**TRIBUNALE DI MILANO**
**III Sez. Civile**
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**
N° Gen. Rep. **1830/2018**
promossa da
**UNICREDIT S.P.A.**
contro
[redacted]

**Beni in Comune di Pioltello - Via Bizet n. 11**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento posto al piano sesto (7°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Fg. 2 Particella 492 Sub.18)**

* * * *

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA PER ERRATA INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA**

Il sottoscritto dott. arch. Diego Emilio Fiore, residente in Milano con studio in Milano, Via Morosini 29, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n. 6050 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n. 10436, premesso che:

- è stato nominato esperto per la valutazione dei beni pignorati in data 6.01.2019 e ha prestato giuramento telematico in data 14.01.2019;
- ha depositato relazione di stima in data 5.07.2019;
- l'immobile oggetto di procedura esecutiva è censito al Catasto fabbricati del Comune di Pioltello al **Fg. 2 Mapp. 492 Sub 18**;
- nella relazione di stima segnalava che nonostante il bene risulti attualmente di proprietà dei Sig.ri [redacted] in forza di atto a rogito Notaio Dott.ssa [redacted] del 18.10.2006, *"gli immobili oggetto di pignoramento sono catastalmente intestati ai signori [redacted] nata a PESCARA il 07/08/1982 codice fiscale [redacted] nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 14/02/1975 codice fiscale [redacted] e*

[redacted] *nata a MONTESILVANO il 16/04/1950 codice fiscale* [redacted] *per 1/3 ciascuno di proprietà".* Lo scrivente segnala altresì che dalla certificazione notarile contenuta in atti, gli stessi intestatari della visura non risultano essere danti causa nemmeno in precedenti atti di compravendita inerenti l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva;

- nel corso dell'udienza ex art. 569 del 17.10.2019 il Giudice dell'esecuzione incaricava il sottoscritto di provvedere alla presentazione di Foglio di Osservazioni - Istanza di Rettifica di Intestazione dell'immobile oggetto di procedura;
- lo scrivente procedeva quindi ad effettuare ispezioni ipotecarie al fine di ricostruire tutti i passaggi di proprietà;
- il sottoscritto identificava l'origine dell'errore di intestazione dell'immobile, quale errata indicazione del numero di scheda e numero di registrazione degli immobili sub. 18 e 20 nel primo atto di compravendita dei beni; precisamente nel primo atto di compravendita A/F [redacted], trascr. al nn. [redacted] del 5.11.1974, relativo all'immobile censito al Catasto al Fg. 4 Mapp. 492 **Sub 18** (oggetto di procedura), è stato indicato il numero di scheda catastale N. 1050139 registrata il 10.11.1969 al n. 4762 **relativa al Sub. 20**, mentre nel primo atto di compravendita A/F [redacted], trascr. al nn. [redacted] del 5.07.1973, relativo all'immobile censito al Catasto al Fg. 4 Mapp. 492 **Sub 20** (estraneo alla procedura e intestato agli eredi di [redacted]), è stato indicato il numero di scheda catastale N. 1050137 registrata il 10.11.1969 al n. 4760 **relativo al Sub. 18,** come si evince anche dalla planimetria catastale ove è riportato il numero di registrazione della scheda;
- in data **4.11.2019** lo scrivente si recava presso gli Uffici del Catasto dove presentava "Foglio di Osservazioni - Istanza di Rettifica di Intestazione" dell'immobile oggetto di procedura corredata di tutta la documentazione reperita;
- in data **4.12.2019**, non avendo rilevato tramite il portale "Sister" le variazioni richieste dal Foglio di osservazioni, ritornava in Catasto e conferiva con il tecnico preposto, il quale dichiarava di aver "sospeso" la richiesta (già presentata) in data 20.11.2019, <u>in quanto a suo giudizio la documentazione non era sufficiente e si doveva procedere alla rettifica degli atti previo reperimento ed integrazione della denuncia di successione in morte del Sig.</u> [redacted] trascritta il 25.09.2003 ai nn. [redacted]
- in data **6.12.2019**, depositava Istanza al Giudice dell'esecuzione, con la quale relazionava dettagliatamente in merito alle indagini effettuate e alle problematiche rilevate **(ALL. 1 – Istanza presentata in data 6.12.2019)**;

- nel corso dell'udienza del **30.01.2020** il G.E. invitava l'esperto a verificare con il responsabile del Catasto come mai l'atto di provenienza che risultava correttamente volturato non avesse determinato l'intestazione catastale dell'immobile ai debitori e come si potesse ovviare alla situazione, rinviava all'udienza del 23/04/2020 ore 10.30 e autorizzava ogni indagine necessaria anche sugli immobili la cui storia si è intrecciata a quella dell'immobile oggetto di pignoramento;
- appena ricevuta notifica telematica del provvedimento del G.E. con il quale veniva autorizzato ad effettuare ***"ogni indagine necessaria anche sugli immobili la cui storia si è intrecciata a quella dell'immobile oggetto pignoramento"***, il sottoscritto provvedeva ad effettuare nuove ispezioni ipotecarie per ricostruire i passaggi di proprietà del Sub. 20, predisponendo una relazione completa di allegati da sottoporre al funzionario del Catasto **(ALL. 2 – Relazione passaggi di proprietà sub. 18 e sub. 20 con relativi allegati)**;
- in data **27.02.2020** si recava presso gli uffici del Catasto dove conferiva con l'Ing. La Colla (Responsabile capo area servizi catastali), esponendo le risultanze delle indagini effettuate. Al termine del colloquio il responsabile accoglieva salvo verifiche interne le risultanze della relazione e lo scrivente predisponeva e depositava nuova istanza di rettifica intestazione Prot. n. MI0069193/2020 del 27.02.2020, che il responsabile medesimo affidava ad un tecnico "più esperto" per le verifiche e l'eventuale rettifica **(ALL. 3 – Ricevuta di Protocollo n. MI0069193-2020 del 27.02.2020 - nuova istanza di correzione intestazione)**.
- In data **5.03.2020**, tramite piattaforma "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, effettuava visura storica del subalterno 18 al fine di verificare se la correzione fosse già avvenuta rilevando che l'immobile catastalmente non risultava più intestato a [redacted] ma intestato **ai dante causa degli attuali proprietari ovvero ai Signori [redacted] (ALL. 4 – Visura storica sub 18 con rettifica a dante causa Allegro-Salzarulo)**;
- il giorno successivo **6.03.2020** si recava nuovamente in Catasto per chiedere chiarimenti al tecnico incaricato; il tecnico informava che non poteva intestare l'immobile agli attuali proprietari in quanto non risultava effettuata in maniera corretta la voltura dell'atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 18.10.2006 rep. [redacted] con cui [redacted] e [redacted] vendevano a [redacted] in quanto non risultava pagato il tributo catastale previsto;

- nei giorni successivi lo scrivente contattava telefonicamente e a mezzo mail lo studio del Notaio [redacted] chiedendo chiarimenti e in data **13.03.2020** riceveva mail con cui lo studio notarile comunicava di aver preparato la "chiavetta usb" con la richiesta di voltura e la copia autentica dell'atto da depositare in Catasto e che, compatibilmente con l'emergenza sanitaria in corso, avrebbero valutato la possibilità di accedere agli uffici del Catasto **(ALL. 5 – Mail intercorse con lo studio del Notaio [redacted] tra l'11 e il 13.03.2020)**;
- durante i due mesi di lockdown disposto per l'emergenza sanitaria lo scrivente periodicamente verificava sul portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate se era stato dato seguito alla presentazione della Voltura catastale, con esito negativo;
- in data **6.05.2020**, al termine del lockdown, lo scrivente inviava prima mail allo Studio del Notaio [redacted] per chiedere aggiornamenti senza ottenere risposta **(ALL. 6 – Mail inviata allo studio del Notaio [redacted] il 6.05.2020)**;
- nei giorni successivi lo scrivente contattava nuovamente telefonicamente e a mezzo mail lo studio del Notaio [redacted], e, in data **21.05.2020**, riceveva risposta con cui veniva informato che nei giorni precedenti avevano provveduto ad inviare PEC agli uffici preposti con la voltura e relativo bollettino postale di pagamento dei diritti **(ALL. 7 – Mail intercorse con lo studio del Notaio [redacted] tra il 20 e il 21.05.2020)**;
- in data 25.05.2020 lo scrivente riceveva mail dallo studio del Notaio [redacted] con la conferma dell'esecuzione della voltura **(ALL. 8 – Mail da Studio Notaio [redacted] del 25.05.2020 con conferma di avvenuta voltura)**.

Lo scrivente conferma pertanto che l'appartamento censito al Catasto fabbricati del Comune di Pioltello al **Fg. 2 Mapp. 492 Sub 18** risulta attualmente correttamente intestato ai Sig.ri [redacted] e [redacted] **(ALL. 9 – Visura storica Sub. 18 aggiornata).**

Con osservanza

arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 28 maggio 2020