

ATTANASIO FRANCESCO
ARCHITETTO
Consulente Tecnico di Ufficio
Tribunale di Milano
Via A. Maffucci, 24 - 20158 MILANO
Tel./fax 02 36524156 - Cell 338 9740283

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE CIVILE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA

----- (Proc. civ. R.G.E n° 3211 / 2011+ 2510/2013) -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INTEGRATIVA

Beni Pignorati: 1) appartamento, Fg. 5, part. 441, sub. 8, p.2° + S1 (cantina), Cat. A/3, Cl. 6,
vani 5 - rendita catastale = € 335,70 di mq. 79, sito nel Comune di Vanzago (MI), via S. Carlo,
n. 2; **Esecutati:** -----

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Francesca Romana BISEGNA: -----

1-Premessa:-----

Io sottoscritto, Arch. Attanasio Francesco, nato a Sapri (SA) il 26.02.1961, residente e con studio in
Milano alla via Angiolo Maffucci, n. 24 – 20158, tel. e fax : 02- 36524156; cell.: 3389740283, is-
critto presso l'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12.645 e nell'Elenco



Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale di Milano al n. 10.250; in data.....
28/02/2013, depositavo la Relazione peritale di stima come da incarico e mandato conferitomi dal
G.E. Guido Macripò che, rinviava la procedura per il giuramento dell'esperto nominato e per il con-
ferimento dell'incarico all'Udienza del 16/01/2013, alle ore 13,00, ove ero presente e, in cui presta-
vo il giuramento di rito, per la Causa promossa da

In seguito, in data 15/05/2014, lo Studio Legale Trot-
ter ed in particolare l'Avv. Laddomada, con studio a Milano, P.le Cadorna n. 6 - 20133, mi comuni-
cava via fax all'utenza telefonica del mio studio 02/36524156, la lettera dal testo: " Egregio arch.
Attanasio, con riferimento alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, Le allego il verbale della
udienza tenutasi in data 08.05.2014 (all.to n. 1). Nel Verbale dell'udienza del 08/05/2014, il G.E.
dott.ssa F.R. Bisegna: "*Dato atto poi che nella perizia di stima (già avente per oggetto l'intero im-
mobile) non sono state indicate due formalità (ipoteca giudiziale in favore di _____ e pi-
gnoramento Unicredit) dispone che entro la data 08/07/2014, il perito provveda ad integrare la
perizia in tal senso, con specificazione anche della circostanza che, dopo la riunione, l'intero bene
stimato risulta pignorato.*". Prima di rispondere compiutamente al quesito contenuto nel citato man-
dato, devo precisare che, nella precedente perizia detti documenti non sono stati allegati e citati in
quanto sono intervenuti in seguito al deposito della stessa. Infatti, solo in data 05/04/2013, Unicre-
dit Crédit Managment Bank SpA, deposita intervento per un credito di euro 218.076,797. -----
Pertanto alla luce degli interventi successivi al deposito di detta perizia, la risposta al mandato: 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).... 5) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura con-
dominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare: doman-
de giudiziali, sequestri o altre trascrizioni; 6) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,



anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari. Alleghi su fogli separati: a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato; -----

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al termine dell'Udienza, ho provveduto al ritiro di alcuni documenti contenuti nel fascicolo della S.V. ed a trarne copia. Alle ore 9,30 del giorno 17.01.2013, presso il proprio studio di Milano sito alla Via Maffucci Angiolo 24, iniziavo a studiare a tavolino gli Atti di cui avevo tratto copia. In seguito, in data 16.06.2014, decisi di recarmi presso alcuni Uffici pubblici per svolgere gli accertamenti di rito sui beni esecutati. In particolare, in data 16.06.2014, mi recai presso i pubblici Uffici gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 presso l'Agenzia del Territorio - Ministero delle Finanze di via Manin, per l'acquisizione della documentazione ipotecaria ed effettuare gli accertamenti dovuti di rito ed in particolare ho effettuato la visura ipotecaria con Ispezione ordinaria a pagamento per immobile, accedendo al Servizio di Pubblicità Immobiliare (**all.ti nn. 4, 5,6,7**) e di cui parlerò innanzi. Inoltre, preciso con la presente che, in data 24/01/2013 ho richiesto via mail PEC all'Ufficio dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Milano 5 di via Missaglia (**ex all. to n. 4**), di cui ancora ad oggi non ho ricevuto risposta. -----

Esaminati gli Atti di causa, sentite le parti, eseguiti i sopralluoghi e le indagini ritenute opportune e, sulla base delle risultanze e dei rilievi effettuati, assunte le necessarie informazioni anche presso pubblici uffici rispetto alle quali sono stato espressamente autorizzato all'accesso alle informazioni relative, ho provveduto a redigere la stesura della presente Relazione peritale di C.T.U. ed al fine di fornire risposte chiare ed esaurienti, il sottoscritto procede in modo sistematico evidenziando le singole richieste dell'ill.mo G. I., costituenti l'articolazione del quesito. -----

In risposta ai quesiti contenuti nel mandato, ovvero, indicare nella presente Relazione integrativa



n. 2 formalità, ovvero ipoteca giudiziale in favore di El Sherif Samir e nuovo pignoramento Unicredit, espongo quanto segue: -----

Dall'Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente fino al 16.06.2014 l'immobile sito nel Comune di Vanzago (MI) - Fog. 5, particella n. 441, subalterno n. 8, richiesto in data 16.06.2014 in formato elettronico presso l'Ufficio Provinciale di Milano dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 (**all.to n. 4**), oltre ad Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore del Sig. _____ e a carico della Sig.ra _____

del 20.08.2011 (**all.to n. 5 e cit. altra perizia all.to n. ...**) e, Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del 29.03.2011 (**all.to n. 6 e cit. altra perizia all.to n. ...**), è altresì trascritta per l'immobile in questione un'ulteriore formalità, ovvero è stata trascritta la formalità a favore del Sig. _____

e a carico del Sig. _____ o (**all.ti nn. 3 e 7**), di cui parlerò innanzi e, per il fatto che è risultato dagli accertamenti effettuati a seguito della prima perizia che l'immobile in questione era di proprietà dei Sig.ri _____ (unica precedente eseguita) e,

_____ (oggi nuovo esecutato), proprietari dell'immobile in questione per le quote di 1/2 per ciascuno. Pertanto, solo a seguito del deposito della precedente Relazione di stima, l'Avv. Laddomada Maria Roberta, presentava istanza al Tribunale per conto di Unicredit e l'Ufficiale giudiziario in data 08.11.2013, presentava il titolo del 04.07.2013 del Tribunale di Milano presso l'Agenzia delle Entrate di Milano Atto Esecutivo immobiliare - Verbale di pignoramento immobili, che in data 08.11.2013 veniva trascritto a favore di Unicredit e contro il Sig. Repossini Valentino (**all.to n. 7**), di cui parlerò innanzi. -----

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Inoltre, in base alle Ispezioni eseguite dall'esperto presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di MILANO 2 (**all.to n. 4**), ovvero dallo dall'Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente fino al 16.06.2014 lo immobile sito nel Comune di Vanzago (MI) - Fog. 5, particella n. 441, subalterno n. 8, richiesto in



in data 16.06.2014 in formato elettronico presso l'Ufficio Provinciale di Milano dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 (**all.to n. 4**) e, dal Certificato ipotecario (**in Atti**), risulta e si certifica che sugli immobili facenti parte del compendio, non sussistono formalità dal 20/08/1991 e fino a tutto il 16/12/1992, mentre successivamente al 16/12/1992 e fino al 16/06/2014, sugli immobili facenti parte del compendio, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli iscritte: -----

- 1) - TRASCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Generale 10734 Pubblico Ufficiale Villa Alberto Repertorio 74162/18689 del 11/01/2008 - Atto tra vivi - Atto di compravendita; -----
- 2) - ISCRIZIONE del 25/01/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, numero di repertorio 74163/18690 del 11/01/2008 - Notaio Dr. VILLA ALBERTO di MILANO (MI), registrato e trascritto a MILANO (MI) il 25/01/2008, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Servizio Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 - n. 556 - del 25/01/2008 - Registro part. n. 2441, Reg. Gen. 10735 (**all.to n...**), a favore UNICREDIT BANCA SPA, con sede a Bologna, c.f.: 12931320159 e domiciliata a MILANO via Mecenate, 103, per euro € 200.000,00, a garanzia di un capitale di € 300.000,00, al tasso del 6,30 %, scadenza anni 28 a carico del '
- per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 alla Sig.ra

(**all.to n.....**). -----

- 3) ISCRIZIONE del 25/07/2011 - Registro particolare 19595 Registro Generale 85609 Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 338 del 29/03/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (**all.to n.....**). -----
- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2011 - Reg. part. n. 65520 - Reg. Gen. n. 107164 - Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO - Rep. 15496 del 20/08/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**All.to n.**), n. repertorio 15496, presentazione n. 154 e trascritto il 15/09/2011 presso l'Agenzia del Territo



rio di Milano - Servizio di pubblicità Immobiliare di MILANO 2, il 15/09/2011, Reg. Part. n° 65520 – Reg. Gen. n. 107164, immobili siti a Milano, a favore di

, richiedente Avv. PIACENTINI DAVIDE, via S. Gregorio, 53 Milano (MI), sottopose a pignoramento immobiliare eseguito ex art. 140 cpc in data 20/08/2011 a carico della Sig.ra

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, l'appartamento sito nel Comune di Vanzago (MI) alla via S. Carlo n. 2, e così censito al N.C.E.U. del Comune di Vanzago (MI): 1) appartamento, Fg. 5, part. 441, sub. 8, p.2°, Cat. A/3, Cl. 6, vani 5, rendita catastale = € 335,70 di mq. 79 + mq. 4 balcone + mq. 15 S1 Cantina di pertinenza. -----

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2013 - Registro particolare 69439 Registro Generale n.... 100699 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano - Ufficiale Giudiziario - Repertorio 12489 del 04/07/2013 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA, con sede in Roma (RM), c.f.: 00348170101, richiedente Avv. LADDOMADA MARIA ROBERTA, Piazzale Cadorna, n. 6 - 20123 Milano (MI), sottopose a pignoramento immobiliare eseguito ex art. 140 cpc in data 20/08/2011 a

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, l'appartamento sito nel Comune di Vanzago (MI) alla via S. Carlo n. 2, e così censito al N.C.E.U. del Comune di Vanzago (MI): 1) appartamento, Fg. 5, part. 441, sub. 8, p.2°, Cat. A/3, Cl. 6, vani 5, rendita catastale = € 335,70 di mq. 79 + mq. 4 balcone + mq. 15 S1 Cantina di pertinenza. -----

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con Atto trascritto all'AGENZIA DEL TERRITORIO – Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 15/09/2011, n. 154 - Reg. Gen. 107164 - Reg. part. n. 65520 (trascrizione contro) del Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano – Numero Rep. 15496 del 20/08/2011 con Atto esecutivo o cautelare Giudiziario – VERBALE DI PI-



GNORAMENTO IMMOBILI (non volturato e di cui è richiesta la sua trascrizione fino alla concorrenza di €), in forza di ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO del 29/03/2011, emesso dal TRIBUNALE DI MILANO, numero repertorio 338/2011, trascritto il 25/07/2011, present. n. 352, presso l’Agenzia del Territorio di MILANO 2, Reg. Gen. 85609, Reg. part. n. 19595 (**all.to n. 5**), procedente Studio Legale Avv. Davide Piacentini, via S. Gregorio, n. 53, 20124 Milano (MI) a favore

re eseguito ex art. 140 cpc in data

....., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, l'appartamento sito nel Comune di Vanzago (MI) alla via S. Carlo n. 2, e così censito al N. N.C.E.U. del Comune di Vanzago (MI): 1) appartamento, Fg. 5, part. 441, sub. 8, p.2°, Cat. A/3, Cl. 6, vani 5, rendita catastale = € 335,70 di mq. 79 + mq. 4 balcone + mq. 15 S1 Cantina di pertinenza.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con Atto trascritto all’AGENZIA DEL TERRITORIO – Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 08/11/2013, n. 137 - Reg. Gen. 100699 - Reg. part. n. 69439 (trascrizione contro) del Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano – Numero Rep. 12489 del 04/07/2013 con Atto esecutivo o cautelare Giudiziario – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (non volturato e di cui è richiesta la sua trascrizione fino alla concorrenza di € 218.376,80), in forza di ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ATTO DI PRECETTO del 18/04/2013, procedente Avv. LADDOMADA MARIA ROBERTA dello Studio legale Trotter, Piazzale Cadorna, n. 6 - 20123 Milano (MI), a favore di UNICREDIT SPA, con sede a Roma (RM), c.f.: 00348170101 che, sottopose a pignoramento immobiliare eseguito ex art. 140 cpc in data 08/11/2013, e



immobiliari: 1) l'appartamento sito nel Comune di Vanzago (MI) alla via S. Carlo n. 2, e così censito al N.C.E.U. del Comune di Vanzago (MI): 1) appartamento, Fg. 5, part. 441, sub. 8, p.2°, Cat. A/3, Cl. 6, vani 5, rendita catastale = € 335,70 di mq. 79 + mq. 4 balcone + mq. 15 S1 (cantina di pertinenza). -----

Pertanto, per rispondere al secondo quesito contenuto nel mandato, ovvero: "*con specificazione anche della circostanza che, dopo la riunione, l'intero bene stimato risulta pignorato.*", possiamo affermare che ad oggi, a seguito della riunione dei due pignoramenti immobiliari, i seguenti beni immobiliari: 1) l'appartamento sito nel Comune di Vanzago (MI) alla via S. Carlo n. 2, e così censito al N.C.E.U. del Comune di Vanzago (MI): 1) appartamento, Fg. 5, part. 441, sub. 8, p.2°, Cat. A/3, Cl. 6, vani 5, rendita catastale = € 335,70 di mq. 79 + mq. 4 balcone + mq. 15 S1 (cantina di pertinenza), risulta interamente pignorato a carico dei sig.ri e

per la per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per ciascuno. -----

ALLEGATI

- (all.to n. 1) – Comunicazione fax dell'Avv. Laddomada studio Trotter per l'incarico ricevuto; -----
- (all.to n. 2) – Verbale di Udienza del 08/05/2014; -----
- (all.to n. 3) – Atto di pignoramento immobiliare a carico del Sig. Repossini Valentino; -----
- (all.to n. 4) – Ispezione ipotecaria ordinaria - Elenco sintetico delle formalità al 16/06/2014; -----
- (all.to n. 5) – Ispezione ipotecaria ordinaria - Verbale pignoramento immobili; -----
- (all.to n. 6) – Ispezione ipotecaria ordinaria - Decreto ingiuntivo a carico di Morengo Ernestina; -----
- (all.to n. 7) – Ispezione ipotecaria ordinaria - Verbale pignoramento immobili; -----

CONCLUSIONI

Ritenendo di avere bene e fedelmente assolto al mandato conferitomi, nel rassegnare la presente Relazione di Consulenza tecnica d'Ufficio, ringrazio la S.V.ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, consegno presso la Cancelleria della Sez. III Civ. – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano la presente Relazione di Consulenza



za in triplice copia in cartaceo ed una copia su supporto informatizzato che viene allegato alla presente e che, si compone di pag. n. 9, n. 7 allegati. -----

Milano, li 30.06.2014

il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Francesco Attanasio).

Attanasio



ATTANASIO FRANCESCO
ARCHITETTO
Consulente Tecnico di Ufficio
Tribunale di Milano
Via A. Maffucci, 24 - 20158 MILANO
Tel./fax 02 36524156 - Cell 338 9740283

