

**Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello**

Studio: 20161 Milano - via Chianciano, 8 - Tel. 02 - 66203325 - Fax 02 - 66204982

Partita IVA n.: 10627780157 - Codice Fiscale: JLL SVB 65C57 F205F

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al nr. 7423

Consulente tecnico del Tribunale di Milano al nr. 9193

Perito Penale del Tribunale di Milano al n. 519

Dom. fisc.: 20161 Milano - via Fabriano, 8

E-mail: [silvia@studioajello.it](mailto:silvia@studioajello.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sez. Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa TERNI Susanna**

**R.G.E. 559/2011**

CAUSA PROMOSSA DA: condominio VIA ISIMBARDI, 11 A BRESSO (MI).

CONTRO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PER IL BENE SITO IN:

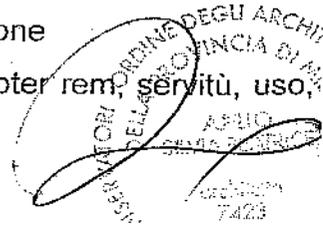
BRESSO (MI), VIA ISIMBARDI N° 11



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

QUESITO ESPRESSO DAL G.E.:

- 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 allegati 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), ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito a debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
  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 immobili/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo di 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 limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

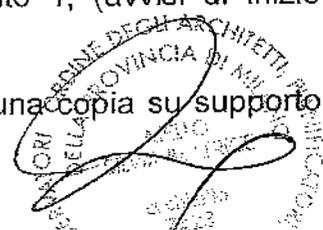


Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

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 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 01° settembre 1967.
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.05 attuativa della direttiva CE N° 2002/91 nonché della Legge Regionale N° 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 N° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, forbisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI inoltre alla relazione:**

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria
- d) gli avvisi di ricevimento della/e raccomandata/e di cui al punto 1, (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico.



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

**1° domanda del quesito:**

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), ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

**Risposta:**

In data 19.03.2013 è stato effettuato il sopralluogo nell'unità immobiliare sita in Bresso (Mi), via Isimbardi, 11.

Allego la comunicazione inviata allo studio dell'avv. Rettura, legale di parte attrice.

**From:** Dott. Arch. Silvia Ajello  
**To:** [studiorittura@virgilio.it](mailto:studiorittura@virgilio.it)  
**Cc:** Geom. Marco Sicignano  
**Sent:** Tuesday, March 19, 2013 10:26 PM  
**Subject:** Cond. Isimbardi, 11 a Bresso - Zappa + 1

entile Avv. Ferdinanda Rettura,

in data odierna ho potuto finalmente esperire debito sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sig. \_\_\_\_\_ non ha ritirato la mia comunicazione nella quale fissavo il primo accesso, e non era neppure presente al successivo sopralluogo che ho effettuato a "sorpresa".

Oggi, prima di desistere e chiedere al Giudice la nomina di un custode Giudiziario, ho provato a presentarmi in orario serale "apostandomi" in attesa che il sig. \_\_\_\_\_ presso l'abitazione.

Ho avuto vari contatti con i condomini ed ho parlato con gli ex-suoceri, giusto per raccogliere più informazioni possibili relative agli esecutati.

Dopo circa un'ora e mezza è finalmente sopraggiunto il sig. \_\_\_\_\_ con il quale ho potuto accedere all'unità immobiliare per rendermi conto dello stato di fatto oltre che per scattare alcune fotografie.

Alle ore 19.40 ho lasciato l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare per far rientro presso il mio studio dal quale Le stò scrivendo.

Finalmente sono ora in grado di concludere e depositare la perizia.



Stampa circolare: UFFICIO PROVINCIALE DEL TRIBUNALE DI BRESSO - PROV. MI

Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

Le farò avere via mail una copia della stessa.

Se le necessitasse potrei presenziare alla prossima udienza, anche se mi sono accorta essere stata fissata in un giorno festivo dato che il 01.04.2013 è la festa dell'Angelo (pasquetta).

Rimango a disposizione nel caso necessitasse qualche chiarimento.

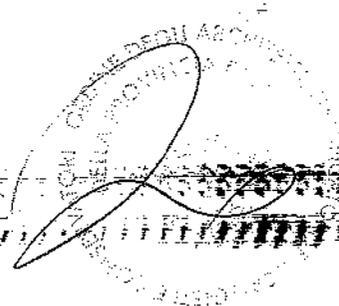
Cordiali saluti

Dott Arch. Silvia Ajello

---

Il sopralluogo, come già scritto nella mail allegata, è stato fatto alla presenza del Signor \_\_\_\_\_ condomino esecutato.

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un accurato rilievo fotografico.



**2° domanda del quesito:**

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 (indicandø 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;

**Risposta:**

• **CONFINI Appartamento:**

da Nord cortile comune, ad Est altra proprietà, a Sud cortiletto, ad Ovest altra proprietà.

• **CONFINI cantina di pertinenza:**

da Nord cortile comune, ad Est parte comune condominiale, a Sud corridoio condominiale, ad Ovest altra proprietà.

• **DATI CATASTALI DEL BENE:**

Foglio 6, Mappale 257, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 3, Vani 5,5, Rendita € 369,27, Piano 3 – S1.

-----000-----000-----

• **CONFINI seconda cantina :**

da Nord altra proprietà, ad Est altra proprietà, a Sud cortile condominiale, ad Ovest cortile condominiale.

• **DATI CATASTALI DEL BENE:**

Foglio 6, Mappale 256, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 6, 12 mq., Rendita € 40,90, Piano 1

-----000===000-----



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

• ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

1) **Pignoramento del 29.01.2011**

trascr. il 23.03.2011 n° 32188/18663, per un importo capitale di € 5.702,89  
a favore: Condominio "via Isimbardi N° 11" C.F. 80280320153

contro: \_\_\_\_\_

Il pignoramento riguarda per intero entrambe le proprietà

- Foglio 6, Mappale 257, Subalterno 8,
- Foglio 6, Mappale 256, Subalterno 4.

• ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

1) In forza di atto di successione trascritto il 28.05.1973, N° 31049/26810 Milano 2,  
i signori:

\_\_\_\_\_ nata a Milano il 20.05.1954,

\_\_\_\_\_ ; nato a Milano il 23.03.1964,

e \_\_\_\_\_ nata a Pianezza (VI), il 28.05.1920,

Ereditano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in seguito alla morte  
avvenuta in data 17.09.1972 del signor:

\_\_\_\_\_ , nato a Milano il 11.07.1908

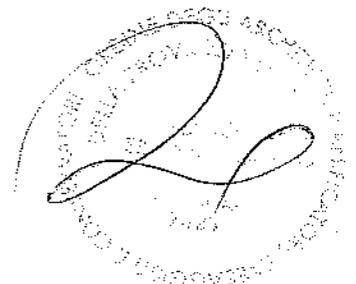
2) In forza di atto del 21.07.2009, N° 1532/2009/9 Ufficio Registro Successioni di  
Milano, trascritto il 09.12.2009 n° 165344/104095 Milano 2, i signori:

\_\_\_\_\_ la, nata a Milano il 20.05.1954,

\_\_\_\_\_ , nato a Milano il 23.03.1964,

Ereditano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in seguito alla morte  
avvenuta in data 03.08.2008 della signora:

\_\_\_\_\_ nata a Pianezza (VI), il 28.05.1920,



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

3° domanda del quesito:

A fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i.

Risposta:

• DESCRIZIONE DEL BENE:

Il condominio si compone di due distaccati corpi di fabbrica. Il fabbricato che si affaccia sulla strada è una struttura di cinque piani fuori terra, (incluso sottotetto), ed interrato, con destinazione d'uso a cantine.

All'interno del cortile si trova l'altra palazzina che ha la medesima struttura e precedente.

La finitura esterna delle facciate è ad intonaco civile. Solo al piano terreno c'è rivestimento di piastrelle in marmo per un'altezza di circa 1,20 mt.

Il portoncino pedonale di accesso alle scale è in ferro e vetro.

Il portone d'ingresso dalla strada è un cancello per passo carraio in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di perizia ha il pavimento di tutti i locali in ceramica.

Si compone di due camere da letto, un tinello collegato ad un cucinino, un bagno e corridoio

I serramenti esterni sono in alluminio e doppi vetri.

La porta d'ingresso non è blindata ed ha una serratura di sicurezza.



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

**4° domanda del quesito:**

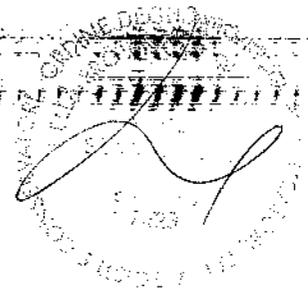
A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo di base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi 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;

---

**Risposta:**

• STATO OCCUPATIVO:

L'immobile per quanto appurato è occupato saltuariamente dal sig. ....



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

**5° domanda del quesito:**

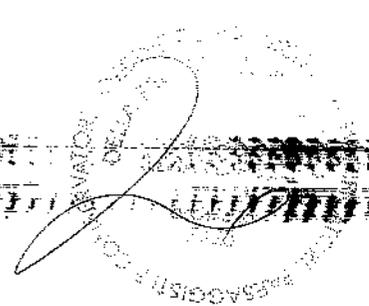
A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- 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, usucapione)

---

**Risposta:**

- Per quanto verificato non sussistono formalità sul bene.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE NOTARI  
NOTAIO  
SILVIA B.B. AJELLO

Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

**6° domanda del quesito:**

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.

**Risposta:**

Le formalità esistenti sul bene sono:

**1 Decreto ingiuntivo del 28.09.2009**

trascr. il 22.04.2010 n° 49547/10949, per un importo capitale di € 5.702,89

a favore: Condominio "via Isimbardi N° 11" C.F. 80280320153

contro:

Il decreto ingiuntivo colpisce entrambe le proprietà:

- Foglio 6, Mappale 257, Subalterno 8,
- Foglio 6, Mappale 256, Subalterno 4.

**2 Pignoramento del 29.01.2011**

trascr. il 23.03.2011 n° 32188/18663, per un importo capitale di € 5.702,89

a favore: Condominio "via Isimbardi N° 11" C.F. 80280320153

contro:

Il pignoramento riguarda per intero entrambe le proprietà

- Foglio 6, Mappale 257, Subalterno 8,
- Foglio 6, Mappale 256, Subalterno 4.



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

**7° domanda del quesito:**

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.

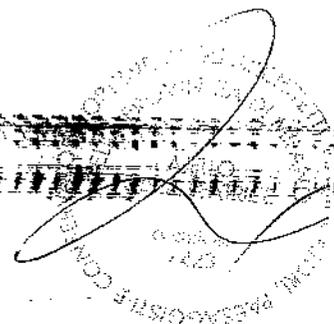
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi N° 47/85 e N° 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 01° settembre 1967.

**Risposta:**

L'immobile è stato costruito prima del 01° settembre 1967.

Dal sopralluogo non sono emerse realizzazioni di opere abusive o non conformi agli standard urbanistici.



## Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

### 8° domanda del quesito:

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

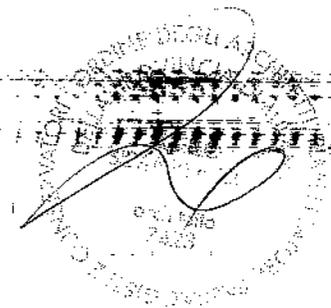
- a. della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.05 attuativa della direttiva CE N° 2002/91 nonché della Legge Regionale N° 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009;
- b. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 N° 37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

---

### Risposta:

- a) Tale documento non è stato redatto. Il costo di tale certificato ammonta ad € 350,00 circa.
- b) Non ci è dato di sapere se tale documento è stato redatto.



## Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

### 9° domanda del quesito:

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

### Risposta:

#### • VALORE DELL'IMMOBILE:

- Prendendo come riferimento il Listino dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia, della Borsa Immobiliare di Milano, Azienda speciale della Camera di Commercio di Milano e Provincia, per l'organizzazione di servizi per il mercato immobiliare, individuando la relativa zona in cui via Isimbardi è inserita, ci si accerta che gli immobili di tale genere sono valutati dagli € 1.650,00 agli € 2.000,00/ mq.

- La metratura dell'unità immobiliare residenziale è la seguente:

Superficie appartamento (al 100%)	=	82,50 mq.
Superficie cantina (al 20%)	=	1,20 mq.
<u>Comproprietà parti comuni al 4%</u>	=	<u>3,35 mq.</u>
Superficie commerciale complessiva	=	87,05 mq.

**Per comodità di calcolo si arrotonda la superficie a 87,00 mq.**

Foglio 6, Mappale 257, Subalterno 8

La metratura dell'unità immobiliare deposito è la seguente:

Superficie deposito (al 20%)	=	2,40 mq.
<u>Comproprietà parti comuni al 4%</u>	=	<u>0,10 mq.</u>
Superficie commerciale complessiva	=	2,50 mq.

**Superficie complessiva di 2,50 mq.**

Foglio 6, Mappale 256, Subalterno 4,



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

Dopo aver effettuato il sopralluogo ed aver valutato quanto consigliato dal Listino della Camera di Commercio di cui sopra, discrezionalmente s'intende applicare l'importo di € 1.800,00/mq.

Totale appartamento mq 87 da moltiplicare per € 1.800,00/mq = € 156.600,00

Foglio 6, Mappale 257, Subalterno 8

- VALORE COMPLESSIVO: € 157.000,00 LIBERO

Totale deposito mq. 2,50 da moltiplicare per € 1.800,00/mq = € 4.500,00

Foglio 6, Mappale 256, Subalterno 4

- VALORE COMPLESSIVO: € 4.500,00 LIBERO



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Art. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

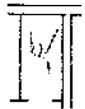
Lire 20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 102)

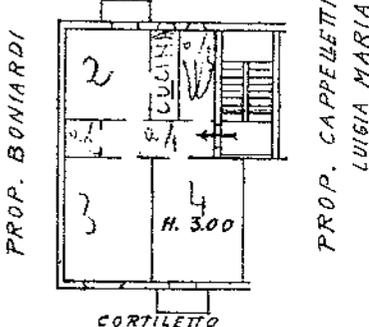
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESSO Via ISIMBARDI  
Diva ZAPPA GIORDANO  
All-gata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

SCHEDA N° 0948108 D



CANTINA

CORTILE



PIANO III

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PR/T. N°

Compilata dal GEOMETRA ANTONIO CHIAROMONTE  
(Tavola, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di MILANO N° 1845  
DATA .....  
Firma: *jean Antonio Chiaromonte*

10 metri

Catasto dei Fabbricati  
- Comune di BRESSO (BI62) - < Foglio: 6 - Particella: 257 - Subalterno: 8 >  
VIA INNOCENZO ISIMBARDI n. 11 piano: 3-SI scala: U;

Ultima planimetria in atti