

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
III SEZIONE CIVILE

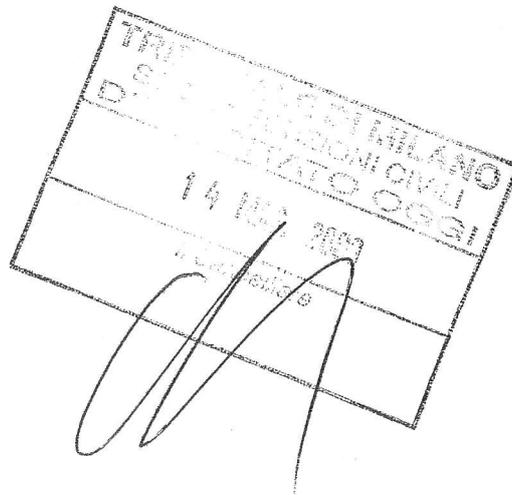
INCARICO DI PROCEDURA ESECUTIVA N. 1911/07 R.G.E.
G.E. dott.ssa COGLIANDOLO

Causa promossa da:
CONDOMINIO GIOVE - VIA PUCCINI, 2 - PIOLTELLO
Con l'avv. PAOLO FACINELLI

nei confronti di

RELAZIONE DI PERIZIA

MILANO, 14 MAGGIO 2009



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Anselmo Esposito



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
III SEZIONE CIVILE



Relazione peritale disposta dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutivo **Dott.ssa Cogliandolo Maria Stella**, nel procedimento iscritto al n. **1911/07 R.G.E.**

PROMOSSA:

Da Condominio Giove – Via Puccini, 2 – Pioltello, in persona dell' Amministratore pro-tempore

Con l'avv. Paolo Facinelli.

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il Tribunale di Milano in data **24 novembre 2008**, in cui il G.E. **Dott.ssa Cogliandolo Maria Stella** nominava me sottoscritto **Dr. Arch. Anselmo Esposito**, con studio in Milano, Via Mosè Bianchi, 24 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il n. 5633, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento promosso dal **Condominio Giove -Via Puccini, 2 - Pioltello**. in persona del Amministratore pro-tempore **Daniele Caprotti** con l'avv. **Paolo Facinelli** contro il

Il G.E. disponeva che in data **20 gennaio 2009** alle ore **11.40** il perito comparisse davanti a sé per la prestazione del giuramento.



MANDATO

“Dica l’esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

1. *Provveda ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all’immobile.*
2. *Quali siano gli estremi dell’atto di pignoramento, indicazione dei beni colpiti con precisazione dei confini e dei dati catastali e specifici se il pignoramento riguardi la proprietà dell’intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto). Quali siano gli estremi dell’atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*
3. *Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i.*
4. *Riferisca 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. *Verifichi 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 dell’eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d’uso. (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione.*
6. *Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli o 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.*
7. *Verifichi 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.
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’art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell’eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
8. *Indichi 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 inviarme copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all’originale della perizia l’attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA 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 isottare il termine concesso.

Il G. E. Dott.sa Cogliandolo Maria Stella fissava l’udienza il giorno **15 giugno 2009** alle ore **10.30**.



ESEGUITI I DOVUTI ACCERTAMENTI E RICERCHE PRESSO GLI UFFICI PREPOSTI, EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO PRESSO L' IMMOBILE OGGETTI DI PERIZIA SI DA DI SEGUTO.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

QUESITO N.1.

In data **05/02/2009** si è richiesta al Comune di Pioltello la documentazione relativa all'immobile.

In data **22/04/2009** sono state concluse le dovute ricerche in Comune di Pioltello, siamo riusciti a venire in possesso della documentazione necessaria per il completamento della relazione peritale.

In data **11/05/2009** si è effettuato il sopralluogo, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile oggetto di stima, pertanto mi sono dovuto limitare a verificare lo stato dell'immobile al suo esterno e delle relative pertinenze come si evince dalla documentazione fotografica del complesso.

QUESITO N. 2

DALLA DOCUMENTAZIONE FORNITACI DAL TRIBUNALE DI MILANO, RISULTA QUANTO SEGUE:

I beni oggetto dell'espropriazione sono i seguenti:

Trattasi di appartamento sito al piano secondo scala G, in Comune di Pioltello, **Via Giacomo Puccini n. 2** distinti nel N.C.E.U. di Milano come segue:

Foglio: 2, Mappale: 581, Subalterno: 11, Via Giacomo Puccini n. 2, piano: 2°, Categoria: A/3, Classe: 4, Vani: 3,5; Rendita Catastale: € 307,29

I confini dell'appartamento da nord in senso orario: appartamento di terzi, pianerottolo e vano scala comune, appartamento di terzi, via Bellini.

ATTO DI PROVENIENZA del **09 dicembre 2003 n. 48567** di repertorio e **n. 6006** di raccolta. Trascritto a Milano il **16 dicembre 2003 n. reg. part. 181400** e n. reg. gen. **106354**. Notaio **Dott. Venezia Stefano**.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO del **03/08/2007** promosso da **UNICREDIT BANCA S.p.A.** in persona del legale rappresentante **dr. Aristide Canosani**, rappresentata e difesa dall'avv. **Donatella Vicari** contro _____), nr. Dep. **9/2007/12611** - nr.Cron. **C/C/2007/10981**, Ufficiale Giudiziario Contrada Angelo. Trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data **12/10/2007** ai nn. **153652/81009**, notificato in data **16/07/2007**. Tale atto riguarda la proprietà dell'intero bene.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO del **9/10/2007** promosso dal **CONDOMINIO GIOVE** di **Via Puccini, 2** a Pioltello in persona del suo amministratore pro tempore **rag. Daniele Caprotti**,



rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Facinelli contro
- nr. Cron. C/C/2007/13688, Ufficiale Giudiziario Ruggiero Vincenzo. Trascritto presso la conservatoria
dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16/11/2007 ai nn. 172834/91078 notificato in data
03/10/2007. Tale atto riguarda la proprietà dell'intero bene.

QUESITO N. 3

Immobile in stabile di tipo civile di otto piani fuori terra sito in Comune di Pioltello, Via Puccini n. 2,
posto al piano secondo scala G.

Dalla planimetria si evince che l'immobile è composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno,
bagno, camera e balcone.

In relazione alle condizioni di manutenzione, il fabbricato così come l'unità immobiliare si presenta in
normale stato di conservazione all'esterno e nelle parti comuni.

La zona è centrale, servita da un buon numero di servizi e infrastrutture sia pubbliche che private. Nelle
immediate vicinanze strada provinciale Cassanese. L'immobile è sito a 13 Km dal Centro Storico di
Milano.

QUESITO N.4

STATO OCCUPATIVO:

L'immobile allo stato attuale ci risulta di proprietà per 1/1 ; ATTO DI
PROVENIENZA del 09 dicembre 2003 n. 48567 di repertorio e n. 6006 di raccolta. Trascritto a
Milano il 16 dicembre 2003 n. reg. part. 181400 e n. reg. gen. 106354. Notaio Dott. Venezia Stefano.

QUESITO N. 5

DALLA DOCUMENTAZIONE IN NOSTRO POSSESSO RISULTA QUANTO SEGUE:

In data 07 giugno 2007, con atto di precetto notificato il 28/06/2007 UNICREDIT BANCA S.p.A.
ha intimato : irreperibile ai sensi dell'art. 11 D.P.R. 223/1989 e alla sig.ra
di pagare a UNICREDIT BANCA S.p.A.,
entro dieci giorni la seguente somma di € 169.531,18 oltre interessi al tasso convenzionale moratorio
su € 168.216,80 dal 01/05/2007 al saldo, oltre interessi legali sulle spese e spese successive occorrente.

Alla data di pignoramento, nonostante la notifica, non è pervenuto alcun pagamento, indi la
UNICREDIT BANCA S.p.A. ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per
espropriazione i beni di proprietà sito in Comune di Pioltello, Via Puccini n. 2
in stabile di tipo civile di otto piani fuori terra, posto al piano secondo della scala G.

Distinto nel N.C.E.U. di Milano come segue:

Foglio: 2, Mappale: 581, Subalterno: 11, Via Giacomo Puccini n. 2, piano: 2°, Categoria: A/3, Classe:
4, Vani: 3,5; Rendita Catastale: € 307,29, richiesta che è stata accolta dall'Ufficiale Giudiziario addetto
all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Milano che ha pignorato il bene sopradescritto, con le
pertinenze ed i frutti relativi.

Il suddetto Ufficiale Giudiziario ha altresì ingiunto di astenersi da qualunque
atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili oggetto

dell'espropriazione e i frutti di essi, inoltre ha avvertito che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire agli immobili pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensiva del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia dallo stesso depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore a **un quinto** all'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti, indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati, di cui deve essere data prova documentale. La copia del presente atto, su richiesta dell'avv. Donatella Vicari, è stata notificata

, eliminato dall'archivio anagrafico del Comune di Milano per irreperibilità ai sensi dell'art. 11 D.P.R. n. 223/89, nel domicilio eletto in caso di irreperibilità nel contratto di mutuo *inter partes* art. 9 (a mente del quale "la parte mutuataria (elege domicilio) presso la Casa Comunale di Pioltello") presso la Casa Comunale di Pioltello in data **16/07/2007**.

In data **08/11/2007** è stata disposta la vendita dell'immobile pignorato.

Sussistono debiti nei confronti dell'Amministrazione condominiale.

In data **02/04/2007** è stato presentato un ricorso per ingiunzione di pagamento debitore in confronti del **Condominio Giove** del complessivo importo di **€ 4,238.36** oltre agli interessi legali maturati per le seguenti causali:

- € 2,973.10 – per le spese d'esercizio a riparto bilancio consuntivo gestione 20/05/2006.
 - € 1,265.26 – per le spese d'esercizio a riparto bilancio consuntivo gestione 20/06/2007
- Con scadenza ultima rata al 31 marzo 2007.

In data **29/06/2007** è stato intimato al di pagare l'importo complessivo di **€ 5,385.60** oltre agli interessi e spese successive occorrente per le seguenti causali:

- € 4,238.36 –riporto capitale
- € 84.20 – riporto spese
- € 597.00 – riporto diritti
- € 175.00 – riporto onorari
- € 96.50 – rimb. Forf. 12,5 % di € 772.00
- € 17.37 – c.p.a 2% di € 868.50
- € 177.17 – IVA 20 % su dir., onor. e C.p.A

In data **9/10/2007** Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Milano che ha disposto il pignoramento del bene sopradescritto e in data **30/11/2007** è stata disposta la vendita dell'immobile pignorato.

QUESITO N. 6

, in data **09/12/2003** ha sottoscritto un contratto di mutuo ipotecario rep. n. 48508 e racc. n. 6007, stipulato agli atti del notaio Dott. Venezia Stefano. A garanzia della restituzione della somma il mutuatario concedeva ipoteca volontaria a favore di **UNICREDIT BANCA S.p.A.** sopra l'immobile sito in Pioltello, via Puccini n.2, iscritta per la somma di euro € 300.000,00 accesa presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 il **16/12/2003** ai n.181401/39414, registrato a Milano 2 il **15/12/2003** al n. 2017 serie 1T.





QUESITO N. 7

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

In data 2 marzo 1962 il Comune di Pioltello rilascia l'Autorizzazione di costruire n. 3 – atti 31/62.

In data 29 febbraio 1964 il Comune di Pioltello rilascia la licenza di occupazione n. 2 – atti 31/62.

Al momento del sopralluogo dell'immobile sito in Pioltello, Via Piccini n. 2, in data 22/04/2009 non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile e non è stato possibile riscontrare la conformità alla planimetria catastale per l'assenza del debitore.

QUESITO N. 8

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
2	APPARTAMENTO	mq. 60
2	BALCONE	mq. 15
	CONSISTENZA TOTALE	mq. 75

VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

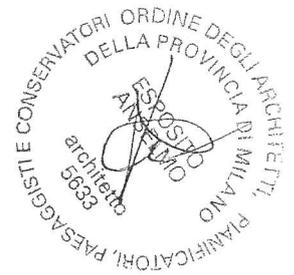
€ 135.000,00 (centotrentacinquemila/00 euro)

VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO

€ 100.000,00 (centomila/00 euro)

Nella stima degli immobili in esame si tratta di determinare il più probabile prezzo di mercato e sinteticamente pervenire al valore attraverso una comparazione con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche di cui si sono noti i prezzi di mercato.

Si sono esperiti gli opportuni accertamenti dei beni simili in zona, valutate le condizioni di manutenzione e di conservazione dei beni in esame.



Allegati:

Punto a:

- a-1: L'ATTO DI PIGNORAMENTO del 03/08/2007** promosso da **UNICREDIT BANCA S.p.A.** in persona del legale rappresentante **dr. Aristide Canosani**, rappresentata e difesa dall'avv. **Donatella Vicari** contro il _____, nr. Dep. 9/2007/12611 - nr.Cron. C/C/2007/10981, Ufficiale Giudiziario Contrada Angelo. Trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/10/2007 ai nn. 153652/81009, notificato in data 16/07/2007. Tale atto riguarda la proprietà dell'intero bene.
- a-2: L'ATTO DI PIGNORAMENTO del 9/10/2007** promosso dal **CONDOMINIO GIOVE** di Via Puccini, 2 a Pioltello in persona del suo amministratore pro tempore rag. Daniele Caprotti, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Facinelli contro _____, nr. Dep. 9/2007/16365 - nr.Cron. C/C/2007/13688, Ufficiale Giudiziario Ruggiero Vincenzo. Trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16/11/2007 ai nn. 172834/91078 notificato in data 03/10/2007. Tale atto riguarda la proprietà dell'intero bene.
- a-3: ATTO DI PRECETTO** promosso dalla **UNICREDIT BANCA S.p.A.** nei confronti _____ in data 07 giugno 2007 e notificato il 28/06/2007.
- a-4: ATTO DI PRECETTO** promosso dal **CONDOMINIO GIOVE** di Via Puccini, 2 a Pioltello in persona del suo amministratore pro tempore rag. Daniele Caprotti, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Facinelli contro _____ in data 29/06/2007 e notificato il 05/07/2007.
- a-5: RICORSO PER INGIUNZIONE DI PAGAMENTO** presentato in data **02/04/2007**.
- a-6: ISTANZA DI VENDITA** promossa da **UNICREDIT BANCA S.p.A.** in persona del legale rappresentante **dr. Aristide Canosani**, rappresentata e difesa dall'avv. **Donatella Vicari** contro il _____ in data **08/11/2007**.
- a-7: ISTANZA DI VENDITA** promossa dal **CONDOMINIO GIOVE** di Via Puccini, 2 a Pioltello in persona del suo amministratore pro tempore rag. Daniele Caprotti, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Facinelli contro _____ in data 30/11/2007.
- a-8: CERTIFICATO NOTARILE, Tribunale Civile di Milano**, causa promossa da **UNICREDIT BANCA S.p.A.** in persona del legale rappresentante **dr. Aristide Canosani**, rappresentata e difesa dall'avv. **Donatella Vicari** contro _____, rilasciato il 22/02/2008 da notaio Patrizia Leccardi per l'incarico dell'avv. Donatella Vicardi.
- a-9: NOTA DI TRASCRIZIONE – ATTO GIUDIZIALE** verbale di pignoramento immobili n. 153652 di reg. gen. e 81009 di reg. part. del **12/10/2007**, richiedente Avv. Donatella Vicardi.
- a-10: ATTO DI PROVENIENZA del 09 dicembre 2003 n. 48567 di repertorio e n. 6006 di raccolta.** Trascritto a Milano il **16 dicembre 2003** n. reg. part. **181400** e n. reg. gen. **106354**. Notaio **Dott. Venezia Stefano**.
- a-11: ATTO DI MUTUO** sottoscritto in data **09/12/2003** ai nn. **48568/6007**, registrato a Milano 2 in data **15/12/2003** mal n.2017 serie 1T. Dott.Venezia Stefano, notaio a Milano.



a-12: CONCESSIONE EDILIZIA – rilasciato dal Comune di Pioltello, autorizzazione a costruire il fabbricato ad uso di civile abitazione con negozi, pratica n. 31/62, presentata in data 9 febbraio 1962, parere favorevole n. 3 del 2 marzo 1962.

a-13: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' di edifici, pratica n.31/62, fabbricato n.2, rilasciato dal Comune di Pioltello, in data 29 febbraio 1964.

a-14: PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG), in data **08/05/08**, di via Puccini, 2 - Pioltello, contraddistinta al **foglio. 2, mapp. 581, Zona B1**, non soggetta a piani attuativi e normata dall'art.14 delle NTA vigenti.

Punto b:

Appartamento ubicato in Comune di **Pioltello**, Via **Puccini n. 2**, scala **G**, sito al piano **secondo** in stabile di **civile abitazione** di **otto** piani fuori terra.

Dalla **planimetria** si evince che l'immobile è composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera e balcone.

La facciata del fabbricato è ad intonaco di tipo civile con porzioni di pietra, con struttura in C.A.

Foglio: 2, Mappale: 581, Subalterno: 11, Via Giacomo Puccini n. 2, piano: 2°, Categoria: A/3, Classe: 4, Vani: 3,5; Rendita Catastale: € 307,29

COERENZE:

I confini dell'appartamento da nord in senso orario: appartamento di terzi, pianerottolo e vano scala comune, appartamento di terzi, via Bellini.

Punto c:

SCHEDA CATASTALE richiesta in data 06/02/2009, Foglio 2; part. 581; sub.11 - Certificato n.MI0096281.

VISURA STORICA PER IMMOBILE del 06/02/2009 Certificato n. MI0096283

Allegate: FOTOGRAFIE n. 12

FOGLIO 1

- 1- Vista del fabbricato facciata esterna.
- 2- Numero civico 2.
- 3- Vista del fabbricato facciata scala **G**.
- 4- Vista dell'ingresso della scala **G**.

FOGLIO 2

- 1- Vista del citofono della scala **G**.
- 2- Vista dell'immobile facciata interna della scala **G**.
- 3- Vista del fabbricato facciata esterna.
- 4- Vista dell'immobile facciata esterna della scala **G**.

FOGLIO 3

- 1- Vista dell'immobile facciata interna della scala **G**.
- 2- Vista dell'ingresso della scala **G**.
- 3- Vista dell'ingresso della scala **G**.
- 4- Vista del vano scala.

Punto e:

Ho depositato la relazione originale, la copia semplice e una copia su supporto informatico.

Al giorno 14 maggio 2009, segnalo di aver svolto con le indagini richieste, tramite l'Ufficio del Catasto edilizio Urbano e il Comune di Pioltello ed esaminando tutta la documentazione in mio possesso, la perizia.

Avendo svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Milano, 14.05.2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Anselmo Esposito
architetto
5633
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ESPOSITO ANSELMO
MILANO
PARRONCINI
INGEGNERI E CONSULENTI