

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

G.E. Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo

Procedura esecutiva

R.G.E. n. 1535/2009

promossa da

CONDOMINIO VIA F. ABBIATI, 1 - MILANO

(Creditore procedente)

contro

~~ABDEL FATTAH KARIM HAFI BRAGAN~~

(Debitore esecutato)



MEMORIA TECNICA DEL C.T.U. Arch. Carlo Cuppini

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo in data 21/07/2010 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini, con studio in Milano – via Astolfo n. 29 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 10314.

In data 08/09/2010 il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini riceveva tramite fax, dall'Avv. Giovanni Rosati, legale di parte Creditore procedente, notizia dell'avvenuta nomina (all. 1).

A seguito di quanto sopra premesso, il giorno 15/09/2010 il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini compariva avanti il Giudice Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo del Tribunale Civile di Milano - Esecuzioni Immobiliari – 3° Sezione Civile, dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento di rito (all. 2).

Il Giudice sottoponeva all'esperto il seguente quesito:

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

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore procedente e ai

comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. a riferire sullo lo 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:

concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi),
ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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

- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
- 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, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

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

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie 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 delle operazioni peritali)

c) 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 dell'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 precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

Avverta il creditore precedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

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

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

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

RELAZIONE TECNICA

Per quanto sopra premesso il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa, dava inizio alle operazioni peritali e procedeva al reperimento della necessaria documentazione: in data 01/10/2010, si recava presso l'ufficio Provinciale di Milano dell'Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1 ed acquisiva visura delle iscrizioni ipotecarie (all. 3); in data 01/10/2010 acquisiva presso l'ufficio Provinciale di Milano 1 dell'Agenzia del Territorio, N.C.E.U. la documentazione catastale (all. 4) ovvero la visura dell'immobile, la planimetria catastale, la visura storica dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, coincidenti con gli estremi indicati nell'atto di provenienza e nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di causa; ancora in data 01/10/2010 si recava presso gli uffici del Comune di Milano e faceva richiesta di accesso agli atti dell'immobile oggetto della procedura.

Ciò fatto, agli indirizzi presenti in atti, il sottoscritto C.T.U. in data 30/10/2010 inviava comunicazione al creditore procedente e ai debitori esecutati dell'incarico ricevuto con indicazione della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali, invitando i debitori esecutati ad acconsentire al sopralluogo dell'immobile.

Le comunicazioni inviate con raccomandata A/R ai debitori esecutati Sig.ri **[REDACTED]** presso la loro residenza di via Filippo Abbiati 1 Milano, sono tornate inesitate per compiuta giacenza, mentre quella inviata al creditore procedente, Condominio Abbiati, elettivamente domiciliato presso lo studio degli Avv.ti Giovanni Rosati & Marco Recalcati

Via Podgora 15 Milano, è stata regolarmente consegnata (all. 5).

Acquisita la documentazione di cui sopra, ed espletato l'invio della comunicazione di inizio operazioni peritali, di seguito sono elencate le risposte ai quesiti formulati dal Giudice.

PROVVEDA L'ESPERTO:

1.1 Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

In data 11 novembre 2010 il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini alle ore 15,30, come da RR di cui sopra, era presente sul posto per procedere con il sopralluogo ed i rilievi.

I locali oggetto del pignoramento risultavano chiusi, disabitati e sigillati dalla Legione Carabinieri "Lombardia" nonché sottoposti a sequestro preventivo.

Per questa ragione, in data 29/11/2010, il sottoscritto C.T.U. informava a mezzo istanza, il G.E. dello stato dei fatti e chiedeva rinvio dei termini, puntualmente concesso, per la consegna dell'elaborato peritale. (all. 6).

In accordo con il G.E. sempre in data 29/11/2010 lo scrivente C.T.U. inoltrava, al Sostituto Procuratore M.L. Mannella istanza di nulla osta per accesso ai locali (all. 7).

In data 03/12/2010 lo scrivente riceveva fax dalla Cancelleria della Procura con detto nulla osta. (all. 8).

A seguito di tutto ciò in data 17/12/2010 il sottoscritto, accompagnato dal custode del bene, sig. Moroldo e dai Carabinieri app.ti Andrea Battistini e lauk

Michele, poteva accedere al bene pignorato e procedere ai rilievi metrici e fotografici dopo che la porta di accesso era stata liberata dai fabbri dalla lastra di sicurezza in acciaio che impediva l'accesso ai locali a persone non autorizzate.

2.1 ad identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali.

Trattasi di unità immobiliare sita al piano quarto di fabbricato di 5 piani fuori terra (compreso il rialzato), composto da due locali, cucina e servizio. L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano come segue:

COMUNE DI MILANO (CODICE F205)

UBICAZIONE.....	via Filippo Abbiati, 1
PIANO.....	4
FOGLIO	337
PARTICELLA.....	81
SUBALTERNO	89
ZONA CENSUARIA.....	2
CATEGORIA	A/4
CLASSE	2
CONSISTENZA	4 vani
RENDITA CATASTALE.....	€ 289,22

Coerenze dell'appartamento in senso orario: via C. Dolci (NE), proprietà di terzi (SE), cortile comune (SO) vano scale e proprietà di terzi (NO).

Il tutto come risulta dall'identificazione del bene e che si riscontra in parte dalla documentazione catastale (all. 4).

2.2 riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici 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);

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 (all. 3) risulta essere trascritta:

Pignoramento immobili, trascritto il **15/01/2010** ai n° **2431** del registro generale e n° **1665** del registro particolare.

Unità negoziale 1: immobile sito in Milano cod. F205 via Filippo Abbiati n. 1 identificata al N.C.E.U. al foglio 337 particella 81 sub. 81 cat. A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani, piano 4.

Soggetti a favore: CONDOMINIO VIA FILIPPO ABBIATI, sede Milano (MI) C.F. 95606890150 relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100.

Soggetti contro: ABD H. ABDEL NABO nato in Egitto (EG) il 05/09/1972, C.F. DDMIF2007331 relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 50/100 e ABD H. ABDEL NABO nato in Egitto (EG) il 21/09/1972, C.F. DDMIF2007331 relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 50/100.

2.3 indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando di eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 (all. 3) risulta essere trascritto atto Notaio Ciancimino Sergio - Milano - C.F. CNCSRG57P26G273Q del 14/11/2005 repertorio n. 18476/3647.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica per atto di compravendita, trascritto il **23/11/2005** ai n.ri **89403** reg. gen. e **49897** reg. part.,

Unità negoziale 1: immobile sito in Milano cod. F205 via Filippo Abbiati n. 1 identificata al N.C.E.U. al foglio 337 particella 81 sub. 81cat. A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani, piano 4.

Soggetti a favore: **ABD EL FATIAH** nato in Egitto (EE) il 05/03/1977, C.F. **BDIKM172C053357**

relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e **SHAMEH RAGAB** nato in Egitto (EE) il 21/10/1972, C.F. **SHRBR16M123331**

relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetti contro: **KARAM GHONIM** nato in Egitto (EE) il 01/08/1972, C.F. **SRMNM16M123300**

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/2 e **SHARIF IMAN** nato in Egitto (EE) il 04/01/1977, C.F. **SHRBR16M123331** relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

3.1 a fornire una sommaria descrizione del bene.

Individuazione urbanistico – territoriale

L'immobile è situato in zona Nord Ovest della Città di Milano – semi periferica.

- accessi al sistema autostradale: circa 6 Km da tangenziale ovest.
- accesso aeroportuale: aeroporto di Linate a circa 34 km;
- accesso aeroportuale: aeroporto di Malpensa a circa 46 km;
- mezzi pubblici: diversi in zona

Descrizione del bene - esterno

Il complesso edilizio, prospiciente tre vie, risale all'inizio degli anni trenta ed è stato costruito dall'Istituto per le case popolari.

L'edificio è della tipologia a corte chiusa con una piacevole corte/giardino condominiale interno.

All'immobile oggetto della presente perizia si accede passando dapprima per un ampio portone in legno (carrabile) che mette in comunicazione la strada con corte poi, dal un portoncino in alluminio verniciato e finestrato che mette in comunicazione la corte al vano scale.

Le facciate su strada sono in mattoni a vista mentre le facciate interne sono in intonaco di color mattone.

I serramenti originali sono in legno verniciato e con vetro singolo mentre alcuni sono stati sostituiti con alluminio e vetro camera; tutti sono dotati di scuri avvolgibili e i davanzali e le soglie sono in cemento verniciato grigio.

I balconi, prospicienti sia le vie pubbliche sia la corte interna, sono in cemento con un sovrastante tubo in ferro, verniciato in verde, probabilmente aggiunto in

epoca seguente per gli adeguamenti alle normative antinfortunistiche di legge.

Lo stabile si presenta in buono stato di manutenzione.

Il vano scale che serve la porzione di edificio ove è sito l'immobile pignorato, ha gradini di cemento e graniglia e marmo, i pianerottoli sono in marmette di cemento e graniglia di marmo.

Le pareti sono in stucco finto marmo travertino beige e rosso adige a guisa di lastroni.

La scala necessita di lavori di ristrutturazione

Il tutto come documentato negli allegati fotografici (all. 9).

Descrizione del bene - interno

L'appartamento è sito al piano 4°; ha doppio fronte di esposizione su cortile interno e su via Carlo Dolci ed è composto da:

- ingresso/disimpegno
- soggiorno
- camera
- wc.
- cucina

Altezza interna dei è di mt. 3,05

Infissi interni ed esterni: in legno o ferro in pessimo stato di manutenzione.

Porta di accesso: a doppio battente in legno verniciata in marrone

Impianto gas ad uso domestico: esistente ma non allacciato.

Riscaldamento: a termosifoni in ghisa collegati all'impianto centralizzato.

Acqua calda sanitaria: di tipo autonomo con boiler a gas non funzionante e verosimilmente non a norma.

Impianto elettrico: sotto traccia ma verosimilmente fuori norma.

Pavimenti: tutti i locali sono piastrellati con piastrelle in marmette di cemento e graniglia di marmo.

Pareti di bagno e cucina: piastrelate in ceramica ma in cattivo stato

Pareti dei due locali: finite ad intonaco e gesso.

Nel complesso l'appartamento si presenta cattivo stato e necessita di manutenzione.

Il tutto come documentato negli allegati fotografici (all. 9).

4.1 a riferire sullo lo 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;

L'appartamento alla data del sopralluogo risultava non occupato.

5.0 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:

5.1 domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 (all. 3) risulta essere trascritta:

Decreto di sequestro preventivo, trascritto il **09/07/2009** ai n° **36779** del registro generale e n° **22950** del registro particolare.

Unità negoziale 1: immobile sito in Milano cod. F205 via Filippo Abbiati n. 1 identificata al N.C.E.U. al foglio 337 particella 81 sub. 81 cat. A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani, piano 4.

Soggetti a favore: ERARIO, sede Roma (RM) C.F. 84005410158 relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: ~~_____ C.F. _____~~

~~_____~~ relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 0,500/1 e ~~_____ C.F. _____~~

~~_____ C.F. _____~~ relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 0,500/1.

Nota bene.

In merito alla presente trascrizione è necessario precisare che non si conosce esattamente il motivo del sequestro né tantomeno si è in grado di valutare se, a termini di Legge resterà o meno a carico dell'acquirente.

E' quindi per motivi essenzialmente prudenziali, volti esclusivamente a tutelate il futuro aggiudicatario del bene, che si è scelto d'inserire in questo capitolo (ovvero nelle domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente) detta trascrizione.

5.2 atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Dalla ricerca eseguita dallo scrivente C.T.U. presso l'ufficio Tecnico del Comune di Milano, e come riportato nell'allegato estratto dal portale cartografico del Comune di Milano, l'immobile risulta essere inserito in zona omogenea "B1" destinazione funzionale "R" (all. 10).

Non risultano limiti di edificabilità, se non quelli prescritti.

Non risultano diritti di prelazione.

5.3 convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,

Dalle certificazioni ipotecarie (all. 3) e dai certificato contestuali richiesti dal sottoscritto C.T.U. al Comune di Milano in data 27/12/2010 (all. 11) si evince che

il Sig. ~~Alba El Fallah~~ ~~è coniugato~~ ~~Ediziano~~ ~~è residente a Milano (MI) via Filippo~~
~~Abbate n° 1~~ ~~è celibe~~ il Sig. ~~Ugo Ragal~~ ~~è cittadino~~ ~~Ediziano~~ ~~è residente a~~
~~Milano (MI) via Filippo Abbiate n° 1~~ ~~ed è celibe~~

Il bene oggetto della presente stima, pertanto, non risulta essere gravato da provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

5.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario (anni 2009 e 2010 come prescritto dall'art. 63 C.C.), dalla documentazione (all. 12) fornita dall'amministratore del condominio Studio Architetto Giorgio Donzelli si riscontra che il Condominio vanta un credito di:

- debito maturato dal 01/01/09 al 25/06/09: gestione ordinaria € 1.120,21
- debito maturato dal 26/06/09 al 31/12/10: gestione ordinaria € 2.700,55 (spese approvate in sede assembleare) + € 284,86 (quote richieste a preventivo = totale € 2.985,41

Nota bene:

La data del 26/06/2009 si riferisce al momento dello sgombero e sequestro del bene da parte dei Carabinieri

6.1 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.

Dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 (all. 3) risultano essere gravare sul bene:

Ipoteca volontaria, di capitale € 152.000,00 per atto Notaio Ciancimino Sergio - Milano - C.F. CNCSRG57P26G273Q **del 14/11/2005** repertorio n. **18477/3648** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il **23/11/2005** ai n.ri **89404** reg. gen. e **21867** reg. part., relativamente all'unità negoziale 1

Unità negoziale 1: immobile sito in Milano cod. F205 via Filippo Abbiati n. 1 identificata al N.C.E.U. al foglio 337 particella 81 sub. 81cat. A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani, piano 4.

Soggetti a favore: BANCA DI ROMA S.P.A. – Roma (RM) V.le Umberto Tupini 180 C.F. 0697861005 relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: ~~ABD EL FADAN nato in Egitto (EG) il 05/03/1972 C.F. 0570311972~~ relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e ~~ABD EL KASAB nato in Egitto (EG) il 21/10/1949 C.F. 014180672123365~~ relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Pignoramento immobili, trascritto il **15/01/2010** ai n° **2431** del registro generale e n° **1665** del registro particolare.

Unità negoziale 1: immobile sito in Milano cod. F205 via Filippo Abbiati n. 1 identificata al N.C.E.U. al foglio 337 particella 81 sub. 81cat. A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani, piano 4.

Soggetti a favore: CONDOMINIO VIA FILIPPO ABBIATI, sede Milano (MI) C.F. 95606890150 relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100.

Soggetti contro: ~~ABD EL FADAN nato in Egitto (EG) il 05/03/1972 C.F. 0570311972~~ relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 50/100 e ~~ABD EL KASAB nato in Egitto (EG) il 21/10/1949 C.F. 014180672123365~~

~~XXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 50/100.

6.2 con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 560,00 circa per tasse, imposte ipotecarie e bolli
- € 800,00 circa per oneri al professionista per la cancellazione (variabile a discrezione del professionista).

per un totale complessivo di circa **€ 1.360,00**.

6.3 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che verranno cancellati, e non saranno opponibile all'acquirente aggiudicatario, dalla documentazione (all. 12) fornita dall'amministratore del condominio Architetto Giorgio Donzelli si riscontra che il Condominio vanta un credito di:

debito maturato al 31/12/2008: gestione ordinaria € 2173,86 + gestione straordinaria cortile € 499,34 = totale € 2.673,20

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

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano, si producono i seguenti documenti: (all. 14)

- domanda ad edificare del 15 febbraio 1933
- modifica del 27 marzo 1934
- nulla osta ad edificare del 23 giugno 1934
- nulla osta variante di progetto del 22 giugno 1934
- relazione di terza visita del 30 aprile 1935
- invito al ritiro licenza di occupazione del 12 luglio 1935
- licenza di occupazione del 8 luglio 1935
- lettera Comune di Milano di assenza altri atti

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio Condono del Comune di Milano, si producono i seguenti documenti: (all. 14)

- concessione di opere edilizie del 2 settembre 1981

7.3 difformità urbanistiche

Non risultano difformità urbanistiche.

7.4 difformità catastale

La planimetria catastale (all. 4) risulta non conforme al rilievo planimetrico (all.15) effettuato durante l'accesso del 17/12/2010.

Si dovrà pertanto provvedere ad aggiornare la banca dati catastale, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa **600,00 €** (variabili a discrezione del professionista).

7.5 Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità in base alle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

L'appartamento risulta conforme al nulla osta all'edificazione del 15 febbraio 1933 ed alle successive varianti.

Si dichiara che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8.1 Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;**

Relativamente a questo punto si produce la certificazione energetica (all. 13) fornita dall'amministratore del condominio Studio Architetto Giorgio Donzelli.

- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.**

Relativamente all'immobile pignorato, non è stato possibile reperire alcuna certificazione di cui al sopracitato punto.

9.1 Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata ottenuta utilizzando i seguenti criteri: la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno sono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) sono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze cantine e/o sottotetti (h. media 1,70 m.) vengono aggiunti e calcolati nella misura del 20%, se tali accessori non risultano finestrati e del 25%, se finestrati. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

9.2 Consistenza del bene

Destinazione	mq	%	tot.mq.
Appartamento	44,48	100%	44,48
Balconi	8,08	50%	4,04
Solaio	10,57	20%	2,11
Parti comuni	63,13	5%	3,16
TOTALE SUPERFICIE			53,79

9.3 Valutazione immobile in Milano

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano e della FIMAA per il 2° semestre 2009,

il sottoscritto stima che:

il più probabile valore di mercato per l'appartamento al metro quadro, sia di Euro 2.900,00 (duemilanovecento/00).

QUINDI:

IMMOBILE IN MILANO (MI)				
via F.Abbiati, 1 piano 4° e solaio				
a	VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE			
	mq. (sup. commerciale)	€/mq.		
	53,79	2.900,00	=	€ 155.991,00
a.1	LIBERO			<u>€ 155.991,00</u>
a.2	OCCUPATO (-30% di a.1)			€ 109.193,70

architetto **Carlo Cuppini**
consulente tecnico del Tribunale di Milano

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver provveduto a depositare in cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico.

Dichiara altresì di aver inviato copia della presente relazione ai Debitori esecutati e al Creditore procedente agli indirizzi già citati in atti; allega ricevute di tali invii all'originale della relazione (all. 16).

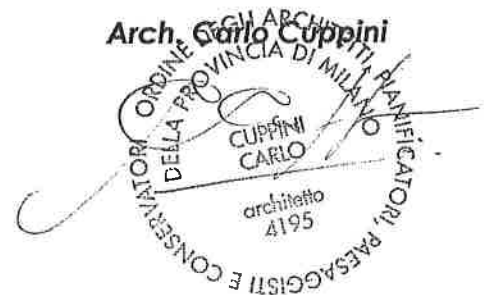
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 07 gennaio 2011

Il C.T.U.

All. 73 ff.



Della relazione fanno parte i seguenti:

ALLEGATI

- 1) comunicazione dell'avvenuta nomina C.T.U. (3 ff.)
- 2) giuramento di rito e quesito al C.T.U. (2 ff.)
- 3) visura delle iscrizioni ipotecarie del 01/10/2010 (15 ff.)
- 4) documentazione catastale N.C.E.U. (4 ff.)
- 5) raccomandate A/R comunicazione inizio delle operazioni peritali (9 ff.)
- 6) comunicazione al G.E. di mancato accesso e istanza per rinvio dei termini (1 ff.)
- 7) istanza al G.I.P. per accesso e nulla osta (1 ff.)
- 8) nulla osta del G.I.P. all'accesso (1 ff.)
- 9) allegati fotografici (3 ff.)
- 10) estratti di PRG (2 ff.)
- 11) certificati contestuali (2 ff.)
- 12) mail amministrazione Condominio dei debiti verso il condominio (1 ff.)
- 13) certificazione energetica (1 ff.)
- 14) documenti per edificazione e abitabilità (27 ff.)
- 15) rilievo planimetrico del bene (1 ff.)
- 16) ricevute spedizione relazione a creditore procedente e debitori eseguiti (2 ff.)

Della relazione fanno parte i seguenti:

ALLEGATI

- 1) comunicazione dell'avvenuta nomina C.T.U. (3 ff.)
- 2) giuramento di rito e quesito al C.T.U. (2 ff.)
- 3) visura delle iscrizioni ipotecarie del 01/10/2010 (15 ff.)
- 4) documentazione catastale N.C.E.U. (4 ff.)
- 5) raccomandate A/R comunicazione inizio delle operazioni peritali (9 ff.)
- 6) comunicazione al G.E. di mancato accesso e istanza per rinvio dei termini (1 ff.)
- 7) istanza al G.I.P. per accesso e nulla osta (1 ff.)
- 8) nulla osta del G.I.P. all'accesso (1 ff.)
- 9) allegati fotografici (3 ff.)
- 10) estratti di PRG (2 ff.)
- 11) certificati contestuali (2 ff.)
- 12) mail amministrazione Condominio dei debiti verso il condominio (1 ff.)
- 13) certificazione energetica (1 ff.)
- 14) documenti per edificazione e abitabilità (27 ff.)
- 15) rilievo planimetrico del bene (1 ff.)

1) comunicazione dell'avvenuta nomina C.T.U. (3 ff.)

Prot. 15146-014698-09
Validità fino al

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

certificazione energetica degli edifici

Specifiche dell'immobile

Comuni: Milano (Milano)
 Indirizzo: Via Abbiati, 2
 Foglio - particella - sub.: Foglio 337; Part. 61; Sub. 1a41 da43a45 da47a79 da81a97 da99a102 701 703 705
 Nome intestatario: Condominio
 Oggetto dell'intervento:
 Destinazione d'uso: E.1(1,2)
 Anno di costruzione: 1931
 Progettista:
 Direttore Lavori:
 Costruttore:
 Soggetto certificatore (n.): Danilo Pietra (994)

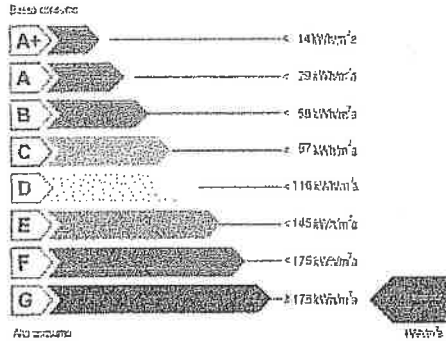
Dati generali

Zona climatica: E
 Gradi Giorno: 2404
 Volume lordo riscaldato: 17771 m³
 Superficie utile riscaldata: 4005 m²
 Trasmissione media involucro: 0,85 W/m²K
 Trasmissione media copertura: 2,5 W/m²K
 Trasmissione media basamento: 1,4 W/m²K
 Trasmissione media serramenti: 5,14 W/m²K
 Tipologia impianto riscaldamento: Teleriscaldamento
 Vettore energetico: Metano

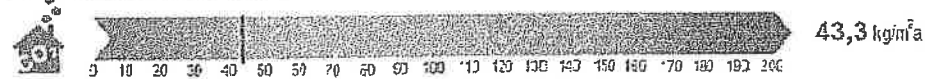
Principali indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP_n: 216 kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E_n: 154,7 kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E_s: 32,8 kWh/m²a
 Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP_w: 0,6 kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP_t: 216,6 kWh/m²a
 Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E_{r,t}: 0 kWh/m²a

Classe energetica zona climatica



Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO₂



Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto

Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Edificio	Coibentazione delle strutture opache verticali			
	Coibentazione delle strutture piane o inclinate di copertura			
	Coibentazione delle strutture orizzontali di solaio			
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti			
Impianto	Sostituzione del generatore di calore			
	Adeguamento del sistema di distribuzione			
	Adeguamento del sistema di regolazione			
	Installazione impianto solare termico			

Note

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ: Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.l.

COMUNE DI MILANO
 SPORT. UNICO EDILIZI
 PG 793836/2009
 DANILÒ PIETRA
 Del 22/10/2009
 (S) UCREDIL
 22/10/2009

Punti Energia Scrl
 Tel. 02 4548 7128 - Fax 02 3858 6040
 e-mail: info@cened.it
 web: www.cened.it



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/10/2010

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 337 Particella: 81 Sub.: 89

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	337	81	89	2		A/4	2	4 vani	Euro 289,22 L. 560,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA FILIPPO ABBIATI n. 1 piano: 4;							
Notifica				-		Partita		26097		Mod.58 -	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	337	81	89	2		A/4	2	4 vani	L. 936	Impianto meccanografico del 18/04/1989
Indirizzo				VIA FILIPPO ABBIATI n. 1 piano: 4;							
Notifica				-		Partita		26097		Mod.58 -	

Situazione degli intestati dal 14/1/2005

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 49897.1/2005 in atti dal 24/11/2005 Repertorio n. 18476 Rogante: CIANCININO SERGIO Sede: MILANO COMPRAVENDITA						

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ribuoli Zuleika
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano N. 9380

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Milano

Protocollo n. 456216 del 30/05/2002

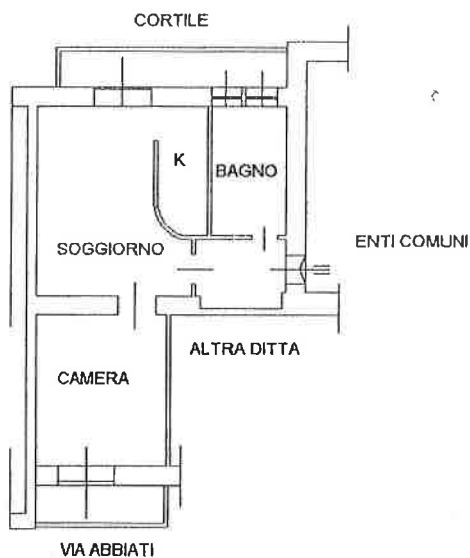
Sezione: Foglio: 337 Particella: 81

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO QUARTO
H = 3.00



PIANO QUINTO
H = 2.50

