

2357/2011

N. R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione esecuzioni

Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il g.e. dott.ssa Bruno visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza odierna fissata per l'autorizzazione alla vendita

la vendita del bene immobile pignorato da dispone UNICREDIT SPA
nei confronti di [redacted]

rilevato che è stato nominato custode [redacted]
ritenuta la necessità di provvedere alla sostituzione del custode;
vista la relazione dell'esperto ing./arch./geom. FORTUNATO GALISE

determina
il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

- € 100.000,00 LIBERO

al compimento delle operazioni di vendita delega Alessandro Cabizza con
studio in Milano V. LE TUNISIA 6 e gli assegna, a titolo di
fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico del
creditore Unicredit SpA assistito dall'avv. Valerio Pesce

autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.

Invita il predetto creditore ad avvisare il delegato dell'incarico conferitogli, mediante invio a mezzo fax di copia del presente provvedimento e a provvedere al pagamento del fondo spese entro trenta giorni dalla comunicazione.

Nomina custode del compendio pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un suo incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Se l'immobile risulta locato a terzi, il custode provvederà a riscuotere i canoni.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà quindi a:

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione

delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice; da aprire presso una banca a scelta del delegato;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. Unicredit spa quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

E) Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, il delegato provvederà: a fissare la data della vendita con incanto dell'immobile pignorato per un giorno compreso entro il 45° successivo a quello per indicato per la convocazione di cui punto B), stabilendo:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e.;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo indicativo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
- 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 6) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. Unicredit spa quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

7) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art.173 quater disp.att. c.p.c.;

F) redigere un **avviso di vendita** contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal g.e., sito Internet, nome e recapito del custode)

con indicazione delle date fissate per la vendita senza incanto e per la (eventuale) vendita con incanto;

G) effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di cui al punto B), sui quotidiani Metro, Corriere della Sera e La Repubblica e sui siti Internet www.Tribunale-Milano.it e WWW.portaleaste.com nonché mediante invio a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target, con le modalità già determinate dal Presidente della sezione esecuzioni e concordate con le testate sopra indicate (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate), nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

sul sito Internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c., con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

H) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

I) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

L) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

M) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

N) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

O) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; **il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;**

P) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto N), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la

liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

Q) provvedere all'immediato pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, depositando, quindi, nella cancelleria del g.e., copia delle quietanze e dell'attestazione della completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, comprensive degli interessi maturati e al netto delle spese di chiusura del conto, nonché copia della nota di trascrizione del decreto di trasferimento.

Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di novanta giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

Per l'ipotesi in cui il delegato proceda alla vendita con incanto, provvederà altresì:

R) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

S) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

T) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da I) a Q);

U) in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

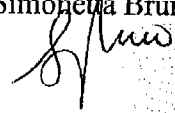
In mancanza di istanze di assegnazione, il g.e. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato dal g.e., secondo le modalità di cui ai punti da A) a U); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad ulteriori riduzioni di 1/4 ed a nuove vendite con le medesime modalità (punti da A) a U), salvo diversa riduzione richiesta da creditore munito di titolo esecutivo, *da comunicare al debitore a cura del creditore Melegnano.* Dispone che il creditore a carico del quale è stato posto il fondo spese provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. non comparsi entro 30 giorni dalla data odierna.

N.B. Dispone che il delegato, in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n.8/8745 art.9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n.10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia.

Visto l'art.560 comma 3 ultima parte c.p.c., dispone infine che il delegato trasmetta al g.e. **entro due giorni dalla vendita il verbale di aggiudicazione provvisoria unitamente al provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato** già predisposto secondo il modulo a disposizione presso la Cancelleria e sul sito www.tribunale.milano.it.

Milano, 14/6/2012

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Simojetta Bruno



STUDIO TECNICO - Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI) - Tel. 02-95735119 - Fax 02.48108016

L'ORIGINALE

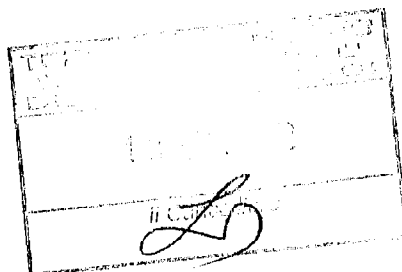
TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Promossa da : UNICREDIT SPA

Contro :

[REDACTED]



- N. 2357/2011 RGE — G.E. Dott.ssa Simonetta BRUNO

Nomina CTU : udienza del 30.12.2011

Giuramento CTU : il giorno 15.02.2012 alle ore 11,30

Deposito rapporto di valutazione immobiliare CTU : 30.05.2012

Proroga deposito CTU : 60 giorni – scadenza del 30.07.2012

Udienza di comparizione delle parti: il giorno 14.06.2012

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Rapporto di valutazione immobiliare

L'Ill.mo GE dott.ssa Simonetta Bruno del Tribunale Civile III Sezione Esecuzioni, il giorno 30.12.2011, conferiva al sottoscritto Geom. Fortunato GALISE, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Milano al n. 8468 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9225, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, ponendogli in separato foglio il quesito, parte integrante della relazione peritale che segue,

Lo scrivente CTU, dopo il giuramento di rito, ha provveduto,

- **ad esaminare**

la documentazione ipocatastale in atti, ritenendola corretta senza che fosse necessario segnalare all'ill.mo GE documentazione mancante e inidonea.

- **a notificare,**

sia ai debitori a mezzo di raccomandata A.R. , sia al creditore procedente a mezzo fax, comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, indicando il giorno, il luogo e l'ora di inizio delle operazioni peritali invitando i debitori di consentire la visita.

A tal proposito si allega rapporto di conferma messaggio per il fax inviato al creditore e ricevuta di raccomandata con avviso di ricevimento ritornata al mittente causa trasferimento dell'esecutato.

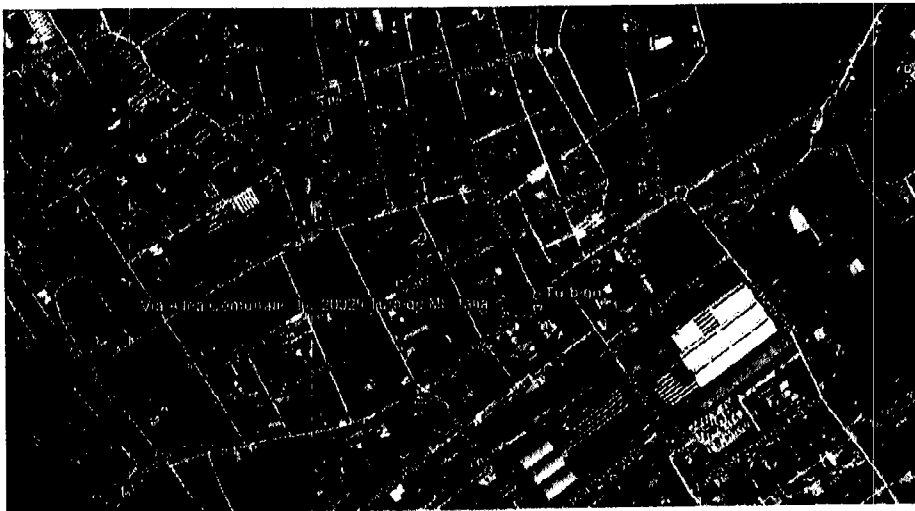
1. **ad avvertire il creditore procedente**

che l'accesso all'interno del bene pignorato, previa autorizzazione dell'Ill.mo G.E. del 17.04.2012,

è stato possibile mediante ausilio della forza pubblica e di fabbro

durante la visita di CTU del 28.05.2012 dalle ore 15,00 alle ore 16,05 in
TURBIGO (MI) alla Via Allea Comunale civ. 17 – piano 5/7/S1.

Carta di localizzazione



2. ad identificare il bene oggetto di pignoramento

da cui le seguenti note informative:

TURBIGO (MI) alla Via Allea Comunale, 17 piano 5/7/S1.

Dati di catasto fabbricati

- Intestazione:

[REDACTED]

- Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1

- Dati catastali identificativi

ABITAZIONE - Foglio 8 mappale 489 subalterno 18:

cat. A/3, cl. 2, vani 5,50, R.C. € 482,89, Via Allea Comunale, 17 P. 5/7/S1

BOX - Foglio 8 mappale 486 subalterno 11:

cat. C/6, cl. 3 mq. 15, R.C. € 36,41, Via Allea Comunale, 17 P. S1

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

Nord: cortile a parte del mapp. 487 - Est: altra u.i.u. - Sud: la Via Allea Comunale - Ovest: in primo tratto altra u.i.u. ed in secondo tratto vano scale per chiudere.

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

Nord: enti comuni - Est: altra cantina - Sud : terrapieno a lato di Via Allea Comunale - Ovest : altra cantina per chiudere.

Coerenze da nord in senso orario del solaio:

Nord: enti comuni - Est: altro solaio - Sud : Via Allea Comunale - Ovest : altro solaio per chiudere.

Coerenze da nord in senso orario del box:

Nord: terrapieno a parte del mapp. 483 - Est - Sud : enti comuni - Ovest : altro box per chiudere.

-- ESTREMI ATTO di PIGNORAMENTO -

pignoramento immobiliare trascritto, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione MILANO 2, in data 12.07.2011 ai n. di reg. gen. 78819 e reg. part. 45628, in forza atto giudiziario del 22.06.2011 n.1975 di rep. notificato dall'ufficiale giudiziario ai sensi di Legge.

A favore : UNICREDIT SPA con sede in ROMA

Contro : 

Colpisce l'intera quota di proprietà dei beni immobili oggetto d'esecuzione immobiliare, (FG. 8 n. 489 Sub. 18 e n. 486 sub. 11 - Turbigo).

-- ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA --

Con atto di compravendita, a firma Dott. CHIODI DAELLI Enrico Notaio in Milano, del 19.04.2007 n. 166374/32461 di repertorio trascritto a MILANO 2 in data 08.05.2007 ai numeri 67754/36043, il Signor MORETTI TIZIANO, nato a Novara il 07.05.1973, vendeva i beni immobili oggetto di esecuzione per l'intera quota di proprietà, alla Signora [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

3. a fornire sommaria descrizione del bene:

Comune di **TURBIGO (MI)** - Via Allea Comunale, 17 - piano 5/7/S1.

Abitazione di tipo civile, posta a piano quinto del fabbricato "A", costituita come segue:

ingresso, soggiorno, angolo cottura, tinello, disimpegno notte, bagno, camera letto, due balconi, uno lato strada, uno lato interno, cantina e box a piano interrato, solaio a piano settimo.

Il tutto come rappresentato graficamente nelle schede catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio Uff. Provinciale di Milano.

Porzione immobiliare facente parte di palazzina a condominio di otto piani fuori terra, sovrastanti un piano interrato, con ascensore nonché impianto di riscaldamento del tipo centralizzato.

A tal proposito si segnala che trattasi di appartamento non collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato ma con linea di sottosistema predisposta al collegamento.

Ambienti abitativi alla data odierna non riscaldati.

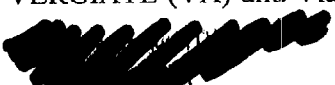
A migliore lettura della suddivisione interna descritta e come in stato di fatto visto, vedi disegno di scheda catastale, il quale risulta conforme e coerente a quanto visto in loco.

Lo stato di manutenzione e conservazione può dirsi normale anche se trovasi in totale stato di abbandono.

4. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile:

A seguito visita di CTU eseguita con l'ausilio della Polizia Locale e di un fabbro, in data 28 maggio 2012 dalle ore 15,00 alle ore 16,05, lo scrivente, riferisce che il bene immobile oggetto di pignoramento

E' LIBERO,

e che duplice copia delle chiavi di nuova serratura sono state consegnate al Sig. CARDANI RENATO (Consigliere di Condominio) il quale si è impegnato di consegnarle all'Amministrazione di Condominio nella persona del Sig. Raffaele VITOLO con sede in - 21029 VERGIATE (VA) alla Via Roma, 31 - Tel. 0331.964497 Fax 0331.942471. 

Terza copia di nuova chiave è in possesso dello scrivente a disposizione per terze persone nominate dall'Ill.mo G.E.]

Vedi verbale di visita del 28.05.2012 a firma dei presenti:

- Agente di Polizia Locale Sig. Cassano Francesco
- Agente di Polizia Locale Sig. Zanzottera Daniele
- Fabbro Sig. RAMA Giancarlo
- Aiuto fabbro Sig. Baratella Giovanni
- Consigliere di Condominio Sig. Cardani Renato

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:

La posizione contabile inviata dall'Amministrazione Stabili "Raffaele VITOLO", accerta che per la proprietà immobiliare in questione sussiste un debito nei confronti del Condominio "ALLEA 17" di Turbigo, come di seguito specificato:

- Debito gestione ordinaria esercizi precedenti, al 31/5/2011 di € 9.053,07
- Rate gestione ordinaria in corso 01/6/2011-31/5/2012 di € 1.316,32
- Spese straordinarie maturate gestione 01/8/2010-31/7/2011 di € 4.727,86

La Stessa Amministrazione di Condominio, segnala che:

- Le canne fumarie non sono in sicurezza in quanto non a norma e che il risanamento è previsto per quest'estate,
- L'appartamento non è allacciato al nuovo impianto di riscaldamento e pertanto non dispone di alcun impianto in grado di assicurare il servizio di riscaldamento,
- Infine che il condominio, per ovviare alle presumibili mancanze di liquidità dovute alla presenza di numerose morosità, ha acceso con la Banca di Legnano un prestito di € 60.000,00 in vista dell'esecuzione degli importanti interventi straordinari del 2010/2011.

Tutto ciò premesso, vedi fax del 22.05.2012 inviato allo scrivente dall'Amministrazione di Condominio.

Si precisa, in ultimo, che alla proprietà oggetto di pignoramento spetta proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intera casa in ragione di 18,63 millesimi per l'appartamento, la cantina ed il solaio ed in ragione di 2,64 millesimi per il box.

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:

a) ipoteca volontaria

iscritta a Milano 2 in data 08.05.2007 ai n.ri 67755/17568, per la somma garantita di € 132.352,00 con somma iscritta pari a € 264.704,00 per mutuo della durata di anni 30 (anni trenta).

A favore : BANCA di ROMA SPA con sede in Roma

Contro 

Colpisce il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni in oggetto.

b) pignoramento immobiliare trascritto, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione MILANO 2, in data 12.07.2011 ai n. di reg. gen. 78819 e reg. part. 45628, in forza atto giudiziario del 22.06.2011 n.1975 di repertorio notificato dall'ufficiale giudiziario ai sensi di Legge.

A favore : UNICREDIT SPA con sede in ROMA

Contro 

Colpisce l'intera quota di proprietà dei beni immobili oggetto d'esecuzione immobiliare, (FG. 8 n. 489 Sub. 18 e n. 486 sub. 11 - Turbigo).

I costi e gli oneri necessari per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente procedura esecutiva saranno indicativamente di € 797,00 per imposte ipotecarie, bolli e onorari, in specifica :

- spesa cancellazione di n. 1 iscrizione imposta ipotecaria	€	35,00
- spesa cancellazione di n. 1 pignoramenti imposta fissa.....	€	262,00
- onorario oltre oneri di fatturazione per l'esecuzione di n. 2 cancellazioni c/o l'Agenzia del Territorio di MILANO 2	€	500,00
totale	€	797,00

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Il fabbricato cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è costruzione avvenuta in data anteriore al 01.09.1967, per cui non si sono svolte particolari indagini, anche perché tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica di schede catastali sussiste la conformità di legge.

8. a fornire indicazioni circa la presenza ...a) della certificazione energetica .b)della documentazioneD.M. 22.01.2008 n. 37:

Per quanto riguarda il comma a):

Si precisa che, per l' u.i.u. in questione, ad oggi non è possibile la compilazione dell'Attestato di **Certificazione Energetica**, essendo la stessa non allacciata all'impianto di riscaldamento condominiale. Per autorizzazione dell'Ill.mo G.E., lo scrivente, in qualità di certificatore energetico abilitato dalla Regione Lombardia al n. 10812, ha provveduto a redigere Dichiarazione di non Eseguitabilità.

Per quanto riguarda invece il comma b):

Relativamente alla documentazione dell'impianto elettrico e dell'impianto gas non è stato possibile reperire alcuna documentazione, pertanto sarà cura del futuro proprietario provvedere alla raccolta delle certificazioni di conformità a regola d'arte a firma di personale addetto ai lavori abilitato.

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

Dal sopralluogo presa visione dell'appartamento, il presente giudizio di stima è redatto tenuto conto di tutto quanto, direttamente od indirettamente, possa influenzare il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare oggetto di valutazione, valore che può ottenersi per comparazione con i prezzi di mercato di beni simili che siano stati oggetto di scambio recente, dopo aver apportato le necessarie variazioni per i particolari elementi di differenziazione con le unità simili di raffronto.

In questo periodo, l'andamento di mercato è di molto rallentato.

La trattativa, lo scambio delle unità immobiliari simili a quello in trattazione destinata a residenza e a box, si effettua sulla base della superficie lorda commerciale e tale criterio sarà seguito nel presente giudizio.

La porzione immobiliare de quo, ha veduta doppia e trovasi in normale stato di conservazione, nonostante il suo attuale stato di abbandono ad eccezione del box che oltre ad essere accessibile a tutti perché aperto, necessita di opere di ripristino.

Il fabbricato cui è parte l'u.i.u. è ubicato in zona centrale mediamente servita da infrastrutture di carattere socio-commerciale.

Le caratteristiche tecniche costruttive del fabbricato sono di tipologia tradizionale risalente all'epoca di costruzione avvenuta

alla fine degli anni millenovecentosessanta;

Struttura portante in elevazione in cemento armato

Struttura portante orizzontale in c.a. e laterizio

Murature esterne o tamponamenti con intercapedine

Tetto a falde con manto di copertura in tegole di

laterizio



La superficie commerciale dell'abitazione è misurata in mq. 100,00 per l'appartamento e mq. 16 per il box.

Dalla descrizione effettuata si desume la situazione della proprietà immobiliare interessata all'esecuzione la cui valutazione si indica secondo concetto ordinario riferito alla tipologia, allo stato di conservazione e alla sua destinazione d'uso.

CONTEGGI di STIMA

Coefficienti adottati : vetustà 0,70 / box 0,70 / immobile occupato 0,80

Valore medio unitario di mercato preso in considerazione dopo indagine sul posto, sentiti gli operatori di settore e fatti gli opportuni ragguagli di coefficienti adottati €/mq. 900,00.=

APPARTAMENTO, CANTINA E SOLAIO

Libero MQ. 100,00x€/mq. 900,00.....= € 90.000,00

Occupato MQ. 100,00x€/mq. 900,00x0,80.....= € 72.000,00

BOX

Libero MQ. 16x€/mq. 900,00 x0,70.....= € 10.000,00

Occupato MQ. 16x€/mq. 900,00 x0,70x0,80.....= € 8.000,00

Riassumendo quanto sopra esposto con riferimento al mandato ricevuto il sottoscritto Geom. Fortunato GALISE, nella piena coscienza del proprio dovere professionale, conclude che il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare,

€ 100.000,00 libero (dicesi euro centomila/00)

€ 80.000,00 occupato (dicesi euro ottantamila/00)

Allegati:

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato, rif. a),
- Descrizione dei bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato rif. b),
- Documentazione fotografica del bene rif. c),
- Documentazione di notifica di cui al p. 1 (avvisi di inizio operazioni peritali), rif. d),
- Comunicazione di mancato accesso e autorizzazione proroga per il deposito
- Richiesta nomina custode per accesso: autorizzazione di accesso con la forza pubblica e di fabbro
- Richiesta di intervento forza pubblica con rapporto di avvenuta trasmissione
- Verbale di accesso del 28.05.2012
- Elenco sintetico formalità di SALTOS CHIRIGUAYA Eduvige Ivonne
- Visure per immobile
- copia schede catastali
- Comunicazione dell'Amministrazione Stabili pro tempore sulla posizione di debito dell'esecutata.
- Fattura de Fabbro per accesso eseguito con l'ausilio della forza pubblica
- Stralcio rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 39 - 1° semestre 2011 per il comune di TURBIGO.
- Elaborato grafico in scala 1:100 di rilievo dell'appartamento.
- Dichiarazione di inesigibilità dell'Attestato di Certificazione Energetica.

La relazione di stima è depositata in un originale per il Tribunale oltre a due copie semplici e copia su supporto informatico.

In fede



Melzo 08.06.2012

STUDIO TECNICO - Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI) - Tel. 02-95735119 - Fax 02.48108016

TRIBUNALE di MILANO - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: UNICREDIT SPA con sede in ROMA

Contro

N. 2357/11 RGE - Giudice dott.ssa Simonetta BRUNO

ALLEGATO rif. a:

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI, NONCHE' DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE.

a) **ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 08.05.2007 ai numeri di reg. generale e particolare 67755/17568, per la somma garantita di € 132.352,00 con somma iscritta pari a € 264.704,00 per mutuo della durata di anni 30 (anni trenta).

A favore : BANCA di ROMA SPA con sede in Roma

Contro

Colpisce il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

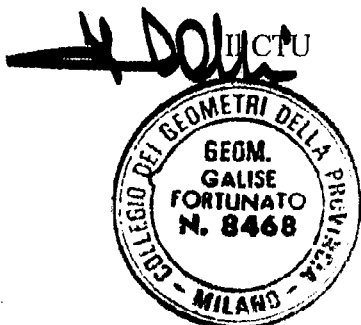
b) **pignoramento immobiliare** trascritto, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione MILANO 2, in data 12.07.2011 ai n. di reg. gen. 78819 e reg. part. 45628, in forza atto giudiziario del 22.06.2011 n.1975 di repertorio notificato dall'ufficiale giudiziario ai sensi di Legge.

A favore : UNICREDIT SPA con sede in ROMA

Contro

Colpisce l'intera quota di proprietà dei beni immobili oggetto d'esecuzione immobiliare, (FG. 8 n. 489 Sub. 18 e n. 486 sub. 11 - Turbigo).

Melzo 08.06.2012



A

STUDIO TECNICO - Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI) - Tel. 02-95735119 - Fax 02.48108016

TRIBUNALE di MILANO - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: UNICREDIT SPA con sede in ROMA

Contro :

N. 2357/11 RGE - Giudice dott.ssa Simonetta BRUNO

ALLEGATO rif. b:

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

TURBIGO (MI)

alla Via Allea Comunale, 17 piano 5/7/S1.

Dati di catasto fabbricati

Intestazione:

20.07.1983 - C. [redacted] prop. 1/1

Dati catastali identificativi

ABITAZIONE - Foglio 8 mappale 489 subalterno 18: cat. A/3, cl. 2, vani

5,50, R.C. € 482,89, Via Allea Comunale, 17 P. 5/7/S1

BOX

- **Foglio 8 mappale 486 subalterno 11:** cat. C/6, cl. 3 mq.

15, R.C. € 36,41, Via Allea Comunale, 17 P. S1

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

Nord: cortile a parte del mapp. 487 - Est: altra u.i.u. - Sud: la Via Allea Comunale

- Ovest: in primo tratto altra u.i.u. ed in secondo tratto vano scale per chiudere.

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

Nord: enti comuni - Est: altra cantina - Sud : terrapieno a lato di Via Allea

Comunale - Ovest : altra cantina per chiudere.

Coerenze da nord in senso orario del solaio:

Nord: enti comuni - Est: altro solaio - Sud : Via Allea Comunale - Ovest : altro

solaio per chiudere.

Coerenze da nord in senso orario del box:

Nord: terrapieno a parte del mapp. 483 - Est - Sud : enti comuni - Ovest :

altro box per chiudere.

A seguito richiesta on line delle schede catastale presso l'Agenzia del Territorio di

Milano le stesse sono state recuperate in quanto rilasciabili telematicamente.



Il CTU

Melzo 08.06.2012

B

STUDIO TECNICO - Geom. FORTUNATO GALISE
Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI) - Tel./Fax 02-95735119

TRIBUNALE di MILANO - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: UNICREDIT SPA con sede in ROMA

Contro

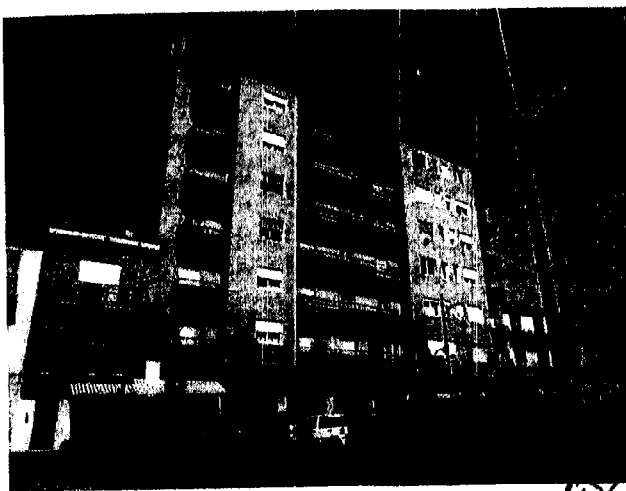
N. 2357/11 RGE - Giudice dott.ssa Simonetta BRUNO

ALLEGATO rif. c:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA eseguita il 30.04.2012 - comma c)

1 Prospetto su Via Allea Comunale, 17 - lato Sud

2 Ingresso condominio

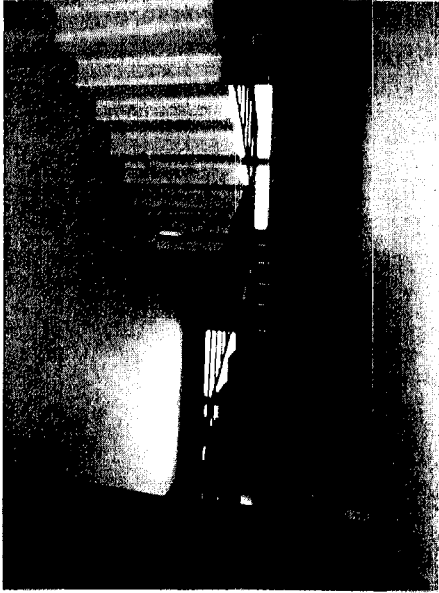


3 Prospetto interno - lato Nord

4 Androne comune



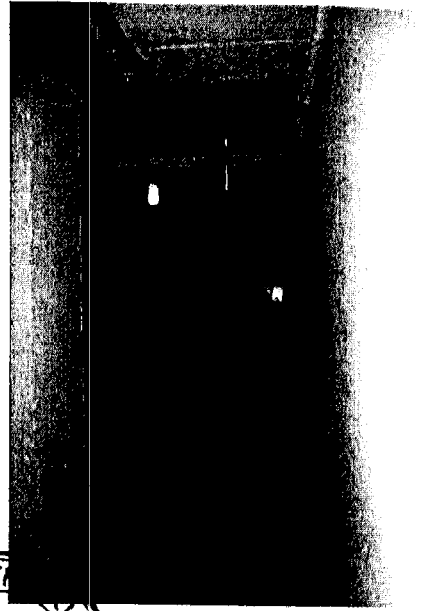
5 Vano scala - P. 5°



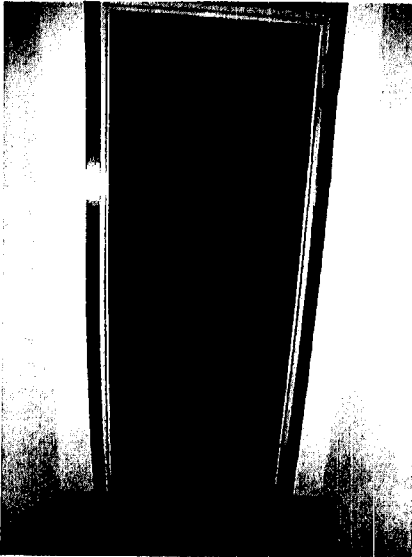
6 Porta ingresso



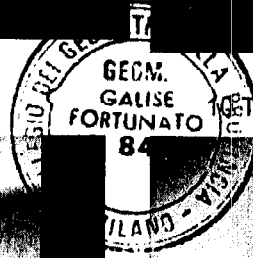
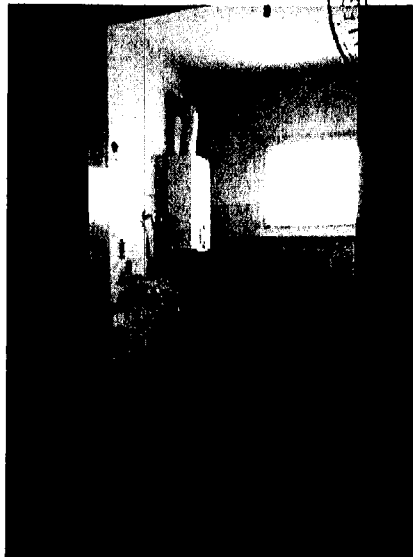
7 scala di piano cantinato



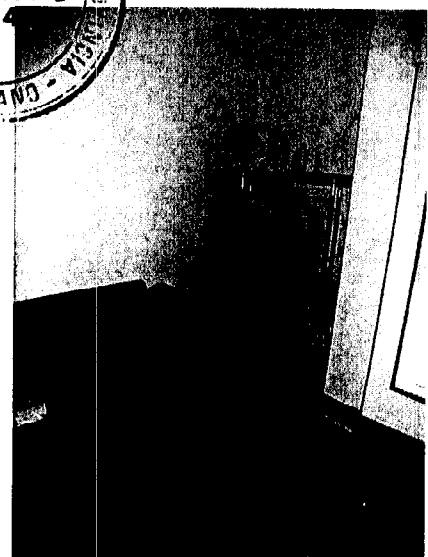
8 Ingresso/disimpegno



9 Angolo Cottura



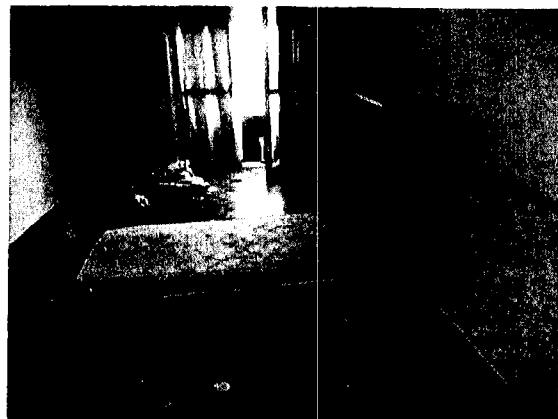
10 Corridoio



11 Soggiorno



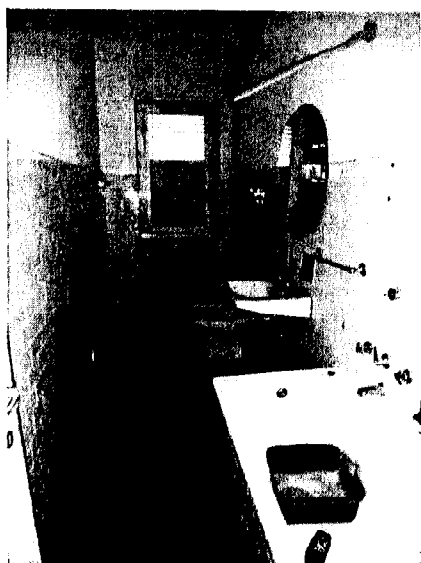
12 Camera Letto



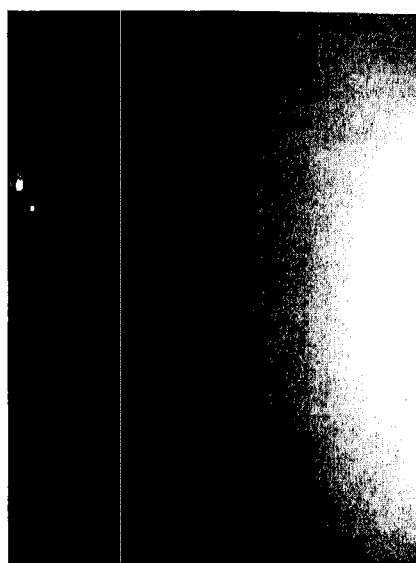
13 disimpegno notte



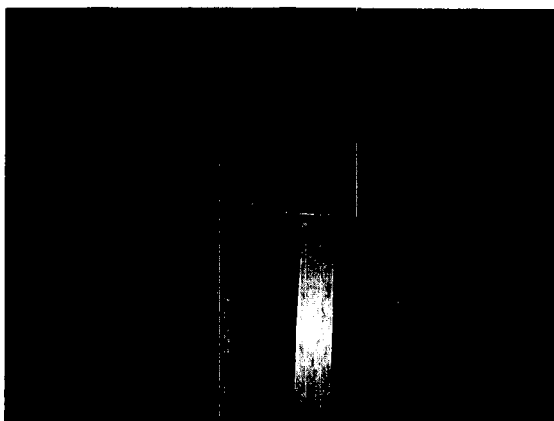
14 Bagno



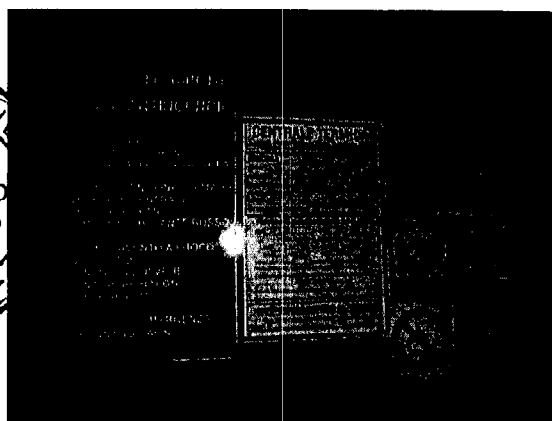
15 cantinato



16 cantina – int. 17



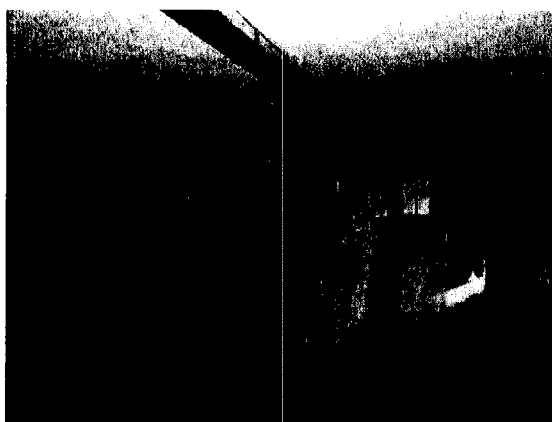
17 cartello centrale termica



18 rampa di collegamento piano box



19 Box



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2012

Data: 09/06/2012 - Ora: 17.47.08

Visura n.: T191868 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di TURBIGO (Codice: L471) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 8 Particella: 486 Sub.: 11

INTESTATO

1	[REDACTED]											(1) Proprietà per l/1
---	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	8	486	11			C/6	3	15 m ²	Euro 36,41 L. 70.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO
Indirizzo VIA ALLEA COMUNALE n. 17 piano: S1; Notifica - Partita 1001925 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 11/12/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	8	486	11			C/6	3	15 m ²	L. 196	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/1969 n. 22677. 1/1971 in atti dal 10/04/1994
Indirizzo VIA ALLEA COMUNALE n. 17 piano: S1; Notifica - Partita 1001925 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	8	486	11			C/6	3	15 m ²	L. 196	Impianto meccanografico del 18/04/1989
Indirizzo VIA ALLEA COMUNALE n. 17 piano: S1;											

MODULARIO
F. - Cat. 5. T. - 311

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

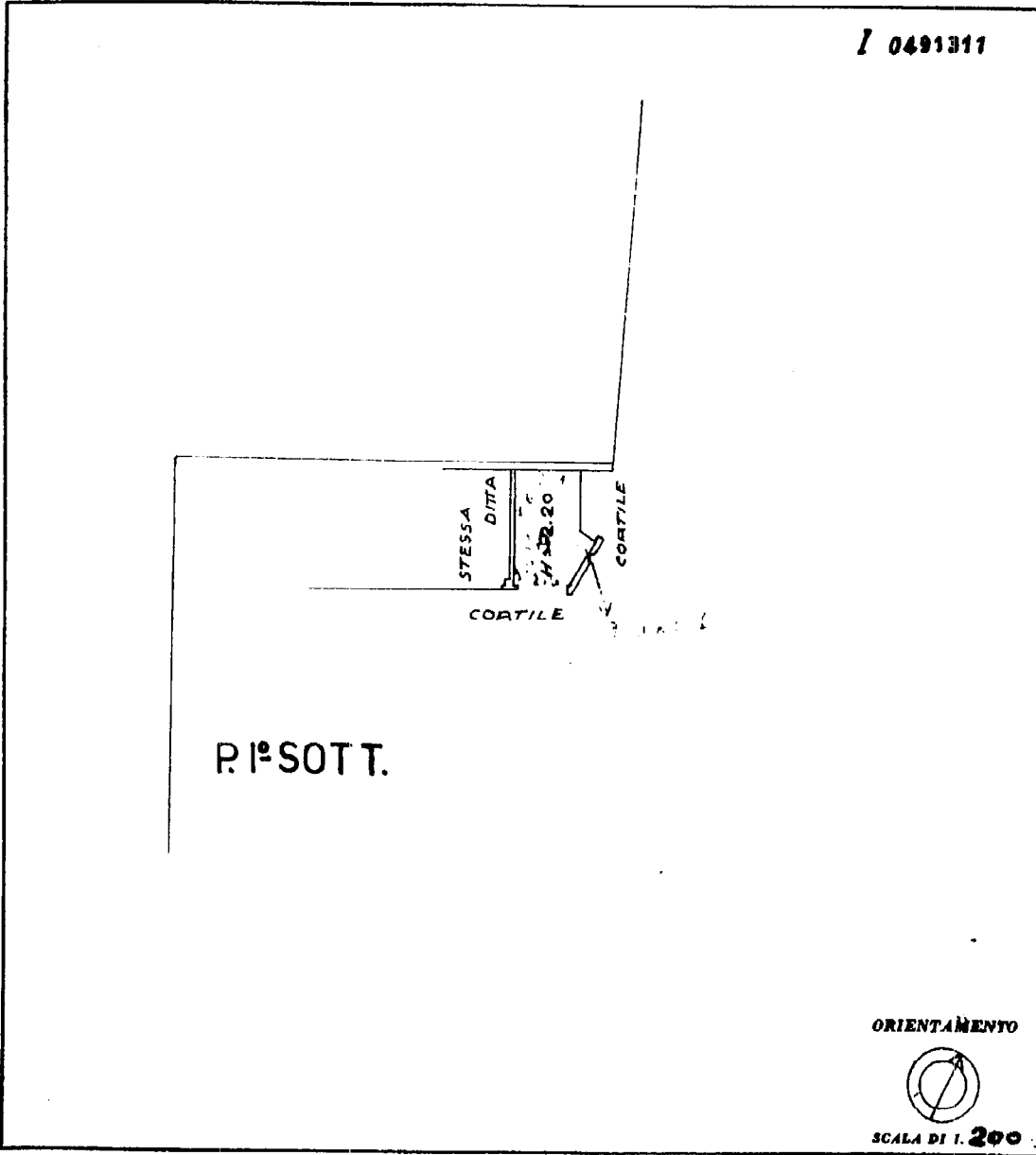
(R. DECRETI-LIQUOR 18 APRILE 1960, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TURBIGO** Via **ALLEA COMUNALE**

Ditta **IMM. ALLEA S.A.S.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

I 0491311



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO :

DATA
PROT. N°

Completata dal **RE. R. MASSARI**
(Titolare, come a pagina del reverse)

Iscritto all'Albo de **RE.**

della Provincia di **MILANO**

DATA **9 FEB. 1963**

Firma: *Roberto Massari*

LIBERIA EDILIZIA SPACCA
MILANO - Via Mecenate, 10 - Tel. 470.287
Comune di Turbigo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/06/2012 - Comune di TURBIGO (L471) - Foglio: 8 - Particella: 486 - Subalterno: 11 - VIA ALLEA COMUNALE n. 17 piano: S1;

Ultima planimetria in atti



Segue

Data: 09/06/2012 - Ora: 17.44.19

Visura n.: T191292 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2012

Dati della richiesta	Comune di TURBIGO (Codice: L471)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 8 Particella: 489 Sub.: 18
INTESTATO	[REDACTED]
	(1) Proprieta per 1/1

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		8	489	18			A/2	2	5,5 vani	Euro 482,89 L. 935.000
Indirizzo - VIA ALLEA COMUNALE n. 17 piano: 5-7-S1;										
Notifica - Partita 1001925 Mod.58 -										

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 11/12/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		8	489	18			A/2	2	5,5 vani	L. 1.309
Indirizzo - VIA ALLEA COMUNALE n. 17 piano: 5-7-S1;										
Notifica - Partita 1001925 Mod.56 -										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		8	489	18			A/2	2	5,5 vani	L. 1.309
Indirizzo - VIA ALLEA COMUNALE n. 17 piano: 5-7-S1;										
Impianto meccanografico del 30/06/1987										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. - C. n. 3. F. - 114

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

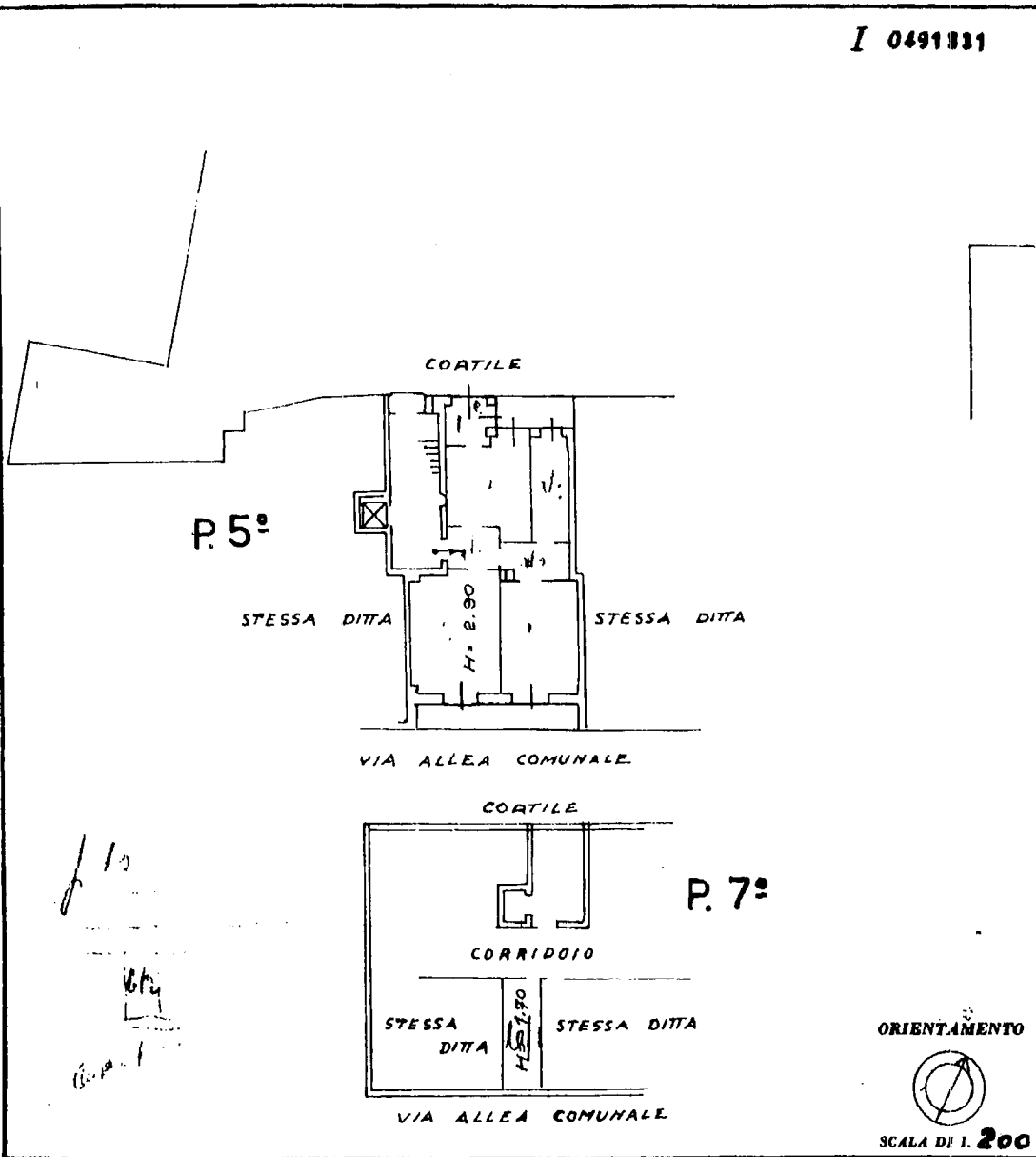
(R. DROBETTO-LEUOK 12 APRILE 1949, N. 051)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TURBIGO** Via **ALLEA COMUNALE**

Ditta **IMM. ALLEA S.A.S.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

I 0491931



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completato dal **PE. R. MASSARI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo da **PE.**
della Provincia di **MILANO**
DATA **9 FEB. 1963**
Firma: *Romano Luomeni*

LEADERIA DEGLI UFFICI
MILANO - Via Moscova, 10 - Tel. 660.227
Consorzio A.S. 1/1963

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2012 - Comune di TURBIGO (L471) - Foglio: 8 - Particella: 489 - P. - Altemo: 18 >
VIA ALLEA COMUNALE n. 17 piano: 5-7-S1;

Ultima planimetria in atti