ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI

R.G.E. n. 1209/2011

Dott. Guido Macripò

Causa promossa da: **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.**

Contro:

* * * * * *

La sottoscritta Monica Correggi, residente in Milano – Via delle Forze Armate n. 391, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7684 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9499, nominata C.T.U. con Decreto di fissazione di Udienza in data 26.05.2012, prestato il giuramento di rito avanti il Dott. Guido Macripò - Giudice del Procedimento - in data 4.07.2012, in esecuzione del quesito sottopostole, a seguito dell'analisi della documentazione depositata agli atti e di quella all'uopo raccolta, del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato in data **6 settembre 2012** alla presenza del

espone quanto segue.

1) DESCRIZIONE DEI BENI COLPITI DA PIGNORAMENTO

1.1 Estremi atto di pignoramento

Atto di pignoramento in data 15.03.2011 rep. n. 4293 trascritto in data **13.04.2011** ai **nn. 41293/23837** a favore di Unicredit S.p.A. con sede legale a Roma in Via Alessandro Specchi n. 16 (C.F.: 00348170101), incorporante di UniCredit Family Financing Bank S.p.A. con sede a Milano in Via Tortona n. 33 e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona in Piazzetta Monte n. 1 (C.F.: 02659940239) quale mandataria, elettivamente

Arch. Monica Correggi - Via delle Forze Armate n. 391 - 20152 Milano - tel +39024568089
fax +390249665108 e-mail: correggi@tiscali.it

domiciliata in Milano Via Daverio n. 6 presso lo studio dell'Avv. Evelina Maria Leonini e contro

, per il credito di € 138.918,71 oltre interessi e spese successive occorrende.

1.2 ***Natura dei beni***

Il pignoramento colpisce la piena ed indivisa proprietà dell'unità posta in **Comune** di **Pozzuolo Martesana (MI) – Largo Trieste civ. 2** e costituta da appartamento ad uso civile abitazione al piano primo (2° f.t.) di due locali più servizi con annesso un vano di cantina al piano seminterrato a cui compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 99,97 millesimi.

Più precisamente l'appartamento è così composto: soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, camera e ripostiglio.

La sottoscritta specifica che in sede di sopralluogo non ha potuto avere accesso all'interno del vano cantina.

1.3 ***Identificazione catastale dei beni***

Agenzia del Territorio della Provincia di Milano

Comune censuario: Pozzuolo Martesana

Catasto Terreni

Il fabbricato, in cui è compresa l'unità immobiliare colpita da pignoramento, insiste su terreno così distinto:

Fg. 6 – mapp. 231 – ENTE URBANO – Ha 0.02.30

In forza di tipo mappale del 15.09.1993 n. 40757.1/1989.

Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta intestata a

(proprietà per 1/1) nato in India il 2/07/1976 e così censita:

fg. 6 - mapp. 231 - sub. 4 – Largo Trieste n. 2 p. S1/1 - cat. A/3 - cl. 4 - cons. 3 vani - rendita Euro 154,94

in forza di variazione del quadro tariffario.

In sede di sopralluogo la scrivente ha verificato che la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

1.4 ***Coerenze*** (a corpo, da nord in senso orario, con riferimento alla scheda planimetrica ed all'estratto mappa allegati):

- *appartamento piano primo:* dapprima vano scala e pianerottolo comuni ed appartamento di terzi al sub. 3 indi ancora appartamento di terzi al sub. 3, Largo Trieste, cortile comune infine e, per chiudere, ancora vano scala comune;
- *vano cantina piano seminterrato:* dapprima vano scala comune indi corridoio comune, cantina di terzi al sub. 5, cortile comune infine e, per chiudere, ancora vano scala comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

1.5 Divisibilità del bene

In prospettiva della vendita, il bene colpito da pignoramento, per le sue caratteristiche intrinseche quali consistenza, articolazione degli spazi e dotazione di un unico accesso dalle parti comuni, non risulta divisibile in più Lotti.

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita in data 4.07.2007 rep.n. 58040/33315 a rogito Dott. Massimo Napolitano Notaio in Melegnano (registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 il 6.07.2007 al n. 12786 serie 1T e trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^ in data 9.07.2007 ai nn. 107020/56146) con cui il Sig.

acquistava dai Sig.ri la piena ed indivisa proprietà del bene colpito da pignoramento. Prezzo di acquisto € 110.000,00.

Da precedente atto di compravendita con cui si trasferiva il bene in capo alla G.E.F.I.T. S.r.l. (atto in data 30.05.1989 rep. n. 74166 in autentica Notaio Lucio Paolini di Milano) risulta che:

"I rapporti condominiali sono regolati da quanto previsto in materia condominiale dal Codice Civile fino a che i condomini non deliberino di adottare un apposito Regolamento.

Le parti si danno atto che il condominio di cui fa parte quanto qui venduto è costituito dal fabbricato distinto in NCEU al Foglio 6 con il mappale 231 nonché dalla area circostante adibita a cortile distinta con lo stesso mappale.

Il cortile è gravato di servitù di passo e transito pedonale e carraio in favore del piccolo fabbricato distinto in mappa con il mappale del Foglio 6 n. 232 il quale non fa parte del Condominio predetto.

Le spese per la manutenzione del cortile andranno divise fra i due fabbricati in ragione delle rispettive cubature."

Il Sig. Manolo Masci, amministratore del condominio, ha riferito che ad oggi non risulta redatto il Regolamento di Condominio.

3) ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE:

3.1) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile depositato agli atti, risulta che sull'unità immobiliare

in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli iscritte e/o trascritte presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2^ nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (13.04.1991–13.04.2011):

- Atto di pignoramento in data 15.03.2011 rep. n. 4293 trascritto in data **13.04.2011** ai **nn. 41293/23837** a favore di Unicredit S.p.A. con sede legale a Roma in Via Alessandro Specchi n. 16 (C.F.: 00348170101), incorporante di UniCredit Family Financing Bank S.p.A. con sede a Milano in Via Tortone n. 33 e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona Piazzetta Monte n. 1 (C.F.: 02659940239) quale mandataria, elettivamente domiciliata in Milano Via Daverio n. 6 presso lo studio dell'Avv. Evelina Maria Leonini e contro [illegible]) per il credito di € 138.918,71 oltre interessi e spese successive occorrende.
- Ipoteca volontaria iscritta in data **9.07.2007** ai **nn. 107021/28881** a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede a Bologna (C.F.: 12931320159) e contro [illegible], in forza di atto di mutuo Notaio Massimo Napolitano Notaio in Melegnano in data 4.07.2007 rep.n. 58041/33316, per l'importo di € 195.000,00.

Sul bene gravavano le seguenti ipoteche assentite di cancellazione:

- Ipoteca volontaria iscritta in data **9.07.2003** ai **nn. 104506/21527** a favore di Banca 24-7 con sede a Bergamo (C.F.: 02805490162) e contro [illegible], cancellata con comunicazione di cancellazione totale n. 3159 del 13.09.2007, di avvenuta estinzione dell'obbligazione in data 12.07.2007; cancellazione eseguita il 14.09.2007.

- Ipoteca volontaria iscritta in data **5.06.1992** ai **nn. 46303/10331** a favore della Banca Provinciale Lombarda S.p.A. con sede a Bergamo e contro

, cancellata con annotazione di cancellazione totale in data 24.03.2004 ai nn. 40100/10779, in forza di atto in data 2.04.2003 a rogito Notaio Elisabetta Rotta Gentile rep. n. 9292.

3.2) Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: non risultano.

3.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: non risultano.

3.4) Altri pesi o limitazioni d'uso: non risultano.

3.5) Oneri condominiali: dal consuntivo della gestione 2011-2012 fornito dal l'amministratore del Condominio di Largo Trieste n. 2, risultano - a carico della proprietà del Sig. - oneri pari a € 2.690,71 per rate condominiali insolute.

4) VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale depositata agli atti risulta completa. Per aggiornare ed approfondire le informazioni desumibili dalla documentazione depositata, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare visura aggiornata per immobile al Catasto Fabbricati, a richiedere copia della scheda catastale all'Agenzia del Territorio e copia del titolo di provenienza al Notaio rogante.

5) DESCRIZIONE DEL BENE

5.1 Caratteristiche generali dei beni

Il bene colpito da pignoramento risulta:

- compreso in un fabbricato posto d'angolo tra Largo Trieste e Via Martiri della Liberazione in prossimità del Municipio, al limite del centro storico del Comune di Pozzuolo Martesana, in zona discretamente edificata, caratterizzata da fabbricati a destinazione residenziale e commerciale, dotata di tutte le infrastrutture e dei servizi primari; il Comune di Pozzuolo Martesana conta circa 7.900 abitanti è posto nella provincia ovest di Milano da cui dista 23 km, ha una superficie territoriale di 12,3 km^2 e sorge a 121 metri sul livello del mare; è discretamente accessibile dalle arterie viarie principali attraverso la Strada Provinciale 103 - in direzione est – che collega alla tangenziale di Milano distante 15 km e la Strada Provinciale 176 - in direzione nord – che collega a Bellinzago Lombardo e quindi alla Strada Statale 11 Padana Superiore; dal giugno 2009 è collegato tramite le linee S5 (Varese-Milano-Treviglio) e S6 (Novara-Milano-Treviglio) del passante ferroviario a Milano con frequenza semioraria;
- compreso in un fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato edificato negli anni '50 dalla Cariplo per adibirlo al piano terreno ad agenzia bancaria ed ai piani superiori ad abitazioni; attualmente composto da un ufficio al piano rialzato ed abitazioni ai piani superiori; riversante in generale in sufficiente stato di conservazione ma bisognoso di un intervento di manutenzione alle parti comuni condominiali (vano scala-cortile); privo di ascensore;
- edificato con l'impiego di materiali e finiture correnti quali muri perimetrali in mattoni pieni su muro di cantina di conglomerato cementizio, parete di colmo in cemento armato; i tre primi solai in

laterizio con sovrastante soletta in conglomerato, ultimo solaio in laterizio prefabbricato, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di cotto, facciate rivestite con intonaco al civile tinteggiato, scala comune in cemento armato, serramenti esterni in legno verniciato con vetri semplici, tapparelle esterne in legno verniciato;

- riversante internamente in scadente stato d'uso e conservazione per non essere stato oggetto negli ultimi anni di interventi di ordinaria manutenzione e bisognoso di un intervento di tinteggiatura delle pareti e dei plafoni, della sostituzione dei sanitari rovinati dall'incuria, della verniciatura dei serramenti e delle tapparelle;
- rifinito con correnti materiali quali pavimenti in piastrelle di ceramica (ingresso/soggiorno e bagno) ed in parquet (camera), pareti intonacate al civile e tinteggiate (ingresso/soggiorno e camera) e parte rivestite in piastrelle di ceramica (angolo cottura e bagno), porte in legno;
- dotato di impianto elettrico con distribuzione sottotraccia, impianto idrico sanitario con sanitari di scadente qualità e rovinati dall'incuria, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano e caloriferi in ghisa, impianto citofonico, impianto TV.

5.2 Consistenza dei beni

Calcolo della superficie commerciale del bene:

appartamento piano primo:	47,50 mq x 1	=	47,50 mq
locale cantina piano seminterrato:	6 mq x 0,25	=	1,50 mq
totale		=	49 mq

5.3 Stato occupativo di possesso

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 6 settembre 2012,

l'appartamento risultava occupato dal signor qualificatosi come occupante l'immobile senza regolare contratto di locazione. L'amministratore del Condominio ha riferito che il Sig. (proprietario e debitore), alla data del sopralluogo, era fuori Italia da circa un mese. A seguito di accesso presso l'Ufficio del Registro di Milano di Piazza Stuparich, eseguito in data 7 settembre 2012, e di richiesta di verifica di eventuale registrazione di contratto di locazione a favore del ; la sottoscritta ha potuto verificare che a favore del debitore non è stato registrato alcun contratto di locazione anteriore la data di trascrizione del pignoramento e relativo all'immobile oggetto di perizia.

6) SITUAZIONE EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta:

- parte di un fabbricato:
  - compreso in base al PGT vigente in "Ambiti della città consolidata residenziali";
  - edificato in forza di Nulla Osta di Costruzione n. 36/52 rilasciato in data 7.11.1952 *per la costruzione di uno stabile*;
  - oggetto, dopo la sua costruzione, di opere di variante regolarizzate con domanda di condono edilizio n. 9454 presentata in data 15.10.1986; a cui è seguito in data 11.07.1991 il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria *per ampliamento piano seminterrato, costruzione magazzino esterno a confine, spostamenti tavolati interni a piano rialzato, primo piano e secondo piano*;
  - oggetto di richiesta del Permesso di Abitabilità presentata il 6.10.1953 completa di Denuncia delle opere in c.a. e Nulla Osta dell'Ufficiale

Sanitario; richiesta rimasta inevasa in quanto il relativo certificato di abitabilità non risulta presente nel fascicolo;

- oggetto di ristrutturazione ai piani rialzato e seminterrato (formazione di studio dentistico al piano rialzato e di cantine al piano seminterrato) eseguita in forza di:
  - Concessione Edilizia n. 150/88 rilasciata in data 28.10.1988;
  - Concessione Edilizia n. 79/89 rilasciata in data 8.05.1989 per varianti in corso d'opera;

  a cui è seguita Dichiarazione di agibilità Prot. n. 3722 del 23.03.1990 relativa al piano rialzato ed al piano seminterrato (8 vani accessori),

➢ oggetto di opere interne eseguite in forza di Relazione ex art. 26 L. 47/85 n. 22/92 presentata in data 27.07.1992 prot. n. 8621(P.E. n. 246/92). Sulla domanda di presentazione e sul disegno di progetto viene indicato che l'appartamento è al piano 2 inteso come 2° fuori terra. La pratica edilizia è stata presentata dalla signora a, proprietaria dell'unità immobiliare dal 20.05.1992 al 2.07.2003. A conferma della corretta presentazione della pratica si è effettuata visura storica catastale dei beni posti al piano 2° (3° f.t.) ed individuati ai subalterni 5 e 6, tra i cui intestatari non risulta la signora

In sede di sopralluogo la sottoscritta ha verificato che lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati alla Relazione ex art. 26 per l'appartamento ed alla C.E. n. 79/89 per la cantina: si attesta pertanto la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

7) DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI e CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo la sottoscritta non è riuscita a verificare l'esistenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti interni al bene. Vista la presenza dell'impianto di riscaldamento si è resa necessaria la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica che non risultava registrato presso la Banca Dati del CENED. Dato l'incarico all'Arch. Giuseppe Garletti di Milano di produrre il documento, si allegano alla presente relazione n. 2 copie originali dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 15178-000208/12 registrato in data 13.09.2012 e valido fino al 13.09.2022.

8) VALUTAZIONE

Applicando il metodo di stima sintetico-comparativa, considerando i prezzi medi riscontrabili in zona (fonti di riferimento il listino *Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano e Provincia* n. 32, Edito dalla Camera di Commercio di Milano nel mese di marzo 2012, relativo al 2° semestre del 2011, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio riferita al 1° semestre 2012 e le offerte proposte dalle agenzie immobiliari), si ottiene il seguente valore corrente di mercato:

Valore corrente di mercato per immobile libero:

app. + cant.: 49 mq x €/mq 1.500,00 =**€ 73.500,00 = € 74.000,00 in C.T.**

Valore corrente di mercato per immobile occupato (locato):

Come richiesto dal quesito, la sottoscritta procede anche alla stima del valore corrente di mercato per immobile occupato, applicando una riduzione del 20% al valore corrente di mercato per immobile libero.

€ 74.000,00 x 0,80 = € 59.200,00 = **€ 59.000,00** in cifra tonda

* * * * *

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di avere assolto al mandato conferitole e rimane a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

Milano, lì 31 ottobre 2012.

In fede

Arch. Monica Correggi

Monica Correggi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
CORREGGI MONICA
architetto 7684

* * * * * *

Documentazione allegata

- N. 24 fotografie.
- Estratto mappa fg. 6 Catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana.
- Visura storica per immobile al Catasto Terreni del 15.04.2011.
- Scheda catastale presentata in data 20.04.1989 n. 22573.
- Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del 12.04.2011.
- Titolo di provenienza del bene in capo al debitore (atto Notaio Massimo Napolitano di Melegnano del 4.07.2007 rep. n. 58040/33315).
- Nulla Osta di costruzione del 7.11.1952 con estratti disegni di progetto.
- Richiesta di Permesso di Abitabilità del 6.10.1953 completo di allegati.
- Domanda di condono edilizio del 15.10.1986 con allegata relazione descrittiva.
- Concessione Edilizia in sanatoria dell'11.07.1991 completa di n. 4 tavole.
- Concessione Edilizia n. 150/88 del 28.10.1988.
- Concessione Edilizia di variante n. 79/89 dell'8.05.1989 con stralcio tavola di progetto.

- Dichiarazione di agibilità di edificio Prot. n. 3722 del 23.03.1990.
- Relazione Art. 26 L. 47/85 del 27.07.1992 P.E. n. 246/92 con stralcio disegni di progetto.
- Estratto Tavola "Piano delle Regole" PGT vigente.
- Cartografia della zona.
- Consuntivo per la gestione 2011-2012 del condominio di Largo Trieste civ. 2 Pozzuolo Martesana.
- Ricevuta rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 27.09.2012 per verifica registrazione di un eventuale contratto di affitto.
- copia Attestato di Certificazione Energetica n. 15178-000208/12 registrato il 13.09.2012 e valido fino al 13.09.2022 oltre a due copie in origanale non rilegate assieme alla relazione.
- Copia lettera di avviso dell'inizio delle operazioni peritali (data sopralluogo) inviata al debitore con lettera raccomadata del 30.07.2012 ed al legale di parte procedente con mail del 5.09.2012.
- Attestazione invio perizia al debitore ed a legale di parte procedente.
- CD con il file della relazione.

* * * * * *

Didascalie fotografie

1) Vista generale del fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di pignoramento.
2) Particolare dell'ingresso dal civico 2 di Largo Trieste.
3) Particolare dei serramenti della cucina, del soggiorno e del bagno, prospetto sud.
4) Particolare dell'ingresso al fabbricato, del cortile comune gravato da

servitù di passo e transito pedonale e carraio a favore del corpo accessorio al mapp. 232.

5) Particolare della porta d'ingresso dell'appartamento dal pianerottolo comune.
6) Vista dell'ingresso al fabbricato dal cortile comune, lato ovest.
7) Vista del cortile comune ad ovest con la tettoia che copre i contatori del gas delle singole unità.
8) Vista della scala comune.
9) Particolare dell'ingresso.
10) Vista del soggiorno verso l'angolo cottura.
11) Particolare della finestra dell'angolo cottura.
12) Vista del locale soggiorno verso est.
13) Particolare dell'ingresso verso la camera, sulla destra è posta la porta di accesso al bagno.
14) Vista interna generale del bagno.
15) Particolare della finestra del bagno.
16) Vista del ripostiglio.
17) Particolare dell'interruttore magnetotermico/differenziale.
18) Vista interna della camera verso sud.
19) Particolare del termostato dell'impianto di riscaldamento.
20) Vista interna della camera verso nord.
21) Particolare dei contatori dell'energia elettrica posti nel pianerottolo comune al piano rialzato.
22) Piano seminterrato, corridoio cantine, la cantina annessa all'appartamento è quella a destra (non è stato possibile accedervi

all'interno).

23) Particolare dei contatori del gas.

24) Area cortilizia con il corpo accessorio al mapp. 232.

Arch. Monica Correggi - Via delle Forze Armate n. 391 - 20152 Milano - tel +39024568089
fax +390249665108 e-mail: correggi@tiscali.it