

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n.3772-2011

G.E. Dott. BLUMETTI Giuseppe

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro

SI

[REDACTED]



Il sottoscritto Gualtieri Geom. Emilio con studio in Milano Via della Spiga, 36, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e della Provincia di Milano al n. 2379 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 3303, è stato incaricato dalla S.V.I. di rispondere al seguente quesito peritale:

“PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle

Gualtieri Geom. Emilio  
Via della Spiga n. 36 - 20121 MILANO

operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
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); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire 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. A verificare 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 della eventuale trascrizione.
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e 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.
7. A verificare 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 e

dall'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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire in indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

10. Inserisca nella prima pagina della relazione un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile,

- se trattasi di proprietà esclusiva o quota indivisa,
- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato,
- valore dell'immobile libero e occupato,
- ogni altro elemento che possa costituire un altro impedimento alla vendita.

\* \* \* \* \*

## **2.1 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali.**

Il bene oggetto del pignoramento indicato nell'atto esecutivo è il seguente:

Comune di Baranzate - Via Aquileia n. 12 – piano 8°

- Foglio ~~66~~<sup>67</sup> Mapp. 116 - Sub. 86 - cat. A3 – classe 2 – vani 2,5 – rendita €. 180,76

### **COERENZE**

NORD-EST	altra proprietà
SUD-EST	passaggio comune
SUD-OVEST	cortile comune
NORD-OVEST	cortile comune

\* \* \* \* \*

## **2.2 estremi dell'atto di pignoramento**

Pignoramento acceso da Unicredit Spa - con sede in Roma e per essa la Unicredi Credit Management Bank Spa trascritto all'Agenzia del Territorio – circoscrizione di Milano2 in data 08/11/2011 reg. gen. 127106 reg. part. 77735, inerente l'intera proprietà in Baranzate Via Aquileia

n. 12/a piano 8 - Foglio 66 - Mappale 116 - Sub. 86

\* \* \* \* \*

### **2.3 estremi dell'atto di provenienza**

Acquisto con atto a rogito notaio dott. Di Mauro Rosanna in Milano del 29/06/2007 – repertorio n. 15388-10378 registrato all'Agenzia del Territorio circoscrizione di Milano Due il 04/07/2007 R.G. 104530 R.P. 54722;

Parte venditrice:

[REDACTED]

Parte acquirente:

[REDACTED]

\* \* \* \* \*

### **3) sommaria descrizione dei beni**

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato ultrapopolare costituito da quattro torri di undici piani fuori terra oltre porticato collegati fra di loro ad ogni piano da unico corridoio dal quale si accede ai 98 mini appartamenti di cui è costituito.

L'edificio è stato realizzato con licenza n. 178/1963.

Lo stesso come da documentazione fotografica allegata si presenta in stato di estremo degrado tanto da essere oggetto di diverse ordinanze comunali qui allegate.

L'appartamento in questione, posto al piano ottavo, fa parte

della torre "F" ed è costituito, come rilevo dalla planimetria catastale da soggiorno, cucinino, camera da letto con annesso servizio igienico.

Il soggiorno e la camera da letto prospettano su ampia balconata.

Il riscaldamento è autonomo, l'edificio è dotato di due ascensori automatici più uno di servizio.

\* \* \* \* \*

#### **4) stato di possesso dell'immobile**

Non essendo stato possibile accedere non si è in grado di riferire relativamente alla presenza o meno del titolare della proprietà, né tantomeno di eventuali altre persone estranee.

Lo stesso amministratore del condominio che ha l'ufficio in luogo, non è in grado di fornire alcuna informazione.

\* \* \* \* \*

#### **5) esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**



Relativamente alle domande giudiziali, oltre al pignoramento promosso dalla Unicredit Credit Management Bank Spa, a tutto il 08/04/2013, non sono presenti altre formalità trascritte.

Per quanto inerente ai sequestri altre trascrizioni atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione, convenzione matrimoniali, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù

d'uso, per quanto potuto appurare non risultano vincoli di tale natura.

\* \* \* \* \*

**6) Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene (tra cui iscrizione, 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)**

Oltre al pignoramento che ha dato origine alla procedura vincoli che pertanto una volta provveduta la vendita ed effettuato il relativo riparto saranno cancellati, attualmente il condominio (amministrazione ) , e come da prospetto dalla stessa fornito, risulta che l'esecutato alla data dell'28/02/2013 aveva un debito per spese condominiali ordinarie di €. 5.730,43 e di €. 20.377,92 quali saldo spese straordinarie inerenti consolidamento statico.

\* \* \* \* \*

**7) verifica della regolarità edilizia e urbanistica, esistenza della dichiarazione di agibilità con segnalazione di eventuali difformità urbanistiche, edilizie, catastali.**

\* \* \* \* \*

Il fabbricato è stato realizzato con regolare licenza edilizia



rilasciata nell'anno 1963 dal Comune di Bollate, frazione di Baranzate negli anni poi divenuta Comune.

In relazione a quanto sopra non è stato possibile indagare sull'eventuale licenza di agibilità.

\* \* \* \* \*

**8) Indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successive integrazioni nonché della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici.**

Relativamente alla documentazione facente capo al condominio, l'amministratore ha fatto noto che l'edificio non è dotato di alcuna certificazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare in esame ritengo che la stessa sia priva di qualsiasi certificazione.

\* \* \* \* \*

**9) Indicazione del valore degli immobili sia liberi che occupati.**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (muri perimetrali e divisori compresi, balconi 1/2) risulta di mq. 50.

Per ricerche di mercato effettuate in luogo, dati rilevati da pubblicazioni specializzate e per quanto di personale conoscenza professionale, il prezzo dell'unità immobiliare oggetto di accertamento è fissabile in €. 1.000/al mq.

In relazione a quanto sopra il valore odierno dell'appartamento libero risulta di:

mq. 50,00 x €. 1.000,00 = €. 50.000,00 (cinquantamila/00)

E comunque da evidenziare la presenza di un debito per spese condominiali che alla data dell'28/02/2013, ammonta ad €. 26.108,35

Nel caso in cui si tenga conto di eventuale stato occupativo, la somma di cui sopra va decurtata del 20%.

In fede

*H.C.T.U.*  
*fratelli Emilio*

Milano, 26 Aprile 2013

Allegati: - planimetria catastale

- elenco delle trascrizioni dei pignoramenti conservativi aggiornato alla data 08/04/2013
- ordinanze del Comune di Bollate e di Baranzate;
- estratto conto spese condominiali all'28/02/2013;
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- n. 5 fotogrammi;
- avviso di invio delle raccomandate comunicanti l'inizio delle operazioni peritali;
- attestazione di aver inviato a mezzo posta ordinaria copia della relazione ai creditori procedenti e ai debitori
- certificato energetico
- supporto informatico

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. n.3772-2011

G.E. Dott. BLUMETTI Giuseppe

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro

SIG. 

\*\*\*\*\*

Illustrissimo Sig. G.E.,

in relazione al verbale d'udienza del 10/01/2014 inerente chiarimenti relativi all'identificazione catastale del bene pignorato, il sottoscritto fa noto che il numero identificativo del foglio catastale è il 67 e non il 66 come erroneamente indicato nella mia relazione.

In fede

L'esperto

**GUALTIERI Geom. Emilio**

*gualtieri Emilio*

Milano, 13 gennaio 2014