

Dott. Arch. Vincenza Nardone

Piazza del Carmine, 2– 20121 Milano
 Albo Architetti Prov. MI: n. 6814
 Albo C.T. del Giudice Trib.MI: n.8763
 Albo Periti Penali Trib. MI: n. 790
 Coordinatore Gruppo di Lavoro Architetto Forense
 presso l'Ordine degli Architetti di Milano
 Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano
 Albo Fornitori A.L.E.R. di Milano
 Tel.: (02) 76.00.63.18
 portatile: (333) 26.39.221
 e-mail:vincenza.nardone@gmail.com

R.G.E. 603/2018**TRIBUNALE DI MILANO****SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI**

* * * * *

Causa Promossa da: Condominio via Mar Nero, 12-34 – Milano

C.F.: 80344120151

Contro: xxxx**Intervenuti:** Crédit Agricole Cariparma S.p.A. – C.F.: 02113530345**G.E.:** Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**Custode:** Avv. Laura CHILLE'

* * * * *

Supplemento di relazione di stima relativa al posto auto scoperto.**BENI PIGNORATI: COMUNE DI MILANO :**

Appartamento e cantina con diritto d'uso su **posto auto scoperto** siti in - MILANO via Mar Nero,
 18 - Fabbricato A/8 - Scala 3 – N.C.E.U. **Foglio 419, Mappale 68, Subalterno 21 (A/3** – Abitazione di
 tipo economico).

* * * * *



Ill.mo Sig. Giudice,

premesso che con ordinanza in data 15-8-2019 notificatale in data 22-8-2019 l'Ill.ma S.V. ha nominato la sottoscritta dott. arch. Vincenza Nardone esperto nella procedura esecutiva in epigrafe con formalizzazione dell'incarico tramite giuramento telematico in data 22-8-2019.

In relazione alla sospensione COVID la relazione di stima è stata dalla scrivente depositata in data 8-5-2021 ed in data **10-6-2021** si è tenuta l'udienza per la vendita del bene pignorato.

Durante la suddetta udienza, con riferimento a quanto dalla scrivente riportato nella propria relazione di stima a pag. 9 par. 7, l'Ill.ma S.V. ha, tra l'altro, **disposto quanto segue**:

**“...dispone che il custode e il perito depositino supplemento di relazione in ordine alla identificazione del posto auto e ai costi per la redazione di una scheda catastale aggiornata;
dispone che il delegato proceda alla fissazione del primo esperimento di vendita una volta identificato il posto auto;...”**

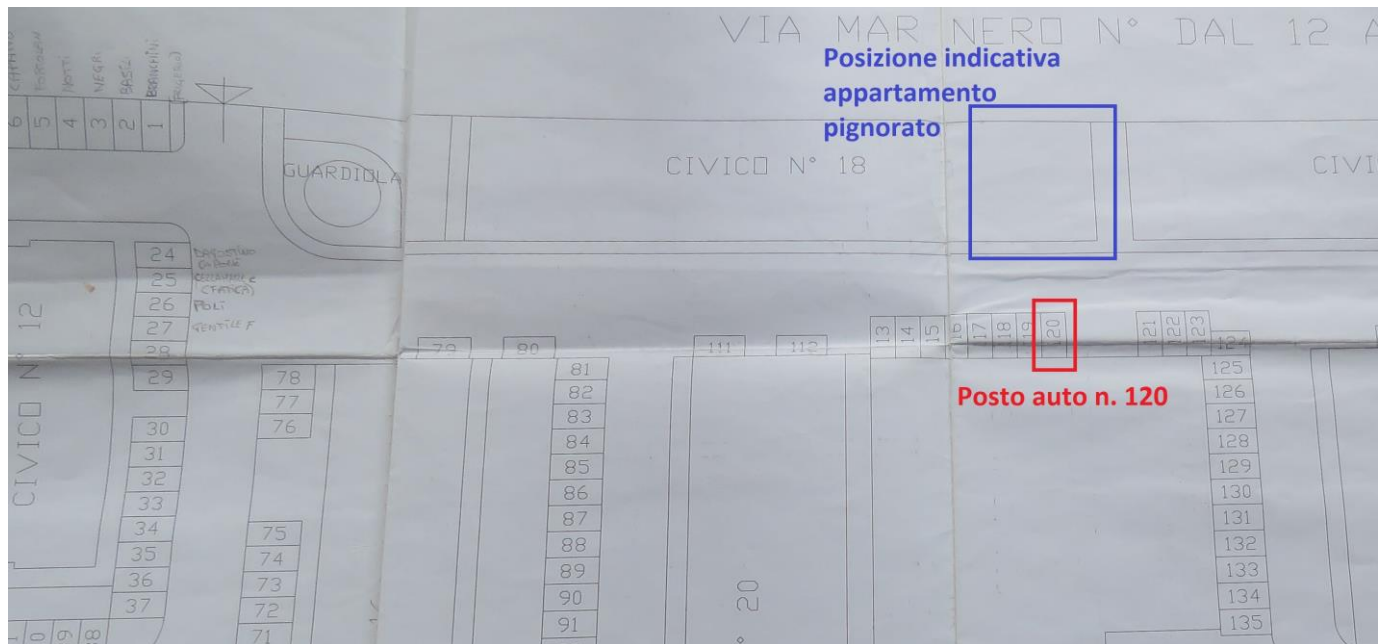
* * * * *

Tutto ciò premesso,

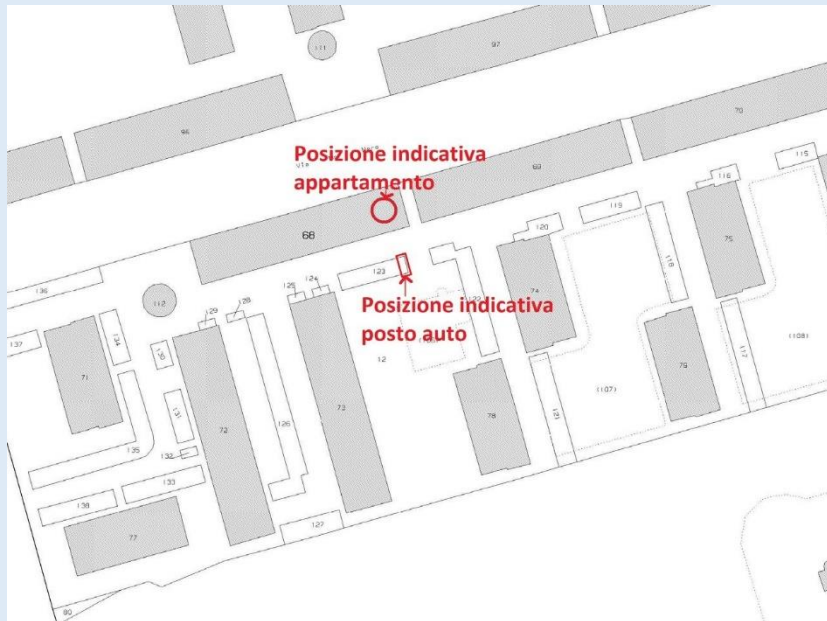
e dato atto altresì di quanto segue:

- di aver effettuato in data 23-6-2021 un ulteriore sopralluogo organizzato dalla Custode/Delegata Avv. Laura Chillè (qui **allegato 1**) alla presenza della stessa e di un delegato dall'Amministratore del Condominio qualificatosi come Custode del Condominio;
- che durante detto sopralluogo agli ausiliari dell'Ill.ma S.V. è stato mostrato il **posto auto n. 120** sia in loco sia nella planimetria mostrata dal Custode predetto come di seguito illustrato:





- che **dal punto di vista catastale** detto posto auto n. 120 risulta ricompreso nella mappa del Foglio 419 – **Mappale 123** - ved. allegato 3) - come di seguito illustrato:



- che il suddetto **Mappale 123 risulta** a sua volta **formato da n. 8 subalterni** – ved. allegato 4) – come di seguito illustrato:

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune: **MILANO** Codice: **F205**
 Foglio: **419** Particella: **123** Subalterno Da: **1** Subalterno A: **1000** Partita speciale: **N**
 Immobili individuati: **8**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	419	123	1	3	178108Euro: 40,08	VIA MAR NERO, 12 Piano Tint. 11
<input type="checkbox"/>	419	123	2	3	178108Euro: 40,08	VIA MAR NERO, 12 Piano Tint. 11
<input type="checkbox"/>	419	123	3	3	178108Euro: 40,08	VIA MAR NERO, 12 Piano Tint. 11
<input type="checkbox"/>	419	123	4	3	178108Euro: 40,08	VIA MAR NERO, 12 Piano Tint. 11
<input type="checkbox"/>	419	123	5	3	178108Euro: 40,08	VIA MAR NERO, 12 Piano Tint. 11
<input type="checkbox"/>	419	123	6	3	178108Euro: 40,08	VIA MAR NERO, 12 Piano Tint. 11
<input type="checkbox"/>	419	123	7	3	178108Euro: 40,08	VIA MAR NERO, 12 Piano Tint. 11
<input type="checkbox"/>	419	123	8	3	178108Euro: 40,08	VIA MAR NERO, 12 Piano Tint. 12

Formato documento: PDF

Stampa Tutti Stampa Selezionati Indietro

- che nessuno dei detti n. 8 subalterni risulta intestato a xxxxx (soggetto

esecutato) come da **allegati 5) e 6)** alla presente;

- che i **subalterni nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 8** risultano intestati a “SRL COOP EDILIZIA SITO MAR NERO con sede in MILANO” mentre i **subalterni nn. 6 e 7** ad altri soggetti fisici – **allegato 6)**;
- che non essendo depositato in banca dati del Catasto l’elaborato planimetrico dimostrativo dell’ubicazione di ciascuno dei detti n. 8 subalterni all’interno del mappale 123 – **allegato 4)** pag. 2
 - la scrivente si è recata, previo appuntamento, presso l’archivio del Catasto Fabbricati onde **acquisire le n. 8 planimetrie catastali dei suddetti n. 8 subalterni – allegato 8)**;
- da dette planimetrie, presentate in data 18-9-1973, in base all’orientamento topografico ivi indicato **se ne deduce che il posto auto n. 120 in discorso corrisponde al Subalterno n. 8 – allegato 8.1)** - ivi rappresentato con misure estratte con scalimetro ml. 2,00 x 3,90 e misurato in loco ml. 2,20 x 4,00 però, dalla visura catastale, **con numero interno n.12, come di seguito illustrato:**
- si osserva tuttavia in detta planimetria del Subalterno 8) – pag. 8 dell’**allegato 8)** e **allegato 8.1)** - che ad Est del posto auto **Subalterno 8)** suddetto parrebbe rappresentata una continuità con l’area a parcheggio che invece è, di fatto, area/cortile comune ed, attualmente, identificata sull’estratto mappa – **allegato 2)** - con altro mappale, n. 12;
- infine, **dal punto di vista ipotecario**, la scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione telematica ipotecaria per immobile – **allegato 9)** – in quanto il **certificato ipotecario speciale** prodotto in atti ai sensi dell’art 567 c.2 c.p.c. era carente dell’indicazione catastale anche di detto immobile.

* * * * *

(segue)



Considerazioni conclusive.

In relazione a quanto sopra argomentato e documentato la scrivente,

- ribadito che **risulta già presente presso l'archivio del Catasto Fabbricati una planimetria catastale corrispondente al posto auto n. 120** - come indicato dal Custode del Condominio durante il sopralluogo - e che risulta avere **i seguenti identificativi catastali: Foglio 419 – Particella 123 – Subalterno 8** – Zona Censuaria 3 – via Mar Nero, 12 – piano T – **interno 12** - categoria C/6 – Consistenza mq. 8,00 – rendita Euro 40,08 che tuttavia **risulta intestata a terzi** - SRL COOP EDILIZIA SITO MAR NERO con sede in MILANO –, è catastalmente riportata come **interno n. 12** (anziché 120), i confini ivi riportati sono coerenti per tre lati su quattro, ed infine la **dimensione** risulta coerente con le misure estratte in scala dalla detta planimetria ancorché non esattamente conforme (catastalmente mq. 8,00 e misurati mq. 8,80 ca).
- dato atto che la posizione nell'estratto di mappa è anch'essa coerente con lo stato dei luoghi;
- verificato che altresì risultano coerenti i confini descritti nel rogito rispetto allo stato dei luoghi;
- accertato che da ispezione ipotecaria per immobile non risultano formalità ventennali a carico dell'immobile **Sub.8** suddetto;
- precisato che tuttavia il presente supplemento di istruttoria fornisce **mere indicazioni tecniche suppletive ai fini dell'individuazione catastale del bene**, come da mandato, ma **non costituisce accertamento della titolarità del posto auto in discorso** per la quale la



scrivente conferma le osservazioni riportate al summenzionato paragrafo 7.4. 3° cpv. a pag. 9 del proprio elaborato di stima;

la scrivente fa presente che a proprio parere non sia necessaria la presentazione di una ulteriore planimetria catastale ma qualora l'Ill.ma S.V. lo ritenesse invece opportuno si potrebbe presentare una scheda catastale tramite DOCFA per una **migliore identificazione grafica** (con precisazione dei confini e misure più precise) **e per il cambio di intestazione a favore dell'esecutato** ma che, mancando in atti la prova di titolarità, detta denuncia di variazione sarebbe accettata dall'U.T.E. solo per ordine dell'Ill.ma S.V. e la spesa sarebbe intorno ad Euro 900,00.= oltre spese di registrazione (attualmente Euro 50,00) IVA e c.p.a.

Con ringraziamenti ed ossequi










Milano, 7-9-2021

L'esperto nominato

Dott. Arch. Vincenza Nardone



ALLEGATI

-  1) Relazione custode e verbale sopralluogo.pdf
-  2) Fotografie posto auto n. 120.pdf
-  3) Estratto di mappa.pdf
-  4) Elenco Immobili CF mapp 123.pdf
-  5) Esito negativo ricerca planimetria Maugeri.pdf
-  6) Visure Catasto Fabbricati Mapp. 123 da Sub.1 a Sub. 8 ambo compresi.pdf
-  7) Visura Catasto Terreni Mapp 123.pdf
-  8) Planimetrie catastali posti auto da Sub. 1 a Sub. 8 ambo compresi.pdf
-  9) Ispezione ipotecaria immobile Sub. 8.pdf