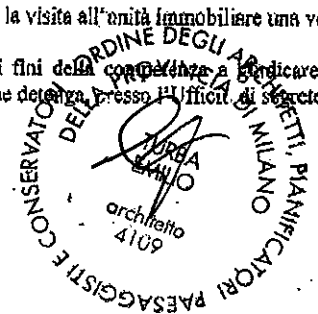
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso dell'immobile locato e dei relativi impianti generali, nonché le riparazioni di ordinaria e piccola manutenzione di cui agli articoli 1576/1609 C.C.

13) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non può non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria

Handwritten signature on the left margin



del Comune ove è situato l'immobile locato.

15) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

16) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

17) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

In Milano il 29/05/2009

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti di comune accordo previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai numerali: 1) Durata, 2) Recesso, 4) Sublocazione, 6) Mancato pagamento, 9) Migliorie, 10) Esonero, 11) Deposito cauzionale, 15) Foro competente, 16) Modifiche, 17) Norme applicabili, dichiarano espressamente di approvarle, 18) Comunicazione dati personali.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Agenzia delle Entrate  
Ufficio di Milano 5  
Legislatori  
Atto



Esatto  
11 15 GIU. 2009

Luigi RISATI

Esatti € [Redacted]







LIAR...  
CIA...  
BA...  
9/10/96

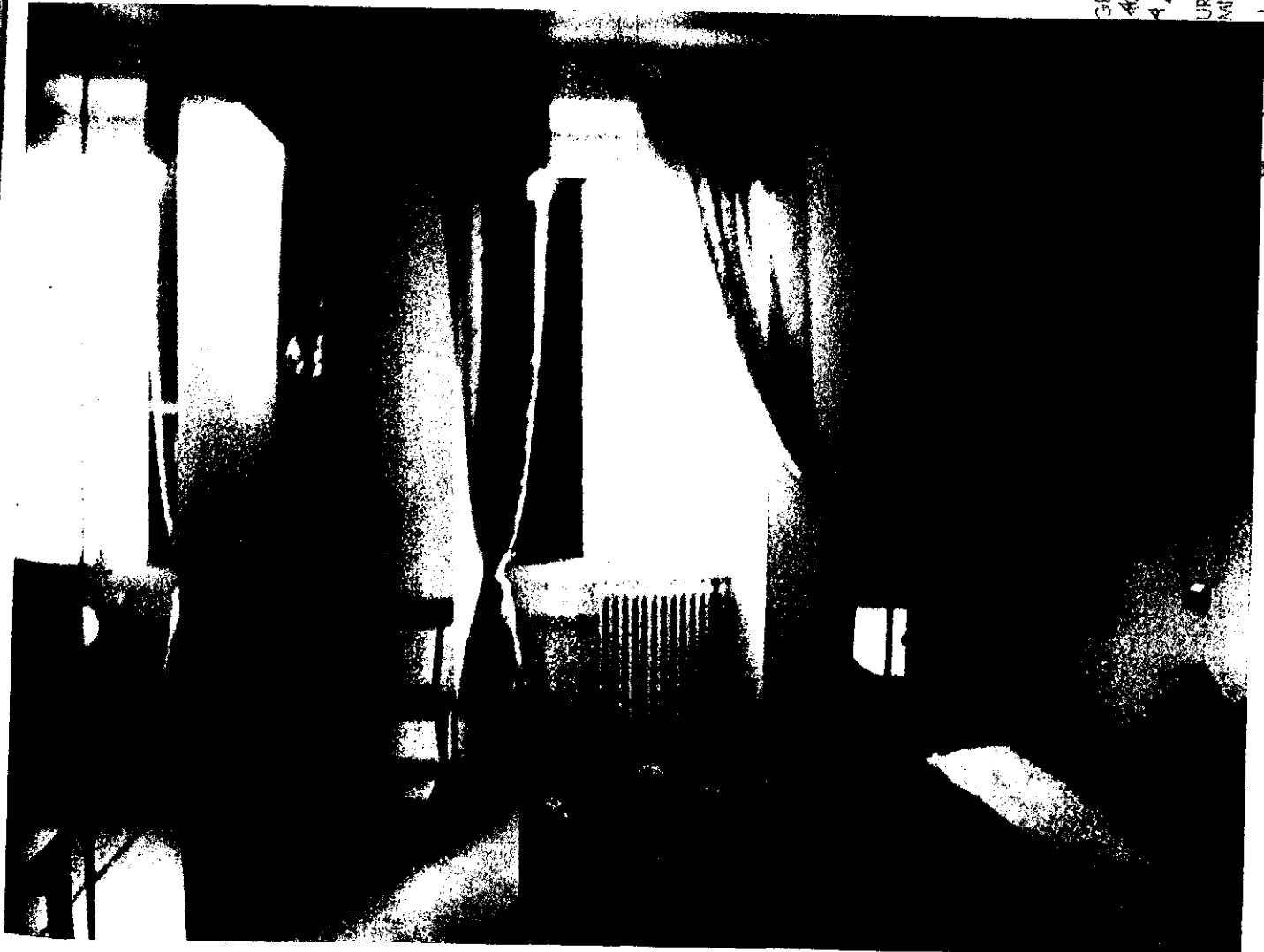
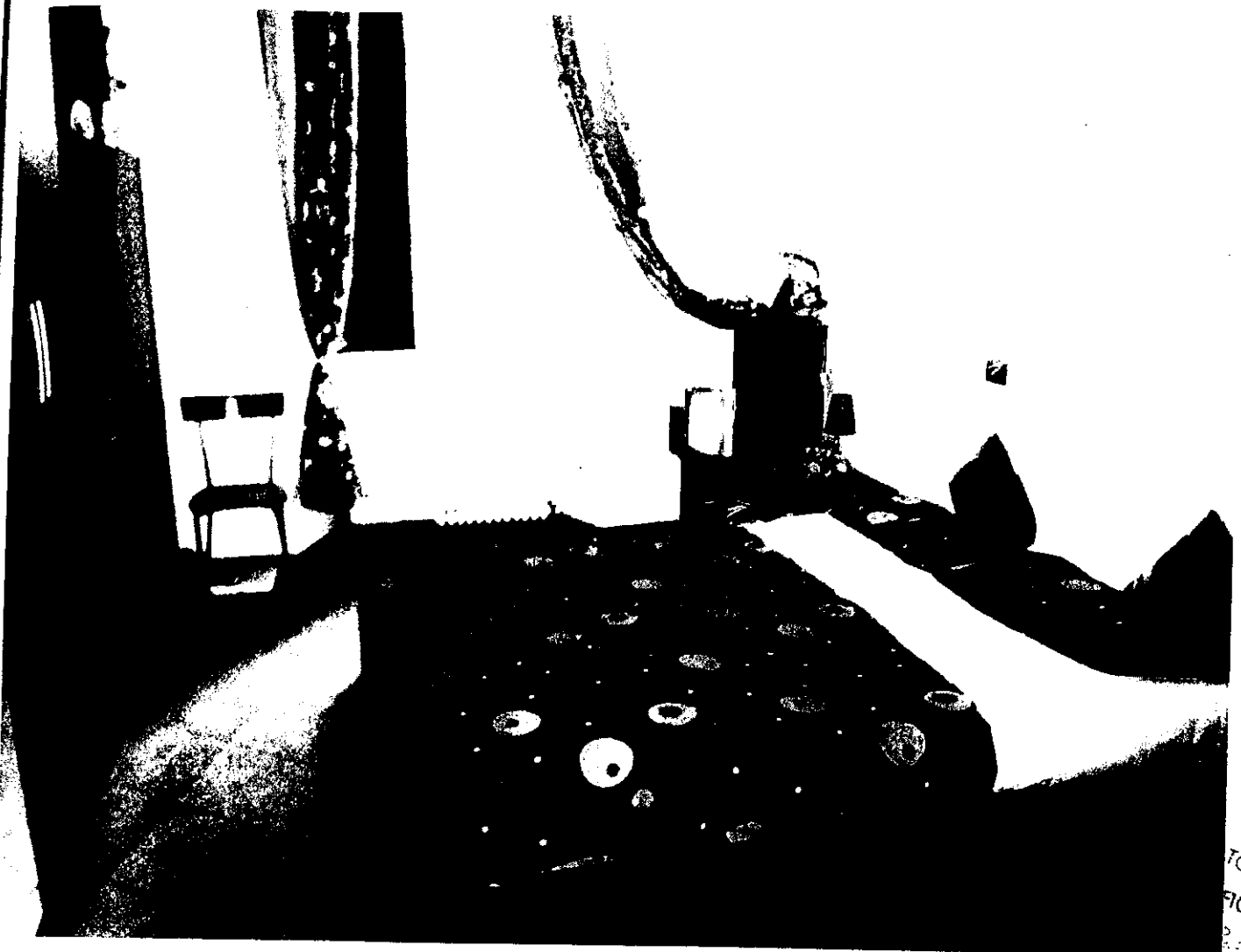
IFICATORI PAESAGGI E CO...







ARCHITETTI, PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
TURBA  
architetto  
4108  
UFFICI E CONSERVATORI



TOPI  
RICATO  
UR  
M  
architetto  
W  
SNOD

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
TORBA  
E-150  
circuito  
4109

