

Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

Tribunale civile e penale di Milano,
Sezione III civile, beni immobiliari.

Procedura esecutiva 287/13.

Giudice esecutore, dottor Sergio Rossetti,
esperto, architetto Alessandra Ubertazzi

Promossa da

contro

coniugato al momento dell'acquisto (settembre – ottobre 2008) in regime di separazione dei beni.

1. Appartamento con cantina sito in
via Madonna del Salvatore 6 a Vittuone (MI)
identificato al Catasto edilizio urbano del Comune di Milano
al **foglio 2, mappale 248, subalterno 5,**
libero ai fini della procedura (occupato come ospite dalla signora _____ con un figlio minorenni,
carta d'identità _____ rilasciata dal comune di _____ in data _____ residente in Vittuone,
nell'immobile in oggetto), **del valore stimato libero, Euro 110.583,00**
2. Box sito in
via Madonna del Salvatore 6 a Vittuone (MI)
identificato al Catasto edilizio urbano del Comune di Milano
al **foglio 2, mappale 77, subalterno 17,**
libero del valore stimato di Euro 13.000.

Lotto 1. Valore complessivo con riduzioni, Euro 104.244,47

Sommario.

0. Accesso.
1. Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita.
2. Attuale proprietà.
3. Storia dell'immobile e estremi dell'atto di provenienza.
4. Storia ipotecaria dell'immobile.
5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.
6. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, non opponibili.
7. Inquadramento urbanistico attuale.
8. Conformità urbanistica ed edilizia.
9. Conformità catastale.
10. Descrizione sintetica dei beni con localizzazione nel tessuto urbano.
11. Valutazioni economiche.
12. Allegati.

Relazione tecnica di valutazione di beni immobili.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, nata a Milano il 11.12.1972, con studio in Milano in via Savona 20, tel. 02.89407423, fax 02.89403854, C.f. BRT LSN 72T51 F205Y, P. I.v.a. 12672770158, e-mail dadau@tin. it, pec ubertazzi.10083@oamilano.it, iscritta all'albo dell'*Ordine degli architetti e P.P. e C. della provincia di Milano*, consulente del Tribunale di Milano, iscritta all'albo con il numero 11.506, **veniva nominata quale esperta in data 15.05.2014.**

Alessandra Ubertazzi, architetto
Studio Ubertazzi
via Savona 20, 20144 Milano



Relazione.

0. Accesso.

In data 18.06.2014 è stato effettuato il sopralluogo la cui organizzazione è avvenuta a mezzo della ditta S.i.v.a.g.; l'immobile è oggi occupato dalla signora con un figlio minorenni. Oltre alla sottoscritta e al signor Maurizio Lo Parco della ditta S.i.v.a.g., tutti erano presenti al sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti il rilievo e il rilievo fotografico dell'appartamento, della cantina, delle parti comuni e del box.

Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita costituenti il Lotto unico.

0.1 Appartamento posto al secondo piano composto da due locali e servizi sito in via Madonna del Salvatore 6 nel comune di Vittuone con annesso vano cantina al piano cantinato.

Descrizione dell'appartamento e delle sue pertinenze,

Foglio 2; mappale 248, subalterno 5, piano 2 S1, scala N, categoria A/3 classe 3, vani 4, rendita catastale € 278,89; appartamento costituito da un soggiorno con angolo cottura con balcone, da una camera, da un bagno e da un disimpegno.

intestazione,

– , nato a il ,
C.f. per 1.000/1.000

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, tutte nel foglio 2, da Nord in senso orario

Cortile comune altra unità immobiliare mappale 75, appartamento di proprietà di terzi mappale 248 – alloggio 14, pianerottolo e vano scale comune, cortile comune altra unità immobiliare mappale 75.

Coerenze della cantina al piano seminterrato, tutte nel foglio 2, da Nord in senso orario

Terrapieno sotto il cortile comune, altra unità immobiliare mappale 248, corridoio comune da cui si accede, altra unità immobiliare mappale 248.

0.2 Box sito in via Madonna del Salvatore 6 nel comune di Vittuone.

Descrizione del box,

Foglio 2; mappale 77, subalterno 17, piano T, categoria C/6 classe 2, mq 13, rendita catastale € 28,87.

intestazione,

Coerenze del box, tutte nel foglio 2, da Nord in senso orario

Box di altra proprietà, cortile comune da cui si accede, box di altra proprietà, box di altra proprietà.

1. Attuale proprietà.

2. Storia dell'immobile e estremi dell'atto di provenienza.

– Fino al 17.11.1998

Appartamento con cantina

Atto autentificato il 13.09.1984 al n. 46.960/9.744 di repertorio, notaio in Milano, dottor Vincenzo Ajello, registrato in Milano al n. 55.632 – mod. II – Atti privati e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia il 6.10.1984 ai n. 9.756/7.246

Box

Atto autentificato il 31.12.1972 al n. 130.379 di repertorio, notaio in Milano, dottor Giovanni Olivares, registrato in Milano il 17.01.1973 al n. A 05.287 – mod. II – Atti privati e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia il 27.01.1973 ai n. 1.783/1.600



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

- Dal 17.11.1998 al 24.06.2007
Appartamento con cantina

Denuncia di successione registrata a Magenta il 01.04.1999 al n. 29 vol. 469 e trascritta il giorno 11.02.2000 ai n. 1.709/1.280 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare il 16.10.2008

Box

Denuncia di successione registrata a Magenta il 01.04.1999 al n. 29 vol. 469 e trascritta il giorno 11.02.2000 ai n. 1.709/1.280 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare il 16.10.2008.

- Dal 24.06.2007 al 22.09.2008
Appartamento con cantina

Denuncia di successione registrata a Magenta il 06.06.2008 al n. 491 vol. 2008 e trascritta il 20.08.2008 ai n. 20.119/12.444 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare il 16.10.2008, dandosi atto contestualmente che con nota presentata il 16.10.2008 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare è stata trascritta la corrispondente accettazione tacita di eredità.

Box

Denuncia di successione registrata a Magenta il 06.06.2008 al n. 491 vol. 2008 e trascritta il 20.08.2008 ai n. 20.119/12.444 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare il 16.10.2008, dandosi atto contestualmente che con nota presentata il 16.10.2008 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare è stata trascritta la corrispondente accettazione tacita di eredità.

- Il 22.09.2008

Atto di compravendita ricevuto il 22.09.2008 al n. 82.174/12.680 di repertorio, notaio in Settimo milanese, dottor Paolo De Martinis, debitamente registrato e trascritto il 16.10.2008 ai n. 230.083/14.194 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare.

3. Storia ipotecaria dell'immobile.

- 16.10.2008
Ipoteca volontaria iscritta ai n. 23.084/4.657 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare **a favore di** _____, **a carico di** _____, a garanzia del contratto di mutuo ricevuto il 22.09.2008 ai n. 82.175/12.681.
Importo capitale Euro 105.000, totale iscrizione Euro 210.000, durata trentennale.
- 06.03.2013 e fino al 5.06.2013



Pignoramento trascritto il 18.12.2012 al n. 3.034/2012 all'Agencia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare **a favore di**
a carico di
, per Euro 116.841,34

Il pignoramento, effettuato in appoggio all'atto di precetto, grava sull'appartamento con cantina e sul box (rispettivamente, Foglio 2; mappale 248, subalterno 5, categoria A/4 – abitazione di tipo economico, classe 5, consistenza vani 2,5, piano secondo e primo sotterraneo, rendita catastale 278,89 per 1.000/1.000; Foglio 2; mappale 77, subalterno 17, categoria C/6, piano terreno, mq 13, rendita catastale 28,87 per 1.000/1.000;

L'atto è stato **notificato** in data 18.12.2012 con nota di mancata consegna e successivamente di timbro del ritiro il 31.12.2012, **trascritto** presso l'Agencia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare il 18.12.2012.

4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- Contratti di affitto registrati, nessuno (verifica effettuata presso i competenti uffici – vedi allegata nota);
- Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria, nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, comunione dei beni, nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, non opponibili.

Altre limitazioni d'uso: l'appartamento risulta occupato a titolo gratuito alla signora Irida Irida Stergjo con un figlio minorenni, carta d'identità AT9290902 rilasciata dal comune di Cislano in data 13.03.2013 residente in Vittuone, nell'immobile in oggetto. Decreto ingiuntivo a favore del condominio.

6. Inquadramento urbanistico attuale.

L'immobile è *ante 1967* (1961); da P.G.T. adottato con Delibera CC 23 del 08.07.2010 e rispetto alla zonizzazione acustica l'immobile fa parte di un condominio che è prossimo (meno di 100 m) ad una strada extraurbana esistente di tipo B o C; in tali casi la presenza delle infrastrutture non concorre al superamento dei limiti di zona che ricade comunque in classe IV; ricade (tavola 0.11b) in ambito Centro edificato – tessuto consolidato paesaggio urbano con edificato prevalente residenziale di 4 piani f.t., già prossimo / compreso nell'ambito secondario prevalentemente industriale e in previsione terziario.

7. Conformità urbanistica ed edilizia.

Atti di fabbrica, progetti di modifica, certificati di abitabilità – agibilità.

Il fabbricato condominiale è stato edificato prima del 1967, tra il 1961 e il 1966 dall'Istituto autonomo case popolari con Nulla osta del 27.10.1961 e con certificato di abitabilità del 27.01.1966.

L'appartamento ha subito modifiche distributive nel tempo come documentato dalla Comunicazione per interventi liberi del 04.05.2012 su richiesta del signor Vincenzo Piscitello.

Secondo le prescrizioni di allora e gli standard attuali l'unità è a norma rispetto al Regolamento di Igiene ed edilizio.

8. Conformità catastale.

I beni sono conformi alle schede catastali allegate.



9. Descrizione sintetica dei beni con localizzazione nel tessuto urbano.



Figura 1. Vista aerea e localizzazione del Comune di Vittuone con in evidenza il fabbricato condominiale in cui si situa l'unità in oggetto.



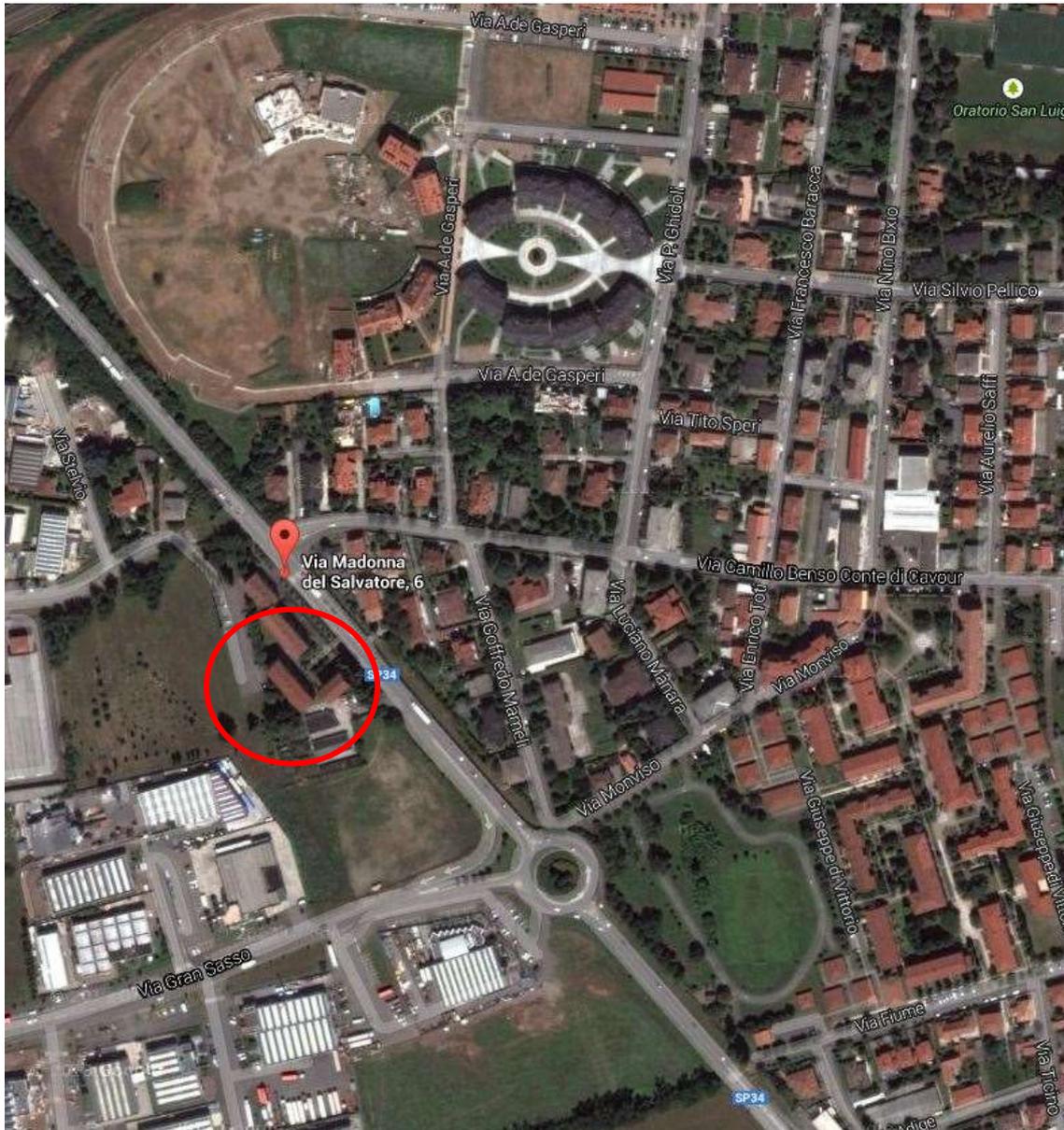


Figura 2. Vista aerea e localizzazione del Comune di Vittuone con in evidenza il fabbricato condominiale in cui si situa l'unità in oggetto.

10.1 Caratteristiche del Comune.

Vittuone confina ad Ovest e a Sud-ovest con Corbetta, a Sud con Cislano, a Est ed a Nord-est con Sedriano e, infine, a Nord con Arluno; dista da Milano circa venticinque chilometri. Il territorio è completamente pianeggiante e caratterizzato da una fitta rete di canali e risorgive dovute alla originaria vocazione agricola; oggi pur mantenendo in parte questa vocazione il comune di Vittuone si è riconvertito all'industria e oggi al terziario che viene confermato anche dalle previsioni del PGT.

Ha circa 8.000 abitanti per circa 3.000 famiglie tra cui il 10% di stranieri tra cui numerosi albanesi con un'età media di circa 40 anni. La tendenza comunque al lento ma progressivo incremento della popolazione testimonia l'appetibilità del comune.



10.2 Collegamenti con i principali poli urbani.

Il comune di Vittuone è lambito dalla linea ferroviaria Milano – Torino e servito dalla linea S6 (novata Treviglio e dal servizio suburbano di Milano, la stazione è Vittuone-Arluno, che si trova nel territorio comunale di Vittuone, a Nord del centro abitato.

Il servizio ferroviario è integrato da quello di autobus che collega la città ai principali centri urbani lungo la via tra Magenta e Milano.

Per raggiungere Milano sono possibili tre alternative di itinerario, utilizzando la A4, la A50 eventualmente in abbinamento alla SS11.

10.3 Servizi offerti dalla zona.

Il comune di Vittuone **offre tutti i servizi possibili**, banche, farmacie (2) e scuole (materna, elementari e medie); a meno di un chilometro diversi centri commerciali, l'Azienda sanitaria locale più vicina è invece a Bareggio; inoltre, il comune di Vittuone comprende parte del territorio del Parco agricolo Sud di Milano ed è caratterizzato da diversi edifici simbolici e rilevanti dal punto di vista storico, sia religioso che civile di provenienza privata.

10.4 Il fabbricato e il condominio.

Il condominio realizzato dall'Istituto autonomo case popolare nei primi anni Sessanta è localizzato lungo la strada statale 34 (strada piuttosto trafficata) che costeggia il paese a Ovest e che lo colloca "in presa diretta" rispetto alle altre infrastrutture di carattere sovralocale. È vicinissimo (500 metri) alla stazione ferroviaria di Vittuone – Arluno.

All'interno del condominio che è costituito da più corpi di fabbrica; l'unità in oggetto si colloca all'interno della palazzina più arretrata rispetto alla strada, parallela alla stessa e separata da questa da un cortile privato / giardino accessibile anche con l'auto per il carico e scarico, chiuso con una recinzione metallica o realizzata con siepi, su cui si apre il cancelletto di ingresso protetto con una tettoia in vero un po' fatiscente. Tale corpo di fabbrica tra gli altri è sicuramente quello che beneficia della migliore esposizione e che meno risente del traffico veicolare.

L'appartamento affaccia verso il suddetto cortile /giardino con i locali di soggiorno che dispongono anche di un balconcino mentre sul retro si affacciano la camera da letto e il bagno. Sul fronte principale gode della visione ampia e lontana.



Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico.</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri e setti in c.a.	non verificabile
Travi	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento.	non verificabile
Murature perimetrali	con tipologia semi - portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni con parziale rivestimento in mattoni.	le facciate sono in buone condizioni.
Copertura	Con orditura in c.a. e con manto in coppi.	buone.
Portone di ingresso	serramento in metallo (ferro) e vetro.	funzionante.
Parti comuni	pavimenti in pietra, pareti delle intonacate al civile e tinteggiate	buone.
Fognatura	fognatura separata con allacciamento a quella comunale (vedi atti di fabbrica allegati).	funzionante.
Elettrico	Sottotraccia con tensione a 220V con contatore esterno all'unità localizzato nel sottoscala comune.	funzionante
Antenna collettiva	assente	
Antifurto	assente	
Telefonico	sottotraccia	
Citofonico	tipologia audio	funzionante
	certificazione, non conosciuta	
Impianto idrico	sottotraccia	funzionante
Ascensore	assente	
Riscaldamento	centralizzato dalla centrale termica cui si accede separatamente dal retro posta al pianc seminterrato.	



10.5 **L'appartamento. Calcolo delle superfici.**

L'**appartamento**, cui si accede dalla scala comune, ha un'altezza interna di circa 2,85 m ed è composto da un ampio locale soggiorno cui si accede da un piccolo ingresso con annesso spazio cottura con penisola per il pranzo e corredato da un balcone, da una camera da letto grande e da un bagno areato e illuminato naturalmente pure grande. Presenta riscontro naturale d'aria; gli ambienti sono salubri, ben illuminati e ariosi, con finiture di buona qualità e di gusto fine.

La **cantina** di pertinenza è comodamente accessibile, posta al piano seminterrato e presenta aerazione naturale. All'interno passano tubazioni condominiali probabilmente relative all'impianto fognario.

Il **box** in edificio dedicato totalmente ad autorimessa è separato dal corpo di fabbrica dell'appartamento e della cantina ma comodamente raggiungibile dal cortile passando sul retro.

Appartamento.

Pareti interne	materiale: mattoni forati intonacati e tinteggiati con battiscopa in ceramica	in ottime di sufficienza
Plafoni	materiale stabilitura	in ottime condizioni
Rivestimenti	bagno, materiale, ceramica	in ottime condizioni
	angolo cottura, ceramica	in ottime condizioni
Pavimenti	ceramica di grande formato e di recente sostituzione.	i pavimenti originali sono in buone condizioni; i pavimenti in ceramica più che buone.
Infissi esterni	serramenti di facciata , ante a battente in alluminio verniciato nel colore bianco; vetro doppio. In bagno il vetro è smerigliato e l'apertura anche a ribalta.	in buone condizioni
	protezioni esterne: tapparelle in pvc, zanzariere.	in buone condizioni
	portoncino di ingresso ad anta singola con semplice blindatura	ottime
Infissi interni	in legno tamburato colore testa di moro	ottime
Impianto idrico	alimentazione per lavello (cucina) e apparecchi sanitari	funzionanti
	bagno completo di quattro apparecchi (vasca - doccia)	
	la lavatrice è in bagno.	
Acqua calda sanitaria	prodotta dalla caldaia condominiale.	
Gas	alimentazione a gas metano per cucina con contatore di vecchia generazione in nicchia sul balcone.	funzionante
Impianto di riscaldamento	gli elementi radianti in acciaio verniciato	
Impianto di climatizzazione	assente	
Certificazione energetica	presente e qui allegata.	

La *Superficie lorda di pavimento* (S.l.p.) dell'appartamento è assimilabile alla commerciale, calcolata sulla base ai rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale; con pareti divisorie interne, considerate al 100%; muri perimetrali esterni, considerati al 100%; muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comuni, considerati al 50%.



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

SOGGIORNO	mq	16,01	
		2,84	
		11,58	
CAMERA	mq	17,68	
BAGNO	mq	4,44	
	mq	3,72	
TOTALE S.u.	mq	56,27	
TOTALE S.I.p.		64,25	1.650,00
BALCONE	mq	2,31	550,00
CANTINA	mq	6,00	550,00

L'**appartamento** sviluppa una superficie lorda di pavimento (S.I.p., calcolata secondo la precedente tabella) di mq **64,00** circa.

La **cantina**, che costituisce superficie non residenziale (S.n.r.), viene rilevata dalla planimetria catastale al netto delle murature (e poi valutata in sede di stima ad 1/3 del valore dell'abitazione); sviluppa una S.n.r. di mq 6,00; il balcone sviluppa una S.n.r. di mq 2,30.

APPARTAMENTO		
SOGGIORNO	mq	16,01
		2,84
		11,58
CAMERA	mq	17,68
BAGNO	mq	4,44
	mq	3,72
TOTALE S.u.	mq	56,27
TOTALE S.I.p.		64,25
BALCONE	mq	2,31
CANTINA	mq	6,00
<hr/>		
BOX	mq	13,00

10.6 Valutazioni economiche.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato di un "lotto" costituito da una unità immobiliare con le relative pertinenze (cantina) e accessori (box).

Scopo della stima viene identificato con il Valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto



Procedura esecutiva 287/13.

contro signor

ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dell'unità stessa, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari) per la sua messa a norma.

L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del postulato dell'ordinarietà: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 - 2013) redatto dalla *Agenzia del Territorio della Provincia di Milano* riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "civile" a destinazione abitativa in stato di conservazione normale / ottimo sono compresi tra Euro/mq 1.300 e Euro 1.700.

Ci si è anche avvalsi della Rilevazione dei prezzi registrati dall'Osmi (Borsa immobiliare di Milano) nel secondo semestre del 2012 e pubblicati nel marzo del 2013; il caso in questione è considerabile come un edificio di più di quarant'anni ma essendo stato recentemente ristrutturato si ritiene più congruo il valore di quelli cosiddetti "recenti" periferici; da tale documento risulta che il prezzo oscilla da Euro/mq 1.300 a 1.450. Per verificare la rispondenza dei valori trovati, tenendo anche conto del contesto, sono stati in aggiunta consultati siti di annunci immobiliari di vendita di appartamenti simili appartenenti allo stesso contesto (www.immobiliare.it), il sito delle aste del Tribunale di Milano e l'Affiliato Tecnocasa, da cui emerge un valore di mercato compreso tra 1.700 e 2.400 Euro/mq.

Per completezza è stata fatta, anche data la peculiarità del momento, una indagine sui prezzi reali di mercato (fonti emergografiche) attraverso le riviste ed i giornali e consultazione di siti specializzati on line, come facilmente comprensibile, i prezzi risultano superiori ai prezzi ufficiali: in media Euro/mq 2.000.

Tenendo conto di tutte le informazioni trovate (e, in particolare, della localizzazione interessante "in presa diretta" con la regione metropolitana milanese e in un contesto gradevole), si considera, quindi, un **valore di Euro 1.700/mq. Il box viene stimato forfaitariamente 13.000 Euro.**

Superficie lorda di pavimento / commerciale.

L'appartamento si stima di circa mq 64,00 mq di Superficie lorda di pavimento assimilabile alla commerciale, calcolata sulla base DEI rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

La cantina di pertinenza e il balcone vengono considerati per circa 1/3 del valore dell'abitazione.

APPARTAMENTO			Euro /mq	Euro
SOGGIORNO	mq	16,01		
			2,84	
			11,58	
CAMERA	mq	17,68		
BAGNO	mq	4,44		
	mq	3,72		
TOTALE S.u.	mq	56,27		
TOTALE S.I.p.		64,25	1.650,00	106.012,50
BALCONE	mq	2,31	550,00	1.270,50
CANTINA	mq	6,00	550,00	3.300,00
				110.583,00
BOX	mq	13,00	1.000,00	13.000,00
Valore stimato				123.583,00



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

RIDUZIONI	
Spese condominiali ordinarie da corrispondere.	5.686,59
Spese legali (vedi fattura)	930,22
Tassa di registro per decreto ingiuntivo	163,42
Riduzione del valore del 10%	12.358,30
Adeguamento impiantistico.	
Certificazione energetica.	
Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	200
Totale riduzioni e adeguamenti	
Valore ridotto	104.244,47



12. Allegati.

- 12.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie. (su foglio separato).
- 12.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (su foglio separato).
- 12.3 Rilievo fotografico.
- 12.4 Documentazione catastale.
- 12.5 Rilievo.
- 12.6 Verifica sussistenza di contratti di locazione.
- 12.7 Riepilogo situazione condominiale e **previsione di spesa** e spese legali per D.I.
- 12.8 A.P.E.
- 12.9 Atti presso il Comune di Vittuone.
- 12.10 Documentazione di invio della relazione alle parti (sulla copia cartacea).

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto, Alessandra Ubertazzi, architetto



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Alessandra Ubertazzi". Below the signature is a circular blue stamp. The text in the stamp, starting from the top and moving clockwise, reads: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E ECOSOSTENIBILI DELLA PROVINCIA DI MILANO". In the center of the stamp, it says "ALESSANDRA UBERTAZZI" and "10083".

Milano 17 luglio 2014



12. Allegati.

12.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

– 16.10.2008

Ipoteca volontaria iscritta ai n. 23.084/4.657 all’Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare **a favore di** **a carico di**
a garanzia del contratto di mutuo

ricevuto il 22.09.2008 ai n. 82.175/12.681.

Importo capitale Euro 105.000, totale iscrizione Euro 210.000, durata trentennale.

– 06.03.2013 e fino al 5.06.2013

Pignoramento trascritto il 18.12.2012 al n. 3.034/2012 all’Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare **a favore di** **a carico di**
, per Euro 116.841,34

Il pignoramento, effettuato in appoggio all’atto di precetto, grava sull’appartamento con cantina e sul box (rispettivamente, Foglio 2; mappale 248, subalterno 5, categoria A/4 – abitazione di tipo economico, classe 5, consistenza vani 2,5, piano secondo e primo sotterraneo, rendita catastale 278,89 per 1.000/1.000; Foglio 2; mappale 77, subalterno 17, categoria C/6, piano terreno, mq 13, rendita catastale 28,87 per 1.000/1.000.

L’atto è stato **notificato** in data 18.12.2012 con nota di mancata consegna e successivamente di timbro del ritiro il 31.12.2012, **trascritto** presso l’Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare il 18.12.2012.

L’esperto,
Alessandra Ubertazzi, architetto



Milano 17 luglio 2014



12.2 **Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.**

Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita.

- **Appartamento posto al secondo piano composto da due locali e servizi** sito in via Madonna del Salvatore 6 nel comune di Vittuone **con annesso vano cantina al piano cantinato.**

Descrizione dell'appartamento e delle sue pertinenze,

Foglio 2; mappale 248, subalterno 5, piano 2 S1, scala N, categoria A/3 classe 3, vani 4, rendita catastale € 278,89; appartamento costituito da un soggiorno con angolo cottura con balcone, da una camera, da un bagno e da un disimpegno.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, tutte nel foglio 2, da Nord in senso orario

Cortile comune altra unità immobiliare mappale 75, appartamento di proprietà di terzi mappale 248 – alloggio 14, pianerottolo e vano scale comune, cortile comune altra unità immobiliare mappale 75.

Coerenze della cantina al piano seminterrato, tutte nel foglio 2, da Nord in senso orario

Terrapieno sotto il cortile comune, altra unità immobiliare mappale 248, corridoio comune da cui si accede, altra unità immobiliare mappale 248.

- **Box** sito in via Madonna del Salvatore 6 nel comune di Vittuone.

Descrizione del box,

Foglio 2; mappale 77, subalterno 17, piano T, categoria C/6 classe 2, mq 13, rendita catastale € 28,87.

intestazione,

Coerenze del box, tutte nel foglio 2, da Nord in senso orario

Box di altra proprietà, cortile comune da cui si accede, box di altra proprietà, box di altra proprietà.

L'esperto,
Alessandra Ubertazzi, architetto



Milano 17 luglio 2014



12.3 Rilievo fotografico.



Foto 1. Vista complessiva della facciata di ingresso prospiciente la via Madonna del Salvatore 6.



Foto 2. Vista complessiva della facciata di ingresso prospiciente la via Madonna del Salvatore 6 con in evidenza l'unità oggetto della stima.



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

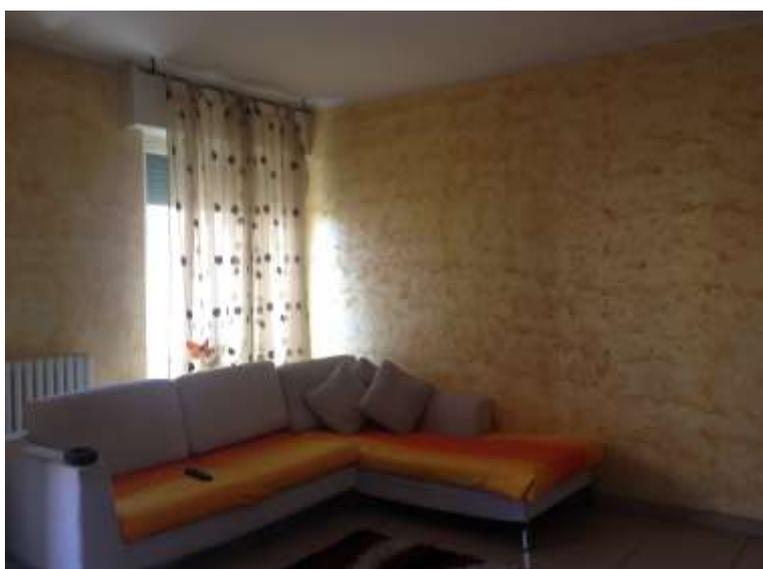
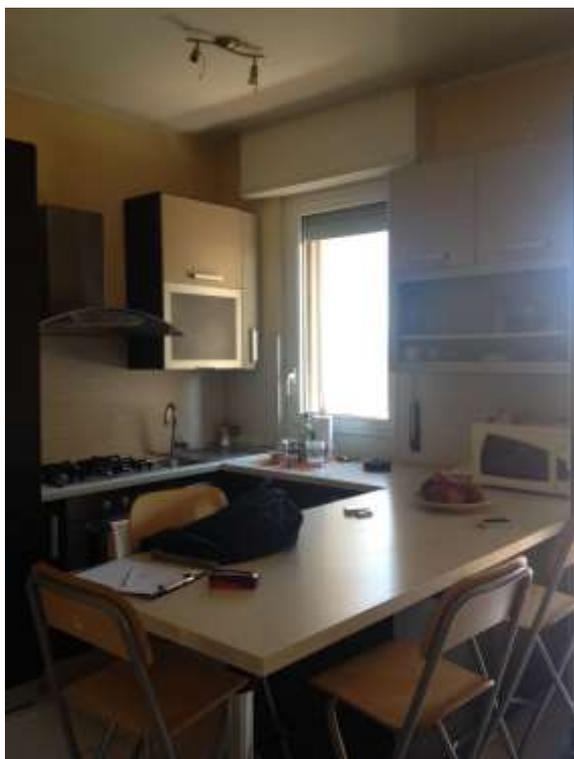


Foto 3 e 4. Vista del locale soggiorno cucina – pranzo.



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

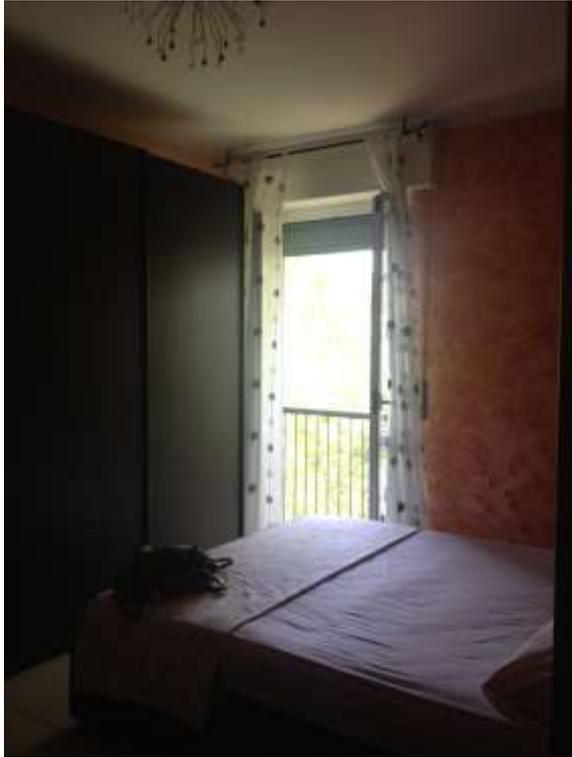


Foto 5 e 6. Viste della camera da letto.



Foto 7 e 8. Viste del bagno.





Foto 9. Vista del contatore del gas.



Foto 10. Vista dei contatori elettrici.



Foto 11. Vista delle scale di accesso.



Foto 12. Vista della cantina.



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

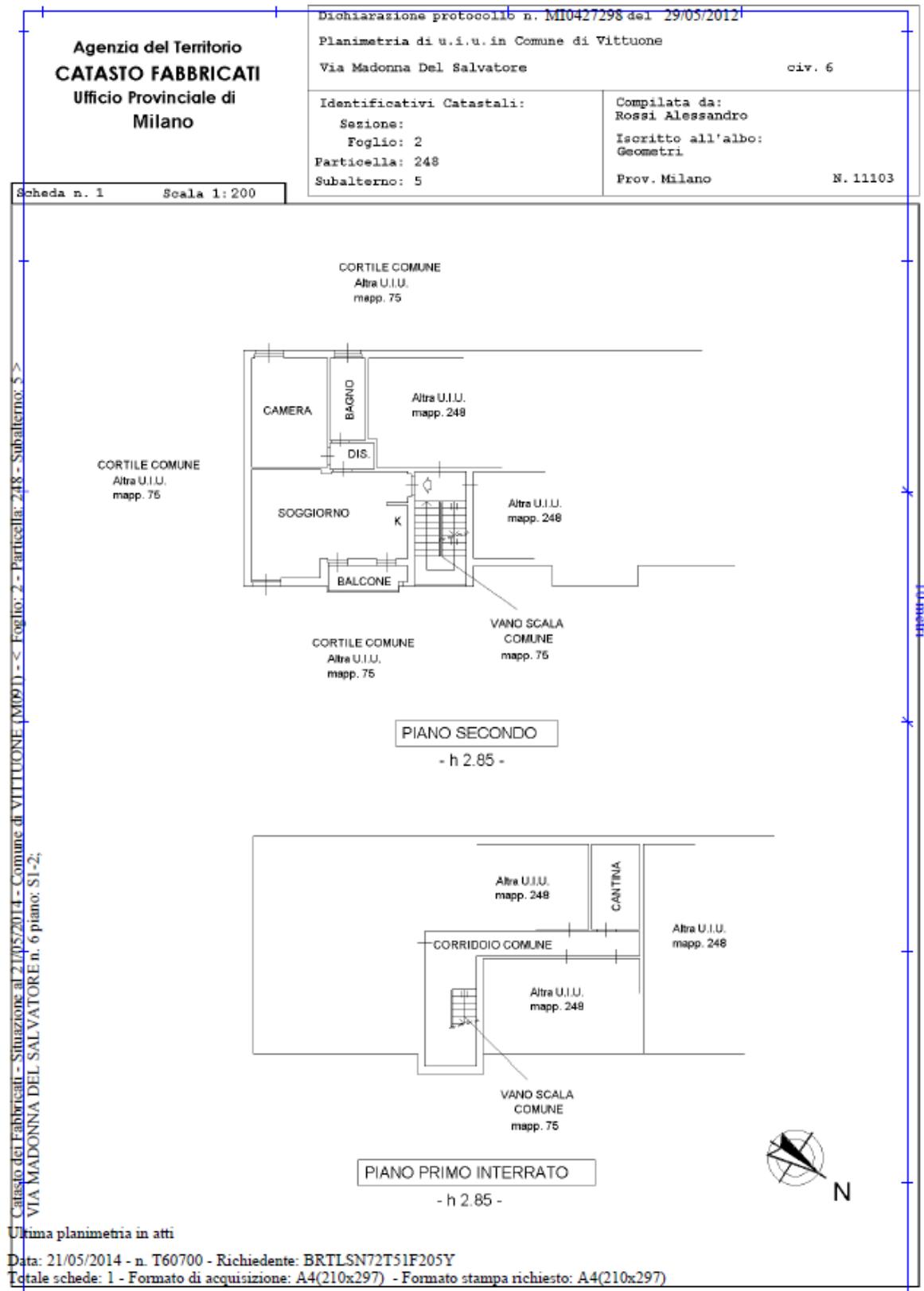


Foto 13 e 14. Vista del box e dello spazio antistante.
Al box si accede dalla strada da un cancello carrabile separato.

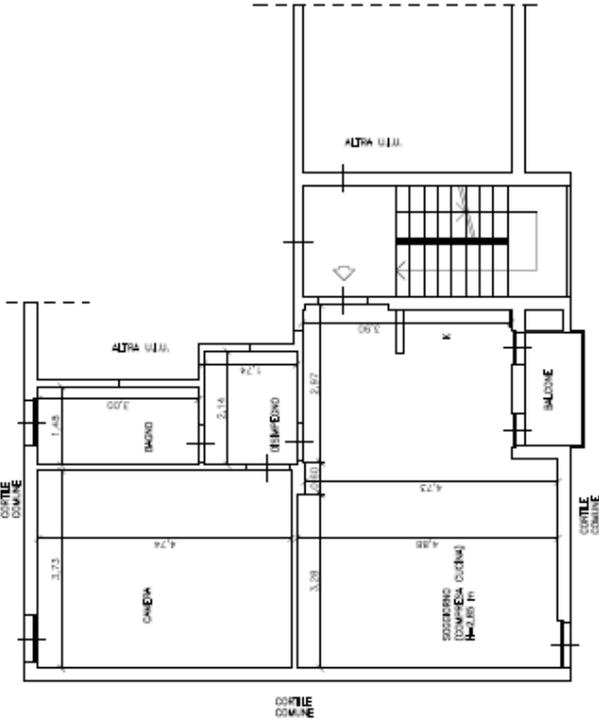
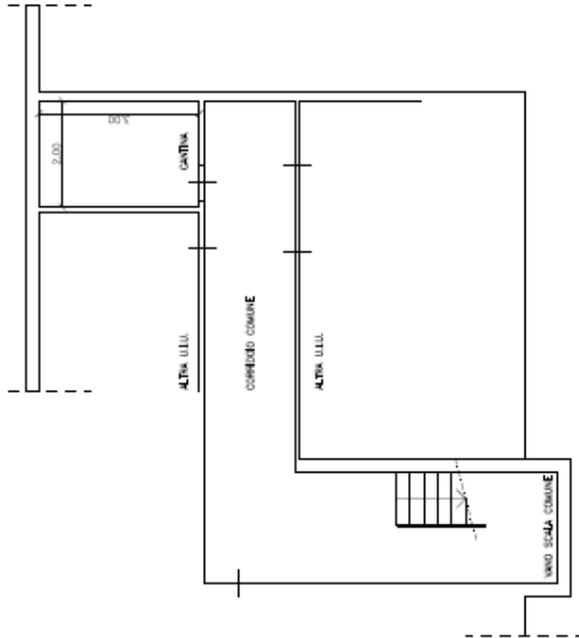


12.4 Planimetrie catastali.

Data: 21/05/2014 - n. T60700 - Richiedente: BRTLSN72T51F205Y



12.5 Rilievo.



PIANTA SECONDO PIANO

Studio Ubertazzi	cliente ...
data 24 GIUGNO 2014	Progetto APPARTAMENTO CON CANTINA IN COMUNE DI VITTUONE
1.0 scala 1:100	titolo PIANTE



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

12.6 Verifica sussistenza di contratti di locazione.



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

12.7 Riepilogo situazione condominiale e previsione di spesa.

L'utente ha risposto al messaggio in data 16/07/2014 14:45.

Da: Studio Rag Simona Cannarozzo <studio_simonacannarozzo@yahoo.it>
A: info@alexandraubertazzi.eu
Cc:
Oggetto: Cond ma Madonna del Salvatore 6/10 - Posizione:
Messaggio: MD5_SPESE_ORDINARIA-ES14, MD5_FATTURA-ADV-BORTOLONE (260 KB)

Preg ma Arch Ubertazzi,

facciamo seguito alla Sua pec del 14/07/2014 per rispondere alla Sua richiesta.

In allegato trasmettiamo il file relativo le spese condominiali 13/14 del _____, sia quelle relative la u.i. che quelle del box.
Sono indicati i conguagli 2012/2013 e tutte le rate del nuovo esercizio.
Si tratta di sole spese ordinarie non essendo ancora state deliberate spese straordinarie nella ns gestione (la Rag Cannarozzo è Amm re del condominio da Novembre 2013).

Non ci sono stati versamenti alla data del Giugno 2014 difatti, come anticipato, abbiamo provveduto a far emettere un decreto ingiuntivo nei confronti del Sig. _____ il D.I. è stato depositato in forma cartacea ed è stato emesso per un totale di Euro 5.447,20 (insoluti comprensivi della rata di Giugno 2014 periodo di emissione del D.I.).
In allegato trasmettiamo quindi la fattura del Legale che si è occupato della pratica che rientra nelle spese a debito del Sig. _____ oltre la tassa di registro del D.I. che verrà emesso (percentuale 3% della somma ingiunta) e le spese legali di intervento nella procedura esecutiva da voi promossa.

A mie mani ho la diagnosi energetica ma è un faldone con diversi fogli ed è visionabile presso il mio Studio.

Per quanto riguarda gli atti ablativi allo Studio non risultano.
Chiediamo cortese conferma di ricezione della presente.

Disponibili ad ogni eventuale ulteriore chiarimento porgiamo cordiali saluti

Loredana
p. Cannarozzo

Amministrazione Immobili
Studio Rag Simona Cannarozzo
via Camozzi 7
20152 Milano MI
tel./fax: 02/4890.320
www.simcan.it

STUDIO SIMONA F. CANNAROZZO VIA CAMOZZI, 7 20152 MILANO MI Cod. fisc. CNNSNF77CS1F2051 P.I. 06437430967 Telefono 02/5656.6684 Fax 02/4890.320 E-mail studio_simonacannarozzo@yahoo Site	COND MADONNA DEL SALVATORE 6/10 VIA MADONNA DEL SALVATORE 6 20010 VITTUONE MI 93007910156
--	--

Estratto conto condomino

ORDINARIA 2013/2014

01/09/2013 - 31/08/2014

Movimenti dal 01/09/2013 al 31/08/2014

17 _____

VIA MADONNA DEL SALVATORE 6/B
20010 VITTUONE MI

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
1		01/09/2013	Conguaglio precedente	4.020,96	
1		15/03/2014	RATA N. 1 ORDINARIA 2013/2014	277,66	
1		15/04/2014	RATA N. 2 ORDINARIA 2013/2014	277,66	
1		15/05/2014	RATA N. 3 ORDINARIA 2013/2014	277,66	
1		15/06/2014	RATA N. 4 ORDINARIA 2013/2014	277,66	
1		15/07/2014	RATA N. 5 ORDINARIA 2013/2014	277,66	
1		15/08/2014	RATA N. 6 ORDINARIA 2013/2014	277,33	
Totale				5.686,59	0,00
Saldo a suo debito					5.686,59



ERMES BORTOLINI AVVOCATO

Cod. Fis. 0117805040317802M
Part. IVA 07182290152

Milano, 1 luglio 2014

Spett.le
Cond. Via Madonna del
Salvatore 6 - Vittuone
C/o Amministratore
Rag. Simona Cannarozzo
Via Cazzoli n. 7
20152 MILANO
(c.f.-p.i.: 93007910156)

Fattura n. 27 / 2014

COND. VIA MADONNA DEL SALVATORE N. 6 VITTUONE
(recupero contribuzioni condominiali - Tribunale civile di Milano)

- Per fondo spese per la pratica di cui all'oggetto:	Euro	697,4176
- per cpa 4%	Euro	27,8967
totale:	Euro	725,3143
- per iva 22%	Euro	159,5691
totale	Euro	884,8833
- per rit. d'acc. 20% (su Euro 697,4176)	Euro	139,4835
totale	Euro	745,4000
- Per spese non imponibili (Euro 103,00 per contrib. unif.; Euro 27,00 marca per demo; Euro 24,82 marche aut. 2 copie d.i.; Euro 30,00 rich. notiz. Titolo e precetto)	Euro	184,8200
Totale definitivo	Euro	930,2200

8, VIA PASSIONE - 20152 MILANO - TELEFONO 02/7644.00 - TELEFAX 02/7646.46
ermes.bortolini@erimes.it





ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome [REDACTED]
 Regione sociale [REDACTED]
 Indirizzo [REDACTED]
 N. civico [REDACTED]
 Comune [REDACTED]
 Provincia [REDACTED]
 C.A.P. [REDACTED]
 Codice fiscale / Partita IVA [REDACTED]
 Telefono [REDACTED]

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15243 - 000142 / 12
 Registrato il 25/05/2012
 Valido fino al 25/05/2022

Dati catastali

Comune catastale			VITTUONE			Sezione	Foglio	2	Particella	248
Subaltemi	da	a	da	a		da	a	da	a	
5										

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Andrea Enrico Carrettoni**
 Numero di accreditamento 13564

Dati edificio

Provincia **MILANO**
 Comune **VITTUONE**
 Indirizzo **VIA MADONNA DEL SALVATORE, 6**
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2599(GG)**
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**
 Anno di costruzione **1975**
 Superficie utile **52.31 (m²)**
 Superficie disperdente (S) **75.54 (m²)**
 Volume lordo riscaldato (V) **197.22 (m³)**
 Rapporto S/V **0.38 (m²)**
 Progettista architettonico **N.D.**
 Progettista impianto termico **N.D.**
 Costruttore **N.D.**

Mappa



Classe energetica - EP_n Zona climatica E

Basso fabbisogno	< 14 [kWh/m ² a]
A+	< 29 [kWh/m ² a]
A	< 58 [kWh/m ² a]
B	< 87 [kWh/m ² a]
C	< 116 [kWh/m ² a]
D	< 145 [kWh/m ² a]
E	< 175 [kWh/m ² a]
F	< 175 [kWh/m ² a]
G	> 175 [kWh/m ² a]

211.73 kWh/m²a

Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 57.15 [kWh/m²a]

Classe energetica - ET_c



Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,e}



42.21 [kg/m²a]




Pagina 1/2

1524300014212

valido fino al 25/05/2022

ATTESTATO DI
CERTIFICAZIONE ENERGETICA





ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1524300014212

valido fino al 25/05/2022

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_{th}	80.89 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_c	31.91 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_w	22.35 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_{th}	211.73 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_c	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_w	56.66 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{ren}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento ϵ_{gdr}	38.00%
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gdr,w}$	39.00%
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria ϵ_{gdr}	38.00%
Totale per usi termici EP_t	268.40 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_l	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	640.00		
combustibile utilizzato	Gas naturale		
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> tele riscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)		X	

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K]	Risparmio EP _t [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ e [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolto verso l'esterno	51,28	43,64	22,42	Alta	F	22,44
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolto verso ambienti non riscaldati	9,07	29,72	1,13	Bassa	F	1,14
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolto verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolto verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione dei giacimenti						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolto verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati			25,2	Media	F	25,23
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

Tipi apparecchio: N.1 Generatore a gas di tipo istantaneo per sola produzione di acqua calda sanitaria.

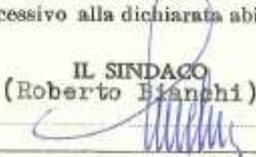
Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n. V/85018 e s.m.i.

Soggetto certificatore
Andrea Enrico Carrettoni

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.

12.9 Atti reperiti presso il Comune di Vittuone.

Marca da bollo	<h1>Comune di VITTUONE</h1> <p>PROVINCIA DI MILANO</p>	N° <u>66/1961</u> Reg. Costr. Edilizia
<h2>IL SINDACO</h2>		
<p>Vista la domanda del Sig. <u>Dott. ANTIGIO DE OSMA - Vice Presidente dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano -</u> <u>abitante in Milano - Via San Paolo n. 12</u> per <u>essere autorizzato a costruire un fabbricato di civile abitazione in questo Comune</u> <u>al mapp. N. _____ in Via Strada Provinciale per Turbigo _____;</u></p> <p>Visti i disegni ed il tipo allegati alla domanda stessa; Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia; Udito il riferimento del Tecnico Comunale; Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario; Visti i regolamenti Comunali d'Igiene e polizia edilizia; Vista la bolletta N. _____ del _____ comprovante la <u>denuncia in via preventiva sui materiali di costruzione presso l'Ufficio Imposte Consumo;</u> Vista la legge Comunale e Provinciale; Salvo eventuali diritti di terzi; - Concede il proprio</p>		
<h2>NULLA OSTA</h2>		
<p>al Sig. <u>ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI</u> per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia, in conformità al progetto presentato che, munito del visto di quest'Ufficio Tecnico, si restituisce in copia all'interessato e sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni: <u>A condizione che le abitazioni siano munite di cassetta per lettere -</u> <u>Purchè si provveda ad un idoneo smaltimento delle immondizie domesti-</u> <u>che mediante canne di ricaduta che convogliano il materiale in sotto-</u> <u>stanti bidoni regolamentari.</u></p>		
<p>Si avverte che l'esenzione dalla denuncia prescritta per le opere di conglomerato cementizio riguarda solo l'impiego di elementi in c. a. prefabbricato in stabilimenti di ditte che possiedono i brevetti di fabbricazione e munite di regolare marchio di fabbrica approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici e che tale esenzione non riguarda qualsiasi altro elemento che per la sua utilizzazione richieda getti o altre manipolazioni di complemento.</p> <p>I sigg. Progettisti e costruttori sono invitati ad attenersi scrupolosamente alle disposizioni di legge vigenti in materia e più precisamente all'osservanza delle norme contenute nel R. D. del 19 novem- bre 1939 n. 2229.</p> <p>Le case, laboratori industriali ed edifici in genere, di nuova costruzione, od in parte rifatti, non potranno essere abitati od utilizzati, se non dichiarate sane ed abitabili in base all'ispezione Tecnico Sanitaria. Inoltre si dovrà provvedere a regolare denuncia presso l'Ufficio Tecnico Esenziale di Milano su appositi moduli con allegata planimetria, entro il 31 Gennaio successivo alla dichiarata abitabilità, ai sensi della legge 13 Aprile 1939 n. 652 e successive modifiche.</p>		
<p>Dalla Residenza Municipale, li <u>27-ottobre-1961</u></p>		<p>IL SINDACO (Roberto Bianchi)</p>  
<p>Relazione di notifica - Io sottoscritto Messo Comunale ho oggi notificato la sovra stessa nota mediante consegna di altro originale della stessa al Signor _____ nella qualità di _____</p>		
IL RICEVENTE	Data _____	IL MESSO COMUNALE



	Messa da bollo
COMUNE DI VITTUONE PROVINCIA DI MILANO	
Al Signor Sindaco di <u>VITTUONE</u>	
Il sottoscritto <u>I.A.C.P. - MILANO</u>	
di _____	residente
in questo Comune in <u>MILANO - Viale Romdona, 26</u> avendo ottenuto il	
nulla osta per la costruzione di <u>3 fabbricati di civile abitazione</u>	
in <u>Vittuone - Via Madonna del Salvatore, Primoabitato</u>	
CHIEDE	
il permesso di abitabilità per la suddetta casa.	
Allega alla presente:	
Ricevuta N.° _____ del _____	rilasciata dall'Ufficio del
Registro di _____	per la somma di Lire <u>esente</u>
comprovante il pagamento della prescritta tassa di concessione Governativa;	
Bolletta N.° _____ del _____	di L. _____
rilasciata dal locale Ufficio Imposta di Consumo comprovante il pagamento del dazio sul	
materiale da costruzione impiegato;	
Bolletta N.° _____ del _____	di L. _____
comprovante il pagamento del diritto fisso per la prescritta visita dell'Ufficiale Sanitario.	
Con osservanza	
Li <u>27 GEN. 1998</u>	Il Richiedente

N.° _____	prot. _____
Visto: si trasmette all'Ufficiale Sanitario per gli accertamenti e relativo nulla osta.	
Li <u>27 GEN. 1998</u>	IL SINDACO

	
Mod. N. 4	



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor



EP

COMUNE DI VITTUONI		
PROTOCOLLO N.	1932	
ARRIVATO IL	18/05/2012	
Gen. G.	Clas. 3	Form.

COMUNE DI VITTUONI
(Provincia di Milano)



COMUNE DI VITTUONI

€ 28,40

DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNALI

COMUNE DI VITTUONI

€ 1,60

DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNALI

**OGGETTO: Comunicazione esecuzione intervent
(liberi) di cui all'art. 6, comma 2,
D.P.R. n. 380/2001.**



Procedura esecutiva 287/13.
contro signor

12.10 **Documentazione di invio della relazione alle parti (solo su copia cartacea).**

Alessandra Ubertazzi, architetto
Studio Ubertazzi
via Savona 20, 20144 Milano

