

N. 2191/08 R.G.E.

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

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

dispone
la vendita del bene immobile pignorato da

nei confronti di

rilevato che è stato nominato custode
ritenuta la necessità di provvedere alla sostituzione del custode;

vista la relazione dell'esperto ing./arch./geom.

determina
il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

- *come da perizia (mercato libero)*

delega
al compimento delle operazioni di vendita *il Notaio Dr. A. Cabizza*
con studio in Milano *V.le Ferraris 37*
e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico del creditore *[redacted]* assistito dall'avv. *[redacted]*
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 la S.I.V.A.G. 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. [redacted] 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. [redacted] 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 sul sito Internet www.tribunale.milano.it, 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 precedente;
- 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 la pubblicità, 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 prelevata) 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.

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 una ulteriore riduzione di 1/4 e a nuova vendita con le medesime modalità (punti da A) a U)); in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il g.e..

Dispone che il creditore a carico del quale e' 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.

Si segnala che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1 agosto/ 15 settembre.

Dispone infine 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.

Milano,

12.10.09

Il giudice dell'esecuzione



DOTT. ARCH. ISABELLA TANGARI
CTU TRIBUNALE DI MILANO N° 10248
Via Lamarmora, 18 - 20122 Milano
Tel./Fax 02.5460390
e-mail: isabella.tangari@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO

CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Sezione III Esecuzioni Immobiliari – R.G. 2191/2008

ORIGINALE

Giudice Esecutore: Dott. ssa Federici

LA PRESENTE RELAZIONE VIENE DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN
ORIGINALE, IN COPIA SEMPLICE E SU SUPPORTO INFORMATICO

RELAZIONE DI STIMA

dell' unità immobiliare

sita in

MILANO

Via A. Mosso, 43

APPARTAMENTO– Piano T più porzione al piano seminterrato (Fg. 201, Part.

148, Sub 2 – A/4)

Più

LOCALE al seminterrato – Piano S1 (Fg. 201, Part. 148, Sub 8 – C/2)

CAUSA

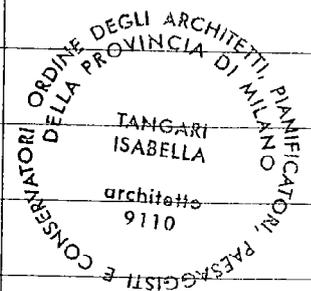
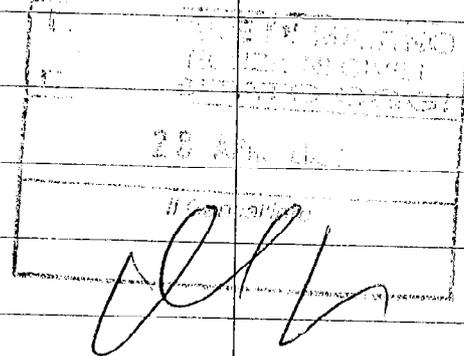
contro

R.G.E. 2191/08

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni,

PREMESSO CHE

all'udienza del giorno 20 Gennaio 2009 la sottoscritta Dott. Arch. ISABELLA
TANGARI, nata a Milano il 01 Aprile 1967, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al
n. 9110 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano al n.10248, con
studio in Milano, Via Lamarmora, 18, Tel./Fax. 02/5460390, veniva nominata C.T.U.



per la causa indicata in epigrafe;

che venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

"PROVEDA l' esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

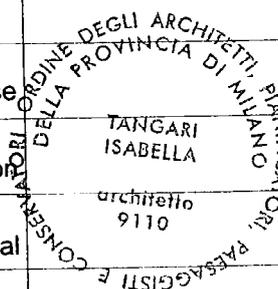
PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari 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. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell' atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4. A riferire sullo stato di possesso 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



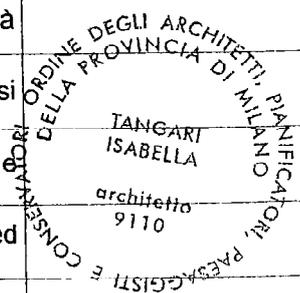
alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie 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'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della



concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n. 195/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 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 22/1/2008 n. 37

9. A 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, una copia semplice e una copia su



supporto informatico (in formato Winword versione almeno'96).

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

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

Avverta il Giudice e 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".

che in data 20 Febbraio 2009 il perito estimatore, ha effettuato il sopralluogo dell' immobile in oggetto sito a Milano – Via Mosso, 43;

CIÒ PREMESSO

Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluogo, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente relazione:

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ESTREMI DELL'ATTO DI

PROVENIENZA

CON INDICAZIONE DEI BENI COLPITI

Il C.T.U. esaminati i documenti forniti ha identificato quale **bene pignorato l'intero**:

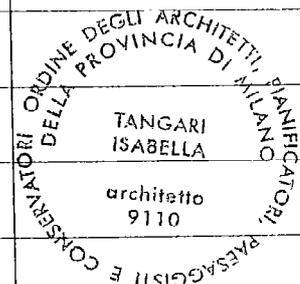
appartamento più porzione al piano seminterrato e locale seminterrato siti in

Milano, Via Mosso, 43 – piano T/S1, di proprietà del Sig. **[REDACTED]**

1) appartamento più porzione al piano seminterrato

Dati catastali : partita 1481897, foglio 201, part. 148, **sub 2, cat. A/4**, cl. 5, vani 2,5,

rc. 322,79 – Via A. Mosso, 43 – Piano T – di proprietà del Sig. **[REDACTED]**



ma ancora intestato al catasto a [redacted] nuda
proprietà 1/2 usufrutto (All. 9,10,11).

Confini Appartamento: Nord Scale comuni, Sud altra unità, Est Via Mosso, Ovest
altra proprietà.

2) locale seminterrato

Dati catastali : partita 1481897, foglio 201, part. 148, **sub 8, cat. C/2**, cl. 5,

consistenza mq. 59, rc. 131,02 – Via A. Mosso, 43 – Piano S1 – di proprietà del Sig.

[redacted] ma ancora intestato al catasto a [redacted] la
proprietà 1/2, [redacted] nuda proprietà 1/2, [redacted]
usufrutto 1/1 (All. 12,13,14).

Confini locale seminterrato: Nord Civico 45, Sud altra unità, Est Via Mosso, Ovest
cortile.

NOTA BENE: attualmente le unità immobiliari sono state unite e costituiscono
un'unica unità.

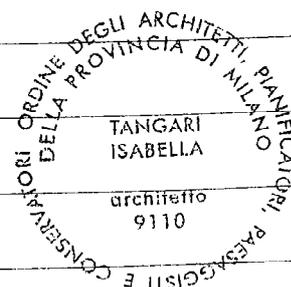
L'unità attuale deriva dalla fusione solo delle unità, non catastale, di : **1)** foglio
201, part 148, **sub 2 – piano terra** più **2)** foglio 201, part 148, **sub 9 (All. 15,16)** (ex
part. 348, sub 9 – individuata negli atti di vendita come "porzione al piano
seminterrato" – vedi anche all. 7 atto Notaio Ferrara pagg.2-3) – **piano seminterrato**
alla destra della scala condominiale più **3)** foglio 201 part 148, **sub 8 – piano**
seminterrato alla sinistra della scala condominiale e sotto al sub 2.

Atto di pignoramento: data 6 Ottobre 2008, Rep. n. 14099, trascritto presso la

Conservatoria di Milano 1 in data 5/11/2008 ai nn. 80709/56139, notificato a Sig.

[redacted] residente a Milano – Via Bardolino, 30, mediante deposito al
portiere dello stabile incaricato alla ricezione in data 6/10/08 (All. 1,2).

Atti di provenienza:



1) Atto notarile di compravendita, in data 24 Giugno 1992, nn. 187272/14388, notaio Paolo Lovisetti di Milano, trascritto in data 6 Luglio 1992 alla Conservatoria di Milano 1 ai nn. 24957/16507, con il quale [redacted] vendeva 1/2 della nuda proprietà a [redacted] (All. 3,5)

2) Atto notarile di compravendita, in data 27 Aprile 1994, nn. 213.783/17020, notaio Paolo Lovisetti di Milano, trascritto in data 12 Maggio 1994 alla Conservatoria di Milano 1 ai nn. 17443/11314, con il quale [redacted] vendeva 1/2 della piena proprietà e 1/2 dell'usufrutto a [redacted] (All. 4,5).

Formalità pregiudizievoli insistenti sull'immobile:

- Pignoramento immobiliare data 6 Ottobre 2008, Rep. n. 14099, (All. 1).

- Nota di Trascrizione data 5/11/2008 ai nn. 80709/56139 a favore di [redacted] S.P.A. e contro [redacted] (All. 2,5).

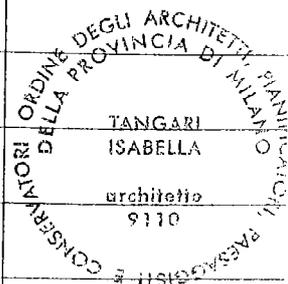
- Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 28 Gennaio 1997 ai nn. 3493/656 a favore della [redacted] domiciliata a Milano – Via monte di Pietà, 8 e a carico del Sig. [redacted] per £. 687.500.000 (All. 5)

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 25 Novembre 1999 ai nn. 60018/17040 a favore della [redacted] domiciliata a Milano – Via monte di Pietà, 8 e a carico del Sig. [redacted] per £. 300.000.000 (All. 5)

- Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 in data 30 Settembre 2005 ai nn. 73692/17293 a favore della [redacted] s.p.a. con sede in Milano e a carico del Sig. [redacted] per €. 32.668,80 (All. 5)

- Ipoteca legale iscritta a Milano 1 in data 29 Maggio 2007 ai nn. 39331/9856 a favore di [redacted] s.p.a. con sede in Milano Via dell'Innovazione e a carico del Sig. [redacted] per €. 32.668,80 (All. 5).

3) DESCRIZIONE DEI BENI



Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terreno più porzione al piano seminterrato e locale magazzino/deposito al piano seminterrato) fanno parte di una palazzina degli anni '80 situata a Milano in Via A. Mosso, 43, una zona servita da mezzi di trasporto pubblico, dietro alla stazione centrale, zona Brianza-Pasteur, raggiungibile con la metropolitana linea 1, stazione Turro.

I beni pignorati sono costituiti da:

catastalmente : *appartamento al piano terra più porzione al piano seminterrato più locale magazzino/deposito al piano seminterrato;*

allo stato attuale : *appartamento piano terra più piano seminterrato,*

di una palazzina ad uso residenziale di n. 2 piani fuori terra in Via A. Mosso, 43.

Le facciate sono in intonaco plastico colore grigio, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con persiane in legno, i balconi sono in ferro.

L'ingresso avviene da Via A. Mosso attraverso un portone in ferro e vetro pedonale.

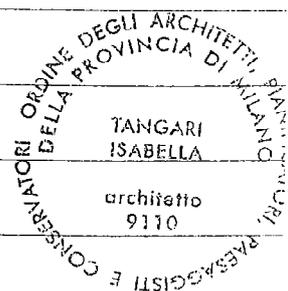
NOTA BENE: attualmente le tre unità oggetto di pignoramento (piano terra più porzione al piano seminterrato e restante porzione al piano seminterrato) sono state unite e formano un'unica unità immobiliare.

1) PIANO TERRA (PART 148 - SUB 2)

Il piano terra è costituito da un locale più servizio (ingresso/ pranzo/spazio cottura, bagno), (All. 9,17).

INGRESSO/PRANZO/SPAZIO COTTURA: pavimento in piastrelle cm 40 x 40 tipo marmo colore bianco e nero; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in legno;

BAGNO: pavimento in piastrelle cm 20 x 30 colore bianco/grigio; muri rivestiti in piastrelle cm. 20 x 30 colore bianco/grigio h cm 220, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.



Il bagno è a quattro elementi (water, lavabo, lavatrice, asciugatrice);

Il piano terra è biesposto.

L'altezza dei locali é di ml. 3,05.

2) PIANO SEMINTERRATO (PART 148 - SUB 8 più SUB 9 parte annessa al sub

2 vedi atto di vendita all. 7 pag. 3)

Il piano seminterrato è costituito da tre locali più servizi (soggiorno, camera 1, camera 2, bagno), (All. 12,15,18).

SOGGIORNO: pavimento in piastrelle cm 40 x 40 tipo marmo granito; muri intonacati a civile e tinteggiati colore arancio, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, nel soggiorno si ha un camino funzionante;

CAMERA 1: pavimento in piastrelle cm 40 x 40 tipo marmo granito; muri intonacati a civile e tinteggiati colore azzurro, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.

Nota: sul soffitto della camera ci sono due evidenti macchie da infiltrazione di acqua.

CAMERA 2: pavimento in piastrelle cm 40 x 40 tipo marmo granito; muri intonacati a civile e tinteggiati colore azzurro, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco

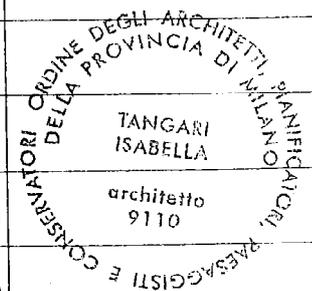
BAGNO: pavimento in piastrelle tipo granito colore bianco/grigio; muri rivestiti in piastrelle tipo granito colore bianco/grigio, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.

Il bagno è a quattro elementi (water, lavabo, vasca, doccia);

Il piano seminterrato è biesposto.

L'altezza dei locali é di ml. 3,25.

Il piano terra ed il piano seminterrato comunicano attraverso una scala interna con gradini in marmo che collega il locale pranzo/cottura del piano terra con il locale soggiorno del piano seminterrato.



L'impianto elettrico è sottotraccia da sistemare.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori autonomo con caldaia.

L'acqua calda è garantita dalla caldaia.

I serramenti sono in alluminio.

Le porte interne sono in legno e vetro.

Le persiane sono in legno al piano terra, al piano seminterrato non si hanno persiane.

La porta di ingresso è in legno a doppia anta.

Si hanno impianto citofono, non si ha ascensore e non si ha portineria.

4) STATO OCCUPATIVO

Attualmente l'appartamento è occupato dal Sig. PECERE BATTISTA.

5) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE,

GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte del **Condominio di Via A.**

Mosso, 43.

Secondo documentazione dell'Amministratore del condominio, [REDACTED]

Ghezzi, i vincoli gravanti sull'immobile sono i seguenti:

1) **spese condominiali dovute** in base ai millesimi attribuiti all'unità immobiliare

oggetto di pignoramento ammontanti, ad oggi, a (All. 23):

spese dovute unità 1 € 3.263,62

spese dovute unità 2 € 2.042,89

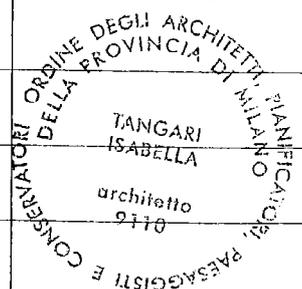
2) **ricorso per decreto ingiuntivo** a favore del Condominio di Via Mosso, 43 e

contro Pecere Battista € 3.286,74 (All. 24):

6) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE,

GRAVANTI SUL BENE, CHE VERRANNO CANCELLATI E RELATIVI ONERI

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE (all. 1, 2,5):



TRASGRIZIONI:

1) **Pignoramento** in data 6 Ottobre 2008, Rep. n. 14099, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 5/11/2008 ai nn. 80709/56139, notificato a Sig. [REDACTED], residente a Milano – Via Bardolino, 30, mediante deposito al portiere dello stabile incaricato alla ricezione in data 6/10/08 (All. 1,2).

ISCRIZIONI:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 in data 28 Gennaio 1997 ai nn. 3493/656 a favore della [REDACTED] domiciliata a Milano – Via monte di Pietà, 8 e a carico del Sig. [REDACTED] per £. 687.500.000 (All. 5)

2) **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 in data 25 Novembre 1999 ai nn. 60018/17040 a favore della [REDACTED] domiciliata a Milano – Via monte di Pietà, 8 e a carico del Sig. [REDACTED] per £. 300.000.000 (All. 5)

3) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 in data 30 Settembre 2005 ai nn. 73692/17293 a favore della [REDACTED] con sede in Milano e a carico del Sig. [REDACTED] per €. 32.668,80 (All. 5)

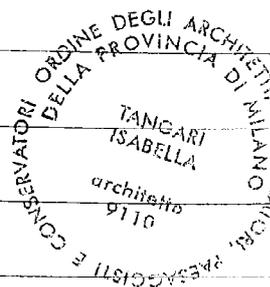
4) **Ipoteca legale** iscritta a Milano 1 in data 29 Maggio 2007 ai nn. 39331/9856 a favore [REDACTED] con sede in Milano Via dell'Innovazione e a carico del Sig. [REDACTED] per €. 32.668,80 (All. 5).

ONERI CANCELLAZIONI:

Gli oneri di cancellazione vengono calcolati in base alla TABELLA A dei tributi speciali e tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990 – Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali e Tabella dei rimborsi per le spese relative alle procedure esecutive (All. 25,26).

I codici da utilizzare sono:

- 649T per Imposta Iptecaria €. 168,00



- 456T per Imposta di Bollo € 59,00

- 778T per Tassa Ipotecaria € 40,00

Il Pagamento deve avvenire attraverso il modello F23 (All. 27).

I COSTI BASE DELLE CANCELLAZIONI AMMONTANO A:

A) Pignoramento = € 168,00 + 59,00 + 40,00.

B) Ipoteca legale o giudiziale =
valore da tabella rimborsi voce n. 19 + € 59,00 + € 35,00

Per quanto riguarda la procedura in oggetto i costi di cancellazione potrebbero sommariamente ammontare a:

1) PIGNORAMENTO nn. 80709/56139 € 168,00 + 59,00 + 40,00=
€ 267,00

2) IPOTECA VOLONTARIA nn. 3493/656 € 340,86 + 59,00 + 35,00=
€ 434,86

3) IPOTECA VOLONTARIA nn. 60018/17040 € 227,24 + 59,00 + 35,00=
€ 321,24

4) IPOTECA GIUDIZIALE nn. 73692/17293 € 170,43 + 59,00 + 35,00=
€ 264,43

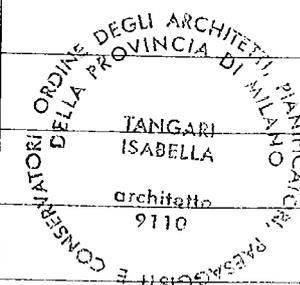
5) IPOTECA LEGALE nn. 39331/9856 € 170,43 + 59,00 + 35,00=
€ 264,43

TOTALE € 1.551,96

NOTA BENE:

A quanto sopra si deve aggiungere l'onorario di un notaio incaricato che può variare da € 700,00 a € 1.000,00.

Inoltre quanto sopra vale salvo il fatto che una volta emanato dal Tribunale il Decreto di Traferimento, tale decreto va portato in Conservatoria dove viene



fatto il calcolo preciso degli oneri di cancellazione e contestualmente al pagamento di tali oneri la Conservatoria provvede alla cancellazione.

7) REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Milano risulta che l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato edificato in base a **Nulla Osta n. 78954/1929** del 3/6/1929 a nome [REDACTED] (All 19), **Abitabilità n. 480** del 7.5.1931 (All 20), in seguito il complesso è stato ampliato in base a **Licenza per Opere edilizie n. 117050/20261** del 28.9.1954 a nome [REDACTED] (All 21).

NOTA BENE: le schede catastali degli immobili pignorati non corrispondono allo stato attuale.

La situazione attuale è la seguente:

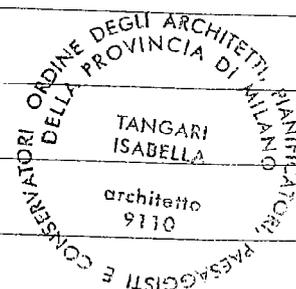
1) Piano Terra: mancano i tavolati divisorii corridoio/cucina-camera e cucina/camera, inoltre si ha una scala di collegamento fra piano terra e piano seminterrato (vedi planimetria con muri in rosso all. 17).

2) Piano Seminterrato: si ha una sola unità divisa in soggiorno, bagno, camera 1 e camera 2 e in soggiorno si ha la scala di comunicazione fra i due piani.

La parte di piano seminterrato annessa catastalmente al piano terra è quella corrispondente alle camere alla destra della scala condominiale (part 148, sub 9 ex part 384, sub 9 - all 7 atto di vendita pag. 3 - vedi planimetria con muri in rosso all. 18 parte A), mentre la restante parte corrispondente al soggiorno e al bagno è il sub 8 alla sinistra della scala condominiale (vedi planimetria con muri in rosso all. 18).

Per le modifiche di cui sopra non sono state trovate autorizzazioni in Comune, tuttavia in Comune per le pratiche edilizie dal 1992 al 2003 i dati in archivio non sono aggiornati.

Il Sig. Pecere Battista, proprietario, ha detto al sottoscritto Perito di aver eseguito una



pratica in Comune, ma non ne ha copia e, inoltre, la pratica non riguardava il totale delle opere eseguite.

Al Catasto i beni risultano intestati a [redacted] e a [redacted] come nuda proprietà, probabilmente perché non è ancora stato evaso l'atto di voltura intestazione.

8. PRESENZA O MENO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Milano e il CESTEC (Catasto Energetico Certificazioni) **non risultano i seguenti documenti:**

1) **Relazione Tecnica** di cui alla legge 9 Gennaio 1991 n. 10, art 28, da compilarsi secondo lo schema e le modalità riportate nell'allegato B della DGR VIII/5018, DGR VIII/8745 e s.m.i.

L'onorario di un professionista abilitato al rilascio di una relazione L.10/91 ammonta circa a € 500,00

2) **ACE:** attestato di certificazione energetica da redigersi come da allegato C del DGR VIII/8745 del 22/12/08 in vigore dal 15/1/09 data di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale, che integra e modifica la DGR VIII/5773.

Per quanto riguarda l'ACE secondo la DGR VIII/8745 punto 9.4 "l'obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali, purchè le stesse si siano aperte, rispettivamente, con **pignoramenti trascritti** ovvero con provvedimenti pronunciati a **decorrere dal 1° Gennaio 2008** e purchè le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione di cui alle fattispecie considerate dal presente punto 9 (9.2.f dal 1° Luglio 2009 nel caso di trasferimento a titolo oneroso di singole unità immobiliari)"



L'ACE è idoneo se redatto e asseverato da un **Soggetto Certificatore**, se registrato nel **Catasto Energetico** e se **timbrato dal Comune di competenza** e ha una validità di 10 anni.

Il rilascio dell'ACE è subordinato al pagamento di € 10,00 dovuto all'Organismo Regionale di Accreditamento, in lombardia PUNTI ENERGIA

In base a quanto sopra, poiché il pignoramento è stato trascritto in data 5/11/08 e poiché trattasi, inoltre, di singola unità immobiliare **è obbligatorio produrre l'ACE**, soprattutto nel caso la vendita avvenisse dopo il 1° Luglio 2009.

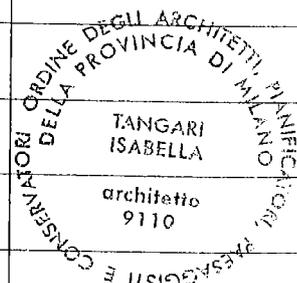
I costi per produrre l'ACE potrebbero ammontare a : € 10,00 versamento organo di accreditamento più l'onorario di un professionista abilitato soggetto certificatore che può variare da € 300,00 a € 500,00, in base alla difficoltà di reperimento dati necessari.

3) **CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI**: Elettrico, Radiotelevisivo, Riscaldamento/climatizzazione, Idrico/sanitario, Gas di cui al D.M. 22/1/08 n. 37 in vigore dal 12/3/08 secondo schema Allegati I e II.

Quanto sopra è valido solo per impianti eseguiti e/o modificati dopo il 12 Marzo 2008, per impianti eseguiti in date antecedenti sono obbligatori solo: **certificato conformità impianto elettrico e certificato conformità impianto gas**.

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento gli impianti sono stati eseguiti prima del 12 Marzo 2008, tuttavia non si hanno né il certificato conformità impianto elettrico, né il certificato conformità impianto gas.

Per ottenere il certificato di conformità impianto elettrico un tecnico abilitato dovrebbe revisionare l'impianto e emettere certificato, per ottenere il certificato conformità gas è necessario adeguarsi alla normativa eseguendo un foro di diametro cm 16 con griglia nel muro di facciata dello spazio cottura cucina per far uscire eventuali perdite



di gas e, in seguito, un tecnico abilitato potrà rilasciare certificato di conformità impianto gas.

9. VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO E OCCUPATO

DATI CATASTALI

Le unità sono censite al N.C.E.U. di Milano nel seguente modo :

1) APPARTAMENTO piano terra: partita 1481897, foglio 201, part. 148, sub 2, cat.

A/4, cl. 5, consistenza vani 2,5, rc. 322,79 – Via A. Mosso, 43 – Piano T – intestato a

[redacted] nuda proprietà (All. 9,10,11).

Confini Appartamento: Nord Scale comuni, Sud altra unità, Est Via Mosso, Ovest

altra proprietà.

2) PORZIONE al piano seminterrato annessa al piano terra: partita 1481897,

foglio 201, part. 148, sub 9, cat. C/2, cl. 5, consistenza 45 mq, rc. 99,93 – Via A.

Mosso, 43 – Piano S1 – intestato a [redacted]

(All. 15,16).

Confini: Nord altra proprietà civico 45, Sud Scale comuni, Est Via Mosso, Ovest

cortile.

3) LOCALE SEMINTERRATO : partita 1481897, foglio 201, part. 148, sub 8, cat.

C/2, cl. 5, consistenza mq. 59, rc. 131,02 – Via A. Mosso, 43 – Piano S1 – intestato

a [redacted] nuda proprietà 1/2, [redacted] nuda proprietà

1/2, [redacted] usufrutto 1/1 (All. 12,13,14).

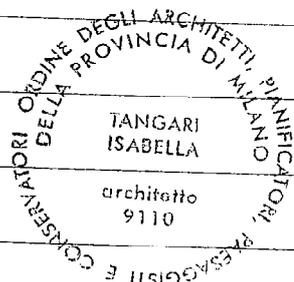
Confini locale seminterrato: Nord Civico 45, Sud altra unità, Est Via Mosso, Ovest

cortile.

CONDIZIONI

L'unità immobiliare è in buone condizioni.

CONSISTENZA



S.L.P. Superficie Lorda di Pavimento

1) Appartamento P.T. – part. 148, sub 2 mq. 49,7

2) Piano seminterrato – part. 148, sub 8 + sub 9 mq. 113,6

Superficie convenzionale vendibile

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie vendibile :

1) Appartamento P.T. – part. 148, sub 2

100% x mq. 49,7 mq. 49,7

2) Piano seminterrato – part. 148, sub 8 + sub 9

60% x mq. 113,6 mq. 68,1

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE MQ. 117,8

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE ARROTONDATA MQ. 118

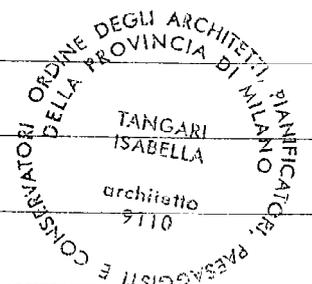
STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'immobile) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Aprile 2009** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A APRILE 2009 DELL' UNITA'

IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI



SI TROVA:

APPARTAMENTO P.T. + P.S. part 148 - sub 2 + 8 + 9 €/MQ. 3.000,00

Per ottenere il valore immobiliare a **Aprile 2009** si moltiplica la superficie per il valore al mq :

Appartamento P.T. + P.S. MQ. 118 x €/MQ. 3.000,00 = € 354.000,00

VALORE APPARTAMENTO LIBERO € 354.000,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A APRILE 2009 DELL' UNITÁ

IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI

SI TROVA AMMONTA A:

APPARTAMENTO P.T. + P.S. part 148 - sub 2 + 8 + 9 € 354.000,00

(trecentocinquantaquattromilaeuro/00)

Nel caso si consideri l'appartamento occupato verrà applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 20% del valore stimato.

Deprezzamento € 354.000,00 x 20% = € 70.800,00

Valore stimato deprezzamento € 354.000,00 - € 70.800,00 = € 283.200,00

VALORE APPARTAMENTO OCCUPATO € 283.200,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A APRILE 2009 DELL'UNITÁ

IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, OCCUPATA, NELLO STATO DI FATTO IN

CUI SI TROVA AMMONTA A :

APPARTAMENTO P.T. + P.S. part 148 - sub 2 + 8 + 9 € 283.200,00

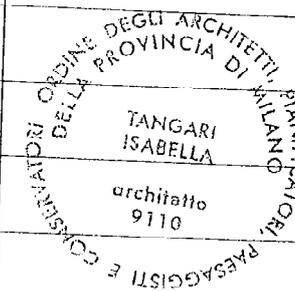
(duecentottantatrèmiladuecentoeuro/00)

RIEPILOGO :

- VALORE APPARTAMENTO LIBERO - P.T. + P.S. part 148 - sub 2 + 8 + 9

€ 354.000,00

(trecentocinquantaquattromilaeuro/00)



~~VALORE APPARTAMENTO OCCUPATO - P.T. + P.S. part 148 - sub 2 + 8 + 9~~

€ 283.200,00

(duecentottantatremiladuecentoeuro/00)

9a) **REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, TRASCRIZIONI E**

ISCRIZIONI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IN ATTO

Il C.T.U. ha eseguito il controllo della **documentazione ipotecaria** e ne ha accertato **la completezza.**

Per quanto riguarda la **documentazione catastale** le **schede catastali non corrispondono allo stato attuale (all. 8-18)**, bisognerebbe, quindi, provvedere ad aggiornare l'accatastamento tramite pratica DOCFA, prima però bisogna verificare se esistono pratiche di autorizzazioni edilizie, fino ad oggi non trovate, e eventualmente, in caso di mancanza di pratiche edilizie, eseguire una pratica **DIA IN SANATORIA** per modifiche interne più fusione di tre unità in un'unica unità, da ultimo si dovrebbe **chiedere l'abitabilità** per la parte seminterrata e il conseguente **cambio di destinazione d'uso** per l'intero piano seminterrato.

Gli oneri di quanto sopra potrebbero ammontare a :

- 1) Dia in sanatoria - sanzione amministrativa € 512,00 più onorario professionista abilitato circa € 2.500,00
- 2) Abitabilità - onorario professionista circa € 1.000,00
- 3) Cambio destinazione d'uso - oneri che verranno stabiliti dal Comune più onorario professionista circa € 1.000,00
- 4) Pratica accatastamento DOCFA - oneri amministrativi € 170,00 più onorario professionista circa € 800,00

9b) **COMODA DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN NATURA**

L'immobile per la presenza di un solo ingresso, per la conformazione dei locali e per



la difficoltà di creare un secondo ingresso e una seconda cucina non è comodamente divisibile in due unità.

CONCLUSIONI

Si stima che l'unità immobiliare sita in Milano - Via A. Mosso, 43, di proprietà del Sig. ██████████ abbia un valore attuale di mercato:

- VALORE APPARTAMENTO LIBERO - P.T. + P.S. part 148 - sub 2 + 8 + 9

€. 354.000,00

(trecentocinquantaquattromilaeuro/00)

- VALORE APPARTAMENTO OCCUPATO - P.T. + P.S. part 148 - sub 2 + 8 + 9

€. 283.200,00

(duecentottantatrèmiladuecentoeuro/00)

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte e n. 35 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata in Cancelleria.

In fede

Dott. Arch. Isabella Tangari

Milano, 27 Aprile 2009

ALLEGATI :

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare n. 14099/2008 del 06/10/2008

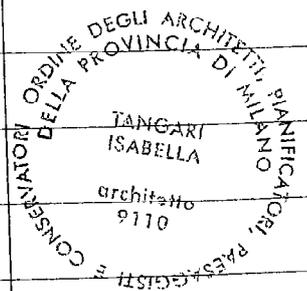
Allegato 2: nota di trascrizione n. 80709/56139 del 05/11/2008

Allegato 3: atto di provenienza data 24 Giugno 1992, nn. 187272/14388

Allegato 4: atto di provenienza data 27 Aprile 1994, nn. 213.783/17020

Allegato 5: certificato notarile

Allegato 6: ispezione ipotecaria

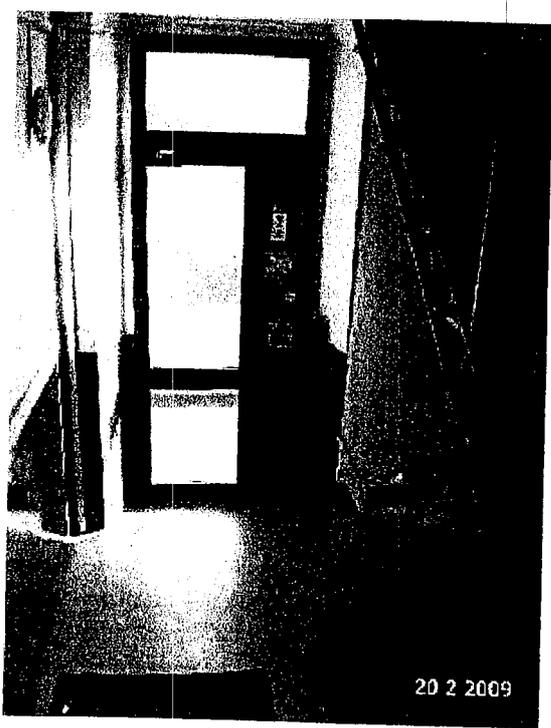




VIA MOSSO, 43



VIA MOSSO, 43



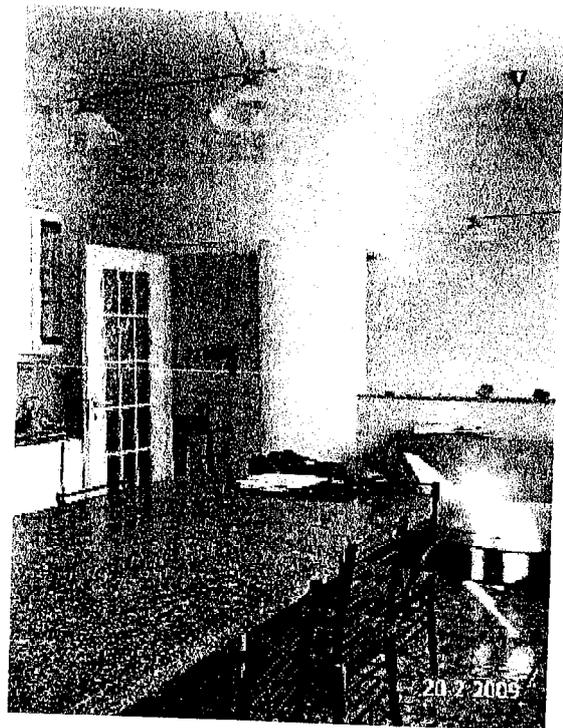
VIA MOSSO, 43 - ATRIO



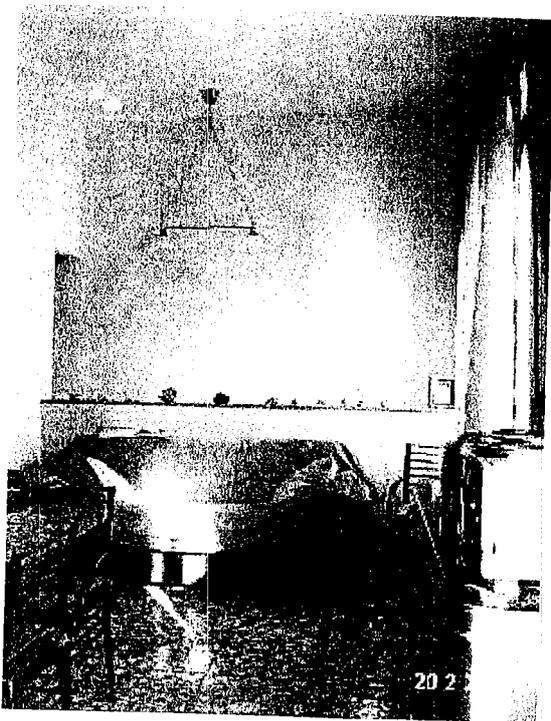
VIA MOSSO, 43 - PORTONE



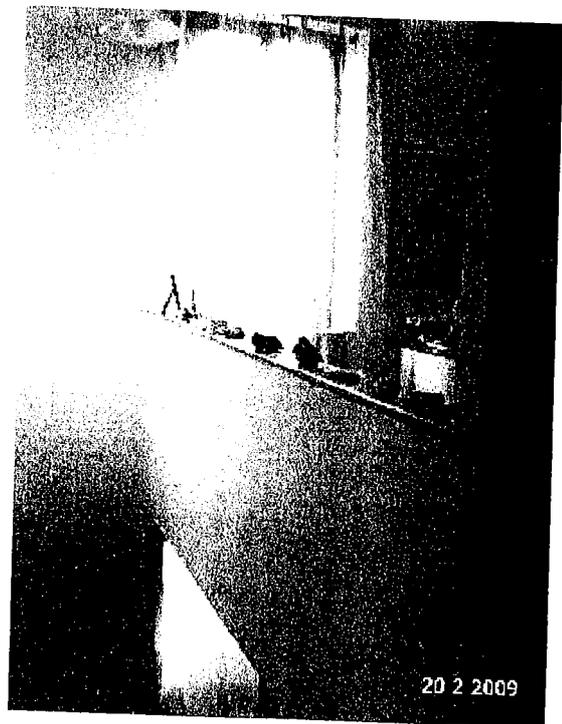
PIANO T. - PRANZO



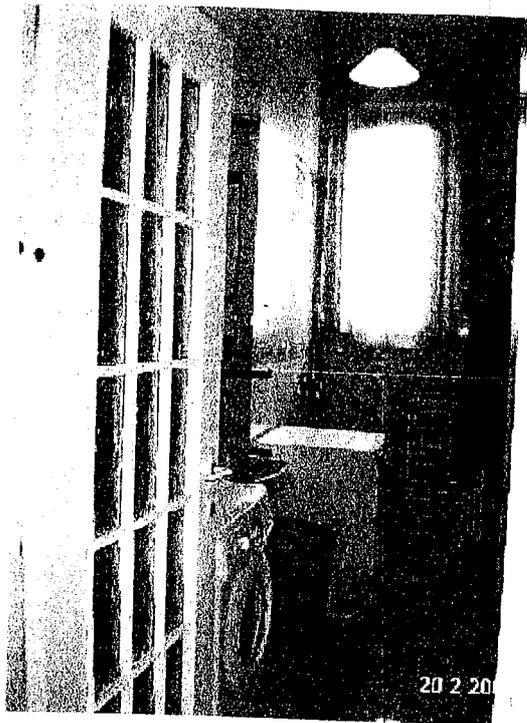
PIANO T. - PRANZO



PIANO T. - PRANZO



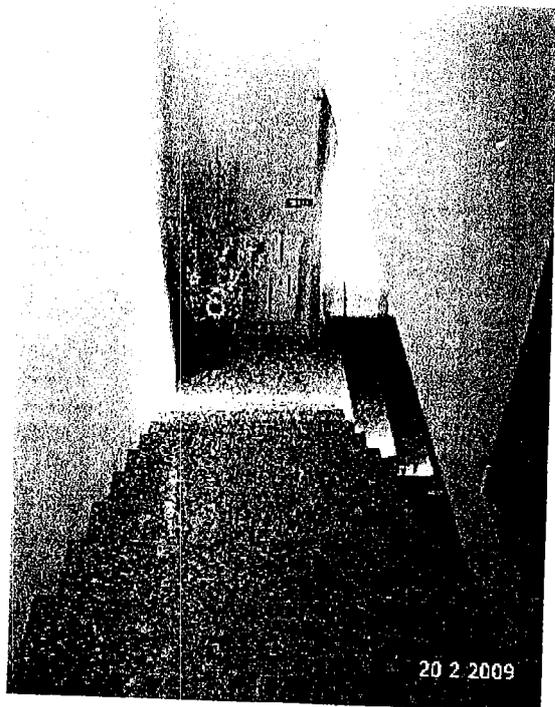
PIANO T. - PRANZO



PIANO T. - BAGNO



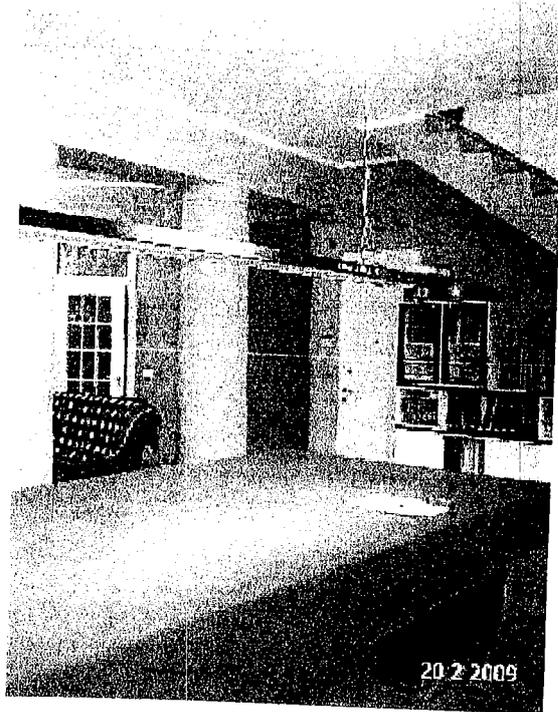
PIANO T. - BAGNO



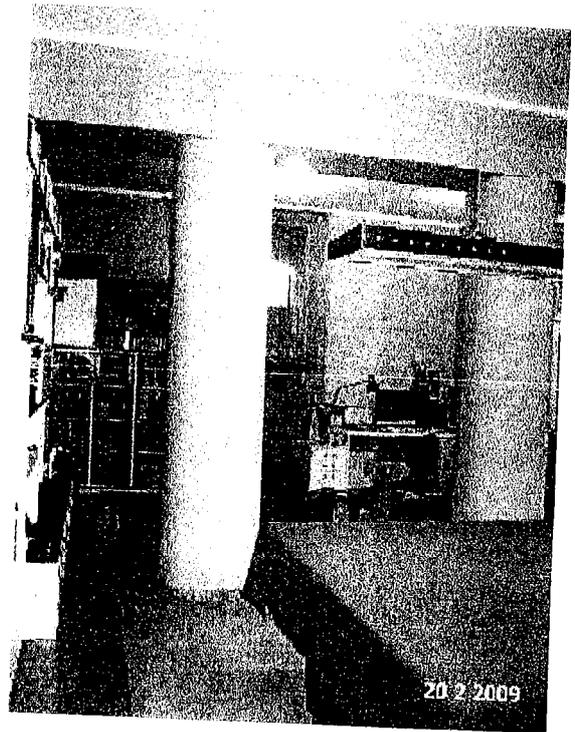
PIANO T. - SCALA



PIANO S. - SCALA



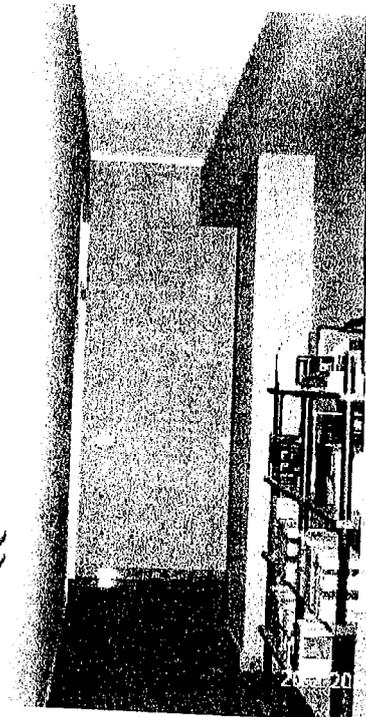
PIANO S. - SOGGIORNO



PIANO S. - SOGGIORNO



PIANO S. - SOGGIORNO



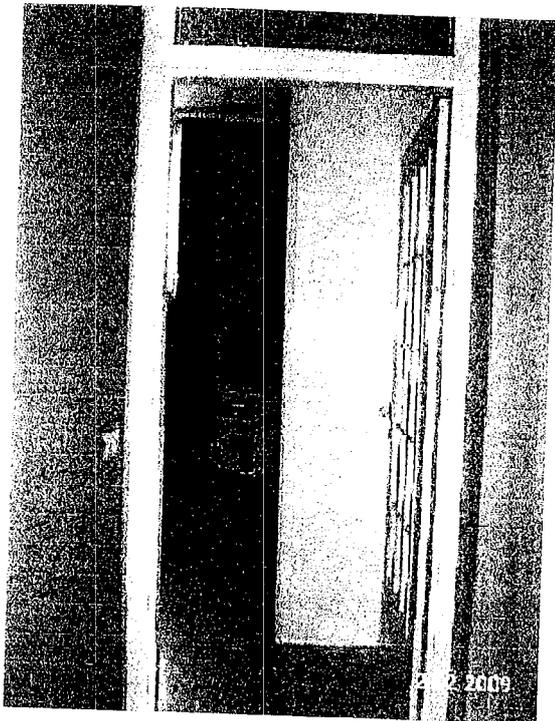
PIANO S. - CORRIDOIO



PIANO S. - CAMERA 1



PIANO S. - CAMERA 1



PIANO S. - CAMERA 2



PIANO S. - CAMERA 2



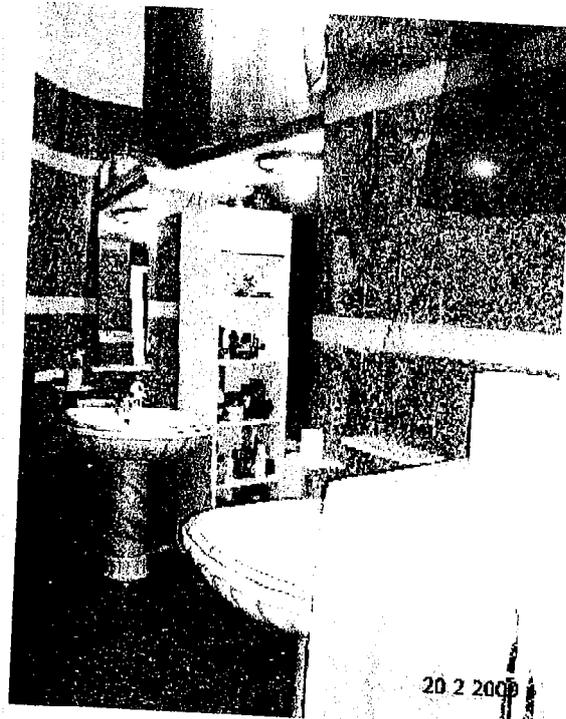
PIANO S. - BAGNO



PIANO S. - BAGNO



PIANO S. - BAGNO



PIANO S. - BAGNO