

Arch. Nicola Niccoli  
Piazza Castello, 11  
20121 Milano (MI)  
tel. 02.36510805  
PEC: niccoli.8797@oamilano.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**All.mo G.E. Dott.ssa Bisegna**

Procedura esecutiva n°R.G.E. 3067/2013

**Creditore procedente:** BANCA POPOLARE DI MILANO  
SCARL.

**Debitori eseguiti:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Indice degli argomenti trattati:

- |   |         |
|---|---------|
| • ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO                  | pag. 4  |
| • ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA                   | pag. 5  |
| • CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI | pag. 5  |
| • IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE     | pag. 6  |
| • UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE             | pag. 7  |
| Caratteristiche tipologiche ed architettoniche  | pag. 7  |
| Caratteristiche dell' unità immobiliare         | pag. 8  |
| • STATO OCCUPATIVO DEL BENE                     | pag. 9  |
| • ACCERTAMENTI EDILIZI                          | pag. 10 |
| • IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA     | pag. 10 |
| • VALORE DI MERCATO                             | pag. 10 |

Appartamento in proprietà indivisa, attualmente non occupato, sito presso il Comune di Milano, Via L. Chiarelli, 2, scala B - posto al piano primo e composto da tre locali più servizi; censito al N.C.E.U. di Milano al foglio 175, mapp. 65, sub. 41 - A/3 - 5,5 vani - Piano primo - cl. 3 - R.C. €. 624,91.

Valore, per una sup. complessiva di 83 mq. circa:

LIBERO: a corpo €. 151.000,00 (centocinquantomila).

OCCUPATO: a corpo €. 120.800,00 (centoventimilaottocento).

[REDACTED]



## PERIZIA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Arch. Nicola Niccoli con studio in Milano, Piazza Castello, 11, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°8797, in qualità di C.T.U., premesso che:

Con giuramento in data 26/11/2014 è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto.

In tale giuramento il G.E. ha formulato all'esperto il seguente quesito:

*“ Provveda l'esperto, esaminati gli atti e 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), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e 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/ai 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 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 e 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 della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.  
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronuci 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 1° settembre 1967.
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante;
  - 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.
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 l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:
- dati catastali dell'immobile;
  - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
  - se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
  - valore dell'immobile libero ed occupato;



- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

Alleggi inoltre alla relazione :

- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.
- e) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- f) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

Provveda almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarme copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, rassegna la seguente relazione.

### ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto trascritto in data 11 ottobre 2013 ai nn. 50115/37061, il Procedente BPM Covered Bond S.r.l. con sede in Roma, C.F. 09646111006 sottopone a pignoramento, a carico dei Sigg.

**Corrado Corallo** nato a Matara (Siracusa) il 20 ottobre 1969 C.F. **CLL** e **Corrado Corallo**

**Wijandirunge Wimalika Kumuduni**, nata a Dondra (Sri Lanka) il 25

**maggio 1971** C.F. **DNP WLR 71E65 72087** il seguente bene immobile, in regime di comunione legale dei beni (quota di  $\frac{1}{2}$  +  $\frac{1}{2}$ ), sito in Milano (MI), Via L. Chiarelli, 2, scala B.

- abitazione censita al N.C.E.U. di Milano al foglio 175, mapp. 65, sub. 41 – A/3 – 5,5 vani – Piano primo/S1 - cl. 3 – R.C. €. 624,91.



### **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

In base alla documentazione agli atti, si accerta che il bene pignorato, pervenne ai **\_\_\_\_\_** **\_\_\_\_\_** che acquistavano in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 24 aprile 2008 nn. 58361/9419 di rep. a rogito Dott.ssa Mirella Palombo, Notaio in Milano e trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano "1" in data 08 maggio 2008 ai nn. 27136/15973.

### **CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI**

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e puntuale identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta documentazione a firma del Notaio Dott. Afonso Ajello.

A completamento della prescritta documentazione catastale, l'esperto ha provveduto a:

- richiedere planimetria catastale e visura dell'immobile;
- richiedere informazioni presso l'Anagrafe Tributaria al fine di verificare eventuali registrazioni di contratti di locazione in essere alla data del pignoramento.



## IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame degli atti e dal verbale di deposito dei documenti a firma del Notaio Dott. Alfonso Ajello, il bene in esame risulta essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 08 maggio 2008 ai nn. 27138/5933, a favore della Banca Popolare di Milano Soc. coop. a r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150 e a carico dei Sigg. ~~(C.F. 00715120150) Sarath Kumara nato ad Matara (Sri Lanka) il 20 ottobre 1969 - C.F. LWR GNS 69R20 Z209A~~ e ~~(C.F. 00715120150) Muhandirumge Wimalika Kumuduni nata a Dondra (Sri Lanka) il 25 maggio 1971 - C.F. DNP WIK 71E6 Z209A~~, (capitale €. 210.000,00 – ipoteca €. 420.000,00 – durata anni 30).
- Pignoramento immobiliare trascritto con atto in data 11 ottobre 2013 ai nn. 50115/37061, a favore della BPM Covered Bond S.r.l. con sede in Roma – C.F. 09646111006 e a carico a dei Sigg. ~~(C.F. 00715120150) Sarath Kumara nato ad Matara (Sri Lanka) il 20 ottobre 1969 - C.F. LWR GNS 69R20 Z209A~~ e ~~(C.F. 00715120150) Muhandirumge Wimalika Kumuduni, nata a Dondra (Sri Lanka) il 25 maggio 1971 - C.F. DNP WIK 71E6 Z209A~~.

Come segnalato sulla relazione notarile a firma Dott. Alfonso Ajello, dall'esame dei titoli di provenienza presso l'Agenzia del territorio competente, risulta che all'appartamento è annesso un vano di cantina distinto con l'interno 19, non menzionato però nell'atto di pignoramento.

Tale vano appare chiaramente sulla visura e sulla planimetria catastale, allegata alla presente perizia, e pertanto verrà calcolato come pertinenza del cespite pignorato.

I costi monetari per la cancellazione dell'ipoteca in epigrafe (iscrizione ipoteca), al netto di eventuali oneri professionali, è computabile in €. 267,00, di cui €. 168,00 per imposte ipotecarie, €. 59,00 per imposte di bollo e €. 40,00 per tasse ipotecarie, in ragione di quanto previsto dall'art. 13 c.8 septies della legge n. 40/2007.



## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, sito presso il Comune di Milano (MI), Via L. Chiarelli, 2 è ubicato in zona periferica in corrispondenza del quartiere denominato "Gallaratese" posto a nord ovest rispetto al centro urbano.

Relativamente all'ubicazione funzionale del comparto, si rileva che lo stesso è situato in zona servita dalle principali urbanizzazioni primarie e secondarie nonché da un'ottima rete di servizi di trasporto pubblico interrata (fermata MM1 a poche decine di metri dal cespite) e di superficie.

La presenza di architetture con medesima datazione, a carattere prettamente condominiale, contraddistinguono una zona mediamente urbanizzata e con destinazione urbanistica quasi esclusivamente residenziale.

Si sottolinea che a breve distanza sono presenti rilevanti aree a verde pubblico attrezzate.

### Caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Il comparto, accessibile dal civico numero 2, è costituito da un unico fabbricato di dieci piani fuori terra, con affaccio su strada e su giardino condominiale e facente parte di un più ampio agglomerato costituito da diversi fabbricati con medesime caratteristiche e finiture architettoniche. Le aree comuni scoperte sono accessibili da porzioni stradali asfaltate. Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato edificato "ante 1967"; ha duplice affaccio e si presenta in normali condizioni di manutenzione generale.

Le facciate esterne hanno un semplice rivestimento con mattoni tipo faccia a vista e intonaco per esterni tinteggiato; la copertura è a falde con orditura primaria e secondaria in laterocemento e tegole tipo "marsigliesi". L'accesso avviene attraverso varie scale coperte comuni, contraddistinte con lettere dell'alfabeto in sequenza, complete di ascensore per l'accesso ai piani. E' presente un servizio di portineria.



Lo stabile è amministrato dallo Studio Berti, con sede in Via Cadorna, 3 a Sesto San Giovanni (MI) – tel. 02.26226670, che si è reso disponibile a fornire al sottoscritto copia autenticata della Certificazione energetica dell'edificio, allegata alla presente relazione.

#### Caratteristiche dell'unità immobiliare.

L'appartamento in oggetto, posto al primo piano f.t., ha doppia esposizione verso aree verdi condominiali, tramite finestre e balconi di proprietà.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai sono di tipo misto in laterizio, i tramezzi divisorii intermedi dell'alloggio sono costituiti da mattoni forati intonacati da ambo i lati.

Internamente la distribuzione appare razionale, con finiture civili e impianti funzionanti ma non a norma.

L'appartamento è suddiviso in tre locali accessibili da due disimpegni, una cucina abitabile, un bagno, un ripostiglio, due balconi e un locale cantina, posto al piano seminterrato e areato naturalmente.

Il tutto appare non essere mai stato sottoposto a opere di ristrutturazione/riqualificazione interna.

Si fa presente che la distribuzione dei locali rispecchia pienamente quanto riportato sulla planimetria catastale. Non si evidenziano modifiche al perimetro esterno dell'abitazione, senza pertanto variazioni della S.L.P. (Superficie Lorda Pavimento dell'appartamento).

Le pareti dei locali giorno/notte appaiono intonacate e tinteggiate e non presentano segni di umidità e/o percolazioni di vario tipo.

Le pareti della cucina e del bagno hanno invece un rivestimento in ceramica tipo monocottura.

Il pavimento è in marmette di graniglia levigate e lucidate in tutti i locali. Il pavimento dei balconi, con accesso dal soggiorno e dalla cucina, è in gres antigelivo.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetri semplici completi di tapparelle in materiale plastico; le porte interne sono del tipo tamburate, alcune con inserti in vetro; la porta d'ingresso non è blindata.





I sanitari del bagno sono in porcellana; sono stati installati un lavandino, un water, un bidet e una vasca da bagno.

La rubinetteria è in ottone cromato predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda attraverso un impianto autonomo a gas posto nel bagno. I caloriferi sono in ghisa verniciati e presenti in ogni ambiente abitato.

L'impianto elettrico e di illuminazione, funzionante ma non a norma, è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese in numero sufficiente per ogni ambiente. E' presente l'impianto citofonico, l'impianto TV e la predisposizione per l'impianto telefonico.

L'acqua potabile ha erogazione da acquedotto municipale mentre l'impianto di riscaldamento, a gas metano, è centralizzato.

Il locale cantina, accessibile da una scala interna al condominio, ha pavimentazione in battuto di cemento, areazione/illuminazione naturale nonché impianto di illuminazione elettrico.

#### **Coerenze da nord in senso orario:**

##### Confini dell'appartamento:

a nord altra proprietà e cortile comune mapp. 65;

a est altra proprietà e cortile comune mapp. 65;

a sud vano scala condominiale e cortile comune mapp. 65;

a ovest vano scala condominiale e cortile comune mapp. 65.

#### **STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

Il bene in oggetto non risulta attualmente occupato da terzi.

Il sottoscritto, attraverso l'intervento dell'amministrazione condominiale, è venuto in possesso del numero di telefono di un parente di uno dei debitori, il quale si è reso poi disponibile a farmi visionare il cespite.

Il tutto dopo aver inviato regolare R.R. e dopo essermi presentato il giorno prefissato senza aver potuto accedere al bene, e depositando, contestualmente, un ulteriore sollecito.

Quanto sopra esposto risulta documentato e allegato alla presente relazione.



Da un'interrogazione presentata presso l'anagrafe Tributaria, alla data del 07.01.2015 non risultano contratti di locazione in essere.

### **ACCERTAMENTI EDILIZI**

Si accerta che l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Risulta presente la certificazione energetica dell'edificio come al comma a), punto 8. del verbale di giuramento dell'esperto.

Non risulta presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti come al comma b), punto 8. del verbale di giuramento dell'esperto.

### **IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA**

- abitazione censita al N.C.E.U. di Milano al foglio 175, mapp. 65, sub. 41 – A/3 – 5,5 vani – Piano primo/S1 - cl. 3 – R.C. €. 624,91.

### **VALORE DI MERCATO**

In considerazione dell'avvenuto accesso al bene oggetto della presente perizia, dei prezzi di mercato relativi alla zona ove è ubicato l'immobile individuati alla data della presente stima, della posizione rispetto ai servizi offerti dalla città e dai riferimenti con immobili simili aventi analoga destinazione, epoca di costruzione nonché stato di conservazione e manutenzione, e considerato che la quotazione degli immobili della banca dati dell'Agenzia del Territorio stima da €. 1850,00/mq a €. 2300,00/mq. il valore degli appartamenti zona "periferia" in normale stato di manutenzione mentre la rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano zona "Gallaratese-Trenno" della C.C.I.A.A. indica da €. 1900/mq. a €. 2100,00/mq il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi, oltre 40 anni, valori che possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile, si ritiene quanto equo attribuire al bene pignorato, costituito dall'appartamento e del locale cantina (come da planimetria catastale allegata):



**L'appartamento, per una sup. complessiva di 83 mq. circa:**

**LIBERO:** a corpo €. 151.000,00  
(centocinquantunomila).

Lawrence Gamini Sarath Kumara, in regime di comunione legale dei beni (quota di ½): valore quota €. 75.500,00

Don Philip Muhandirumge Wimalika Kumuduni, in regime di comunione legale dei beni (quota di ½): valore quota €. 75.500,00

**OCCUPATO:** a corpo €. 120.800,00  
(centoventimilaottocento).

Milano, 22 gennaio 2015

In fede



**Allegati:**

Nomina CTU;  
immagine aerofotogrammetrica;  
planimetria catastale del bene;  
visura Catastale del bene;  
n°32 fotografie dei luoghi;  
certificazione energetica dell'edificio;  
raccomandate con R.R.  
fotografia con deposito a mano dell'avviso di richiesta d'accesso al cespite;  
compiuta giacenza Raccomandata;  
interrogazione anagrafe tributaria per registrazione locazione.  
accettazione dell'invio della relazione peritale a parte attrice tramite posta elettronica.



Arch. Nicola Niccoli  
Piazza Castello, 11  
20121 Milano (MI)  
tel. 02.36510805  
PEC: niccoli.8797@oamilano.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**All.mo G.E. Dott.ssa Bisegna**

Procedura esecutiva n° R.G.E. 3067/2013

**Creditore procedente:** BANCA POPOLARE DI MILANO  
SCARL.

**Debitori eseguiti:** LAWRENCE GAMINI SARATHI  
KUMARA S DON PHILIP  
MUHANDIRUMGE WIMALIKA  
KUMUDUNI

**INTEGRAZIONE PERIZIA DELL'ESPERTO**

Il sottoscritto Arch. Nicola Niccoli con studio in Milano, Piazza Castello, 11, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 8797, in qualità di C.T.U incaricato, a seguito del verbale di prima udienza del 11 marzo 2015 dove il G.E. richiedeva l'integrazione della relazione peritale *"fornendo una risposta esaustiva in ordine a:*

*regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dichiarazione di agibilità o meno dello stesso",*

di seguito specifica quanto richiesto:



### ACCERTAMENTI EDILIZI

Si accerta che l'edificio è stato costruito a seguito della Licenza edilizia n. 1862 del 13/07/1962 e certificato di abitabilità n. 721 rilasciato in data 27/09/2001 – atti 33.235.176/2001 e successiva rettifica in data 25 marzo 2002 – atti 10.503.176/2002.

Milano, 26 marzo 2015

In fede



NICCOLÒ NICOLA  
architetto  
8797

CONSERVATORI, ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
E CONSERVATORI, ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI  
E CONSERVATORI, ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI

**Allegati:**

copia verbale di prima udienza;  
certificato di abitabilità;  
rettifica del certificato di abitabilità

