

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
III^ CIVILE

SEZIONE: III^ CIVILE

GIUDICE PRESIDENTE: DOTT. CESARE DE SAPIA

R.G.E.: 1851/2012

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSA DA CREDITRICE ESECUTANTE: ADRIANO FINANCE 2 SRL  
CONTRO DEBITORE ESECUTATO: ~~MOBILITAZIONE IMMOBILIARE~~

~~INDEBITAMENTO~~

Milano, marzo 2014

C.T.U.

arch. Davide Alfredo Davi  
via Santa Croce 6 - 20122, Milano  
cod. fiscale DVADDL70DO8F205M  
partita IVA:05623100967  
tel:02 45483052 fax:02 99982190  
portatile:335 7258349  
E-mail: davidealfredodavi@gmail.com

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

## INDICE

PREMESSA.....	4
1_IDENTIFICAZIONE DEI SOGGETTI.....	4
2_OPERAZIONI PERITALI.....	4
3_IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	5
Foglio 3 Particella 17 Subalterno 2.....	5
Foglio 3 Particella 17 Subalterno 76.....	6
Identificazione del contesto cittadino.....	7
4_PROVENIENZA, FORMALITA', VINCOLI E ONERI.....	7
Estremi degli atti di pignoramento:.....	7
atto di provenienza:.....	7
Ventennio.....	7
Acquisti mortis causa non trascritti.....	8
5_STATO DI POSSESSO.....	8
6_FORMALITA', VINCOLI E ONERI.....	9
Foglio 3, Particella 17, Subalterno 2	9
Foglio 3, Particella 17, Subalterno 76	9
7_REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	10
8_CERTIFICAZIONI.....	10
9_ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	10
10_STATO DELL' IMMOBILE.....	11
11_VALORE DEGLI IMMOBILI.....	11
CRITERIO DI STIMA.....	11
FONTI DI INFORMAZIONE.....	11
VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERI	11
Foglio 3 Particella 17 Subalterno 2.....	11
Foglio 3 Particella 17 Subalterno 76.....	12
ALLEGATI.....	13
Allegato 01_ richiesta di accesso locali	14
Allegato 02_ Raccomandate	15
Allegato 03 _ visura Foglio 3 Particella 17 Subalterno 2	18
Allegato 04_ visura Foglio 3 Particella 17 Subalterno 76	19
Allegato 05_ Rilievo	20

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

Allegato 06_ Pianta Catastale Foglio 3 Particella 17	
Subalterno 2.....	21
Allegato 07_ Pianta Catastale Foglio 3 Particella 17	
Subalterno 76.....	22
Allegato 08_ elenco sintetico delle formalità.	23
Allegato 09_ visura storica Foglio 3 Particella 17	
Subalterno 2.	24
Allegato 10_ visura storica Foglio 3 Particella 17	
Subalterno 76.	27
Allegato 11_ ventennio	29
Allegato 12_ richiesta accesso atti Comune	40
Allegato 13_ Nulla Osta a Costruire, Abitabilità e piante	42
Allegato 14_ APE	47
Allegato 15_ oneri di natura condominiale, estratto.	49
Allegato 16_ contratti di locazione	50
Allegato 17_ immagini	51

architetto Davide Alfredo Davi

## PREMESSA

Il presente documento è redatto per rispondere al quesito formulato dal giudice, dott. Cesare De Sapia, durante l'udienza del giorno 10/07/2013 ore 9:30.

In tale data dopo aver prestato giuramento, ho ritirato il fascicolo di causa.

A supporto e integrazione della documentazione in atti ho provveduto a raccogliere quanto necessario per poter rispondere al quesito e ad effettuare i sopralluoghi per poter verificare lo stato dell'immobile.

La documentazione raccolta è allegata a questa relazione.

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI SOGGETTI

I debitori esecutati sono:

- ~~\_\_\_\_\_~~, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale: \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_.
- ~~\_\_\_\_\_~~, nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale: \_\_\_\_\_, proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_.

In allegato 03 la visura Foglio 3 Particella 17 Subalterno 2.

In allegato 04 la visura Foglio 3 Particella 17 Subalterno 76.

## 2 OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver spedito la raccomandata contenente la mia richiesta di accesso ai locali (in allegato 01 il testo e 02 le ricevute delle raccomandate e le raccomandate) il giorno 17 settembre 2013, mi sono recato presso l'immobile non è stato possibile accedere ai locali, ho provveduto a

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

segnalare l'accaduto al giudice che ha successivamente incaricato come custode la società Sivag. In data 7 febbraio 2014 ho avuto la possibilità di accedere ai locali ed ho eseguito il rilievo e scattato alcune immagini a documentazione dello stato di fatto dell'immobile, in allegato 17.

### **3\_IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I bene di seguito descritti sono situati in via Cesare Battisti 1, San Giorgio su Legnano (MI), identificati catastalmente come segue:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Piano
3	17	2	A/3	5,5 vani	1
3	17	76	C/6	12mq	S1

#### **Foglio 3 Particella 17 Subalterno 2**

E' un condominio di modeste fattezze, costruito agli inizi degli anni sessanta.

L'immobile è a forma di L e si affaccia su due strade, via Legnano, il lato corto, e via Cesare Battisti, il lato lungo, all'interno vi è un cortile adibito a box per auto. L'immobile ha l'ascensore non vi è il servizio di portierato, il riscaldamento è condominiale.

L'appartamento è al piano rialzato ed ha singolo affaccio sul cortile interno.

L'unità immobiliare con altezza interna di 3,2 metri, è composta da tre locali (soggiorno, e 2 stanze da letto) da un bagno, da un vano cottura, da uno sgabuzzino e da un balcone, vi è annessa una cantina.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono quelli originali. I serramenti sono quelli originali, su alcuni di essi sono stati sostituiti i vetri con nuovi di spessore maggiore.

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

Nel locale bagno vi è evidente sul plafone una perdita che mi dicono essere vecchia.

Tutti i locali dell'appartamento affacciano su di un generoso balcone.

In generale posso affermare che l'appartamento è in ordine ma da rinfrescare.

La cantina è di facile accesso dal cortile box, assomiglia ad una soffitta per il suo plafone in pendenza dato dalle scale sovrastanti.

Le parti comuni, sono in ordine.

Ho realizzato un rilievo in (allegato 05), la sua restituzione grafica illustra la distribuzione planimetrica interna dell'immobile.

In (allegato 06) la Pianta Catastale.

L'appartamento è di mq 85 lordi;

Il balcone è di mq 25,3 lordi, che calcolati ad un mezzo diventano mq 12,65 lordi.

La cantina è di mq 4,7 lordi, la superficie con altezza superiore a 1,5 metri, che calcolati ad un terzo diventano mq 1,58 lordi.

L'unità immobiliare è di mq 99,23 lordi.

### **Foglio 3 Particella 17 Subalterno 76**

E' questo un box di piccole dimensioni oggi usato come magazzino.

La sua forma è irregolare, vi è la presenza di pilastri e sporgenze, la dimensione del passaggio per l'ingresso è di ml. 2.12, la sua profondità è di m.4,67 vi è una porzione profonda ml. 5.16.

Ho realizzato un rilievo in (allegato 05), la sua restituzione grafica illustra la distribuzione planimetrica interna dell'immobile.

In (allegato 07) la Pianta Catastale.

Il box è complessivamente di mq.12,2 lordi

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

#### **Identificazione del contesto cittadino**

L'immobile si trova in San Giorgio Su Legnano, in zona semi centrale, il centro è di piccole dimensioni ed in pochi minuti a piedi è possibile raggiungere il Comune la posta le banche ed il centro cittadino e le aree a verde.

#### **4 \_PROVENIENZA, FORMALITA' , VINCOLI E ONERI**

##### **Estremi degli atti di pignoramento:**

Riguarda l'intera proprietà del bene:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2012 - Registro Particolare 39269 Registro Generale 57765, Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 6663 del 03/04/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in via Cesare Battisti 1, San Giorgio su Legnano(MI) In allegato 08, elenco sintetico delle formalità.

##### **atto di provenienza:**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/05/2006 - Registro Particolare 41258, Registro Generale 80022 Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA, Repertorio 16142/12282 del 16/05/2006, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

In allegato 08, elenco sintetico delle formalità.

##### **Ventennio**

- Prima ventennio l'immobile risultava di proprietà della signora, ~~Carla Astorri~~ in ~~comune~~, nata a ~~Legnano~~ il ~~18/01/1908~~, che con atto del 20/01/1968, registro generale 4679, registro particolare 3676, notaio Salvatore Carugati, vendeva (appartamento, cantina e box) ai signori:
  - ~~Rossi Piero~~, nato a ~~San Giorgio su Legnano~~ il ~~08/01/1909~~, C.E. ~~RIS~~ ~~per~~ ~~per~~ ~~per~~ ~~per~~ proprietario per la

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni, con la sig.ra ~~ROSSI PIERINO~~, nata a ~~San Giorgio di Legnano~~ il ~~22/11/1940~~ C.F. ~~RES 22 429 022 8840~~ proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con il sig. Rossi Pierino. Si allega l'atto completo, che non è disponibile in formato elettronico.

- I signori come meglio sopra identificati, vendevano i beni agli attuali proprietari ~~ROSSI PIERINO~~, nato in ~~Legnano~~ il ~~02/05/1938~~, Codice Fiscale: ~~RES 22 429 022 8840~~, proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni con ~~ROSSI PIERINO~~, nata in ~~Legnano~~ il ~~03/07/1938~~, Codice Fiscale: ~~RES 22 429 022 8840~~, proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni con ~~ROSSI PIERINO~~ con atto TRASCRIZIONE A FAVORE del ~~25/05/2006~~ - Registro Particolare 41258, Registro Generale 80022 Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA, Repertorio 16142/12282 del 16/05/2006, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

In allegato 09 visura storica Foglio 3 Particella 17 Subalterno 2.

In allegato 10 la visura storica Foglio 3 Particella 17 Subalterno 76.

In allegato 11 ispezioni a descrizione del ventennio.

#### **Acquisti mortis causa non trascritti**

Nessuno

#### **5 STATO DI POSSESSO**

L'immobile, dai documenti catastali e dalle ispezioni, è di proprietà:

- ~~ROSSI PIERINO~~, nato in ~~Legnano~~ il ~~02/05/1938~~ Codice Fiscale: ~~RES 22 429 022 8840~~, proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni con ~~ROSSI PIERINO~~.



a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

- ~~PIRELLA GEMELLI MARINA GEMELLI~~, nata in ~~1920~~ il  
~~06/09/1920~~, Codice Fiscale: ~~1207922810400000~~,  
 proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione  
 dei beni con ~~1900 GEMELLI RICHARD JAMES~~.

## **6\_ FORMALITA' , VINCOLI E ONERI**

A seguito dello studio dei documenti di causa e di verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di MILANO circoscrizione Milano 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le Trascrizioni e le iscrizioni di seguito riportate come in allegato 08, elenco sintetico delle formalità.

### **Foglio 3, Particella 17, Subalterno 2**

- TRASCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 41258  
 Registro Generale 80022 Pubblico ufficiale GRIMALDI  
 NICOLA Repertorio 16142/12282 del 16/05/2006, ATTO TRA  
 VIVI COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 25/05/2006 Registro Particolare 18514  
 Registro Generale 80023 Pubblico ufficiale GRIMALDI  
 NICOLA Repertorio 16143/12283 del 16/05/2006 IPOTECA  
 VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 07/06/2012 - Registro Particolare 39269  
 Registro Generale 57765 Pubblico ufficiale UFFICIALE  
 GIUDIZIARIO Repertorio 6663 del 03/04/2012 ATTO ESECUTIVO  
 O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Foglio 3, Particella 17, Subalterno 76**

- TRASCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 41258  
 Registro Generale 80022 Pubblico ufficiale GRIMALDI  
 NICOLA Repertorio 16142/12282 del 16/05/2006, ATTO TRA  
 VIVI COMPRAVENDITA

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

- ISCRIZIONE del 25/05/2006 Registro Particolare 18514  
Registro Generale 80023 Pubblico ufficiale GRIMALDI  
NICOLA Repertorio 16143/12283 del 16/05/2006 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 07/06/2012 - Registro Particolare 39269  
Registro Generale 57765 Pubblico ufficiale UFFICIALE  
GIUDIZIARIO Repertorio 6663 del 03/04/2012, ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **7 \_REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Gli immobili siti al foglio 3, Particella 17, Subalterno 2 e foglio 3, Particella 17, Subalterno 76 del Comune di San Giorgio su Legnano (MI), hanno regolarità urbanistica, e regolarità edilizia e catastale. In allegato 12, richiesta fatta presso il Comune ed in allegato 13 Nulla Osta a Costruire, abitabilità e planimetrie.

## **8 \_CERTIFICAZIONI**

Impianto elettrico: non sono stati forniti certificati, riguardanti l'immobile.

Impianto gas: non sono stati forniti certificati.

Attestato Prestazione Energetica: in allegato 14, copia del certificato realizzato dallo scrivente CTU.

## **9 \_ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

A seguito di verifica fatta presso lo studio Studio Rag. Radice Franco, con sede Via Gerolamo Savonarola, 8, Legnano Milano , tel. 0331 547417, che amministra l'immobile, mi è stata rilasciata la situazione debitoria nei confronti del condominio che risulta ad oggi essere di €6.072/66, in allegato 15 l'estratto dai documenti contabili condominiali riportanti la situazione debitoria.

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

## **10\_STATO DELL' IMMOBILE**

L'immobile, occupato senza titolo dai genitori dell'esecutato, é libero da contratti di locazione, a supporto della dichiarazione in allegato 16, quanto speditomi dall'agenzia delle entrate ufficio registro locazioni immobiliari.

## **11\_VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **CRITERIO DI STIMA**

La stima è stata eseguita con il metodo della comparazione diretta dei beni simili siti nella medesima zona e con l'applicazione dei prezzi calmierati dettati dal Borsino Immobiliare della Provincia di Milano FIMAA e, dei prezzi indicati dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito all'anno 2013, secondo semestre.

### **FONTI DI INFORMAZIONE**

Catasto di Milano, Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni Immobiliari riguardanti la provincia di Milano, Comune di San Giorgio su Legnano nella zona: centrale adiacente alla sede del Comune con tipologia residenziale, e in particolare: Abitazioni di tipo normale con stato di conservazione Normale.

### **VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERI**

#### **Foglio 3 Particella 17 Subalterno 2**

L'appartamento è di mq 85 lordi;

Il balcone è di mq 25,3 lordi, che calcolati ad un mezzo diventano mq 12,65 lordi.

a r c h i t e t t o   D a v i d e   A l f r e d o   D a v i

La cantina è di mq 4,7 lordi, la superficie con altezza superiore a 1,5 metri, che calcolati ad un terzo diventano mq 1,58 lordi.

L'unità immobiliare è di mq 99,23 lordi.

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Piano	Mq	€/mq	Totale €
3	17	2	A/3	5,5 vani	R	99,23	1100/00	109.153/00

### **Foglio 3 Particella 17 Subalterno 76**

E' questo un box di piccole dimensioni oggi usato come magazzino.

La sua forma è irregolare, vi è la presenza di pilastri e sporgenze, la dimensione del passaggio per l'ingresso è di ml. 2.12, la sua profondità è di m.4,67 vi è una porzione profonda ml. 5.16.

Ho realizzato un rilievo in (allegato 05), la sua restituzione grafica illustra la distribuzione planimetrica interna dell'immobile.

In (allegato 08) la Pianta Catastale.

Il box è complessivamente di mq.12,2 lordi

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Piano	Mq	€/mq	Totale €
3	17	76	C/6		-1	12,2	900/00	10.980/00

In (allegato 17) immagini interne ed esterne del bene.

Reputa il sottoscritto C.T.U. di bene e fedelmente aver adempiuto il pregiato incarico affidatogli, restando disponibile ad ogni eventuale chiarimento in merito.

C.T.U. arch. Davide Alfredo Davi