

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
III SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI PERIZIA

INCARICO DI PROCEDURA
R.G.E. N.981/2011

Giudice dell'esecuzione: G.E. Dott.
BISEGNA FRANCESCA ROMANA

Causa promossa da:

CONDOMINIO TORRE F VIA DELLE ROSE 31/F LEGNANO
nei confronti di:

[REDACTED] + **[REDACTED]**

Milano il 26 febbraio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Anselmo Esposito



A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di MILANO
III Sezione Civile

Procedura R.G.E. 981/2011 - G.E. Dott.ssa BISEGNA

Creditore Procedente: COND. TORRE F VIA DELLE ROSE 31/F LEGNANO

Creditore Intervenuto: UNICREDIT SPA

Debitori/Esecutati: [REDACTED] + [REDACTED]

Bene pignorato:

In Comune di Legnano(MI), via Delle Rose

Premesso che in data 21/10/2013, il sottoscritto arch. Anselmo Esposito, domiciliato a Milano in Via Domenichino n. 3/A e nella stessa città con studio professionale in Via Mosè Bianchi n. 24, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il n. 5633, veniva nominato Esperto per la stima degli immobili e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali della causa in epigrafe;

che in data 15/11/2013, l'esperto prestava giuramento di rito e il G.E. Dott.ssa Bisegna gli sottoponeva il seguente quesito:

"VOGLIA L'ESPERTO

. esaminati gli atti e i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e segnalato tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

. acquisito ove mancante, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i

. trasmessa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto all'indirizzo (da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice all'indirizzo risultante agli atti luogo

Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano
tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. [REDACTED]
E- mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it



A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile

. avvertito tempestivamente 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)

1. Identificare il bene oggetto del pignoramento, precisando i confini ed i dati catastali
2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)
3. Indicare gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti per causa di successione non trascritti
4. Descrivere l'immobile pignorato, con particolare riferimento allo stato di manutenzione dello stesso, indicandone la superficie in metri quadri e la sussistenza e consistenza di eventuali pertinenze (quali solai, cantine, lavatoi)
5. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile indicato, se occupato da terzi, il titolo in base al quale avviene l'occupazione, verificando l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, inoltrando se necessario apposita e tempestiva richiesta all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per ottenere la relativa documentazione
6. Verificare in caso di locazione se il canone riportato sia o meno congruo rispetto ai valori di mercato, indicando il valore ritenuto corretto e , in ogni caso, quantificare l'ammontare



A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

della indennità di occupazione da richiedere ad eventuali occupanti senza titolo

7. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Acquisisca pertanto la documentazione attestante:

- a) Domande giudiziali , sequestri ed altre trascrizioni
- b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale (atti notarili, decreto di omologa della separazione, sentenza di separazione o di divorzio)
- d) Altri pesi o limitazioni di'uso (es. oneri reali, obbligazioni proptem rem, servitù, uso, abitazione)

8. 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.

9. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene 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 la notizie di cui 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, dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria(con



A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

10. Verificare la sussistenza o meno della documentazione relativa

Alla certificazione energetica di cui al d.lgs. 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 acquisendola ove mancante

In materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37

11. Indicare il valore di mercato dell'immobile, sia libero che occupato, esplicitando i criteri utilizzati per la stima e tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile. Nel caso il pignoramento riguardi una quota indivisa fornisca la valutazione della sola quota specificando se l'immobile sia divisibile e indicando, approssimativamente, le modalità di separazione della quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali)
- prospetto riassuntivo contenente: descrizione dell'immobile da inserire nell'avviso di vendita, valore di stima del medesimo, stato di occupazione "



A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

CIO' PREMESSO

L'Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, avendo eseguito il sopralluogo e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente relazione:

RISPOSTE AL QUESITO

Quesito n°1

BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

In Comune di Legnano (MI), via Delle Rose n.31.

- 1) Appartamento ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra), composto da tre locali oltre servizi, con annesso vano ad uso cantina posto al piano seminterrato

Censito a N.C.E.U. al Foglio: 19, Mappale: 313, Subalterno: 3, Via Delle Rose, piano: 1-S1; Zona Censuaria: -, Categoria: A/3; Classe: 4, Vani: 6, Rendita Catastale: € 604,25.

- 2) Box ad uso autorimessa posto al piano seminterrato.

Censito a N.C.E.U. al Foglio: 19, Mappale: 313, Subalterno: 92, Via Delle Rose, piano: 1-S1; Zona Censuaria: -, Categoria: C/6; Classe: 4; Consistenza 13 mq, Rendita Catastale: € 53,71.

Coerenze appartamento partendo da Nord-est in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, corridoio e vano scala comuni, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune.

Coerenze cantina partendo da Nord-est in senso orario: passaggio comune, cantina proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, vano ascensore.

Coerenze autorimessa partendo da Nord-est in senso orario: autorimessa di proprietà di terzi, corsia comune di manovra, autorimessa di proprietà di terzi, terrapieno.



A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

Quesito n°2

Gli estremi dell'atto di pignoramento:

Numero cronologico C/00/559 del 21/02/2011.

Promosso da Condominio Torre F (cod. fisc. 92012590151) di Legnano(MI), via Delle Rose 31/F, in persona dell'amministratore pro-tempore Avv. Gianluigi Grillo, in proprio ed elettivamente domiciliato in Legnano (MI) via C.Battisti 33, presso lo studio dell'amministratore, nei confronti di Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED].

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2, in data 17/05/2011 ai nn. 55510/31910, notificato in data 24/02/2011.

Riguarda la proprietà superficiaria per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni intestata a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e proprietà superficiaria di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni intestata a [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], relativa agli immobile *Censiti al NCEU del Comune di Legnano* al:

- 1) Foglio: 19, Mappale: 313, Subalterno: 3, Via Delle Rose, piano: 1-S1; Zona Censuaria: -, Categoria: A/3; Classe: 4, Vani: 6, Rendita Catastale: € 604,25.
- 2) Foglio: 19, Mappale: 313, Subalterno: 92, Via Delle Rose, piano: 1-S1; Zona Censuaria: -, Categoria: C/6; Classe: 4; Consistenza 13 mq, Rendita Catastale: € 53,71

Quesito n°3

L'atto di provenienza è costituito dall'atto di compravendita tra vivi stipulato il 10 novembre 2004 con numero di repertorio 21194/8150. Pubblico Ufficiale rogante nella persona di Dott. Salvo Filippo, notaio di Buccinasco.

Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano
tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. [REDACTED]
E-mail: segreteria@studioarchitettosposito.it

6

A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

Trascritto all'UPI di Milano 2 al numero 167104/87643 in data 18/11/2004.

Dalla documentazione esaminata gli immobili risultano appartenere al Comune di Legnano per la proprietà dell'area e ai sigg. ██████████ per la proprietà superficiaria per anni 99 (novantanove) nella quota di ½ in regime di comunione dei beni.

Quesito n°4

Descrizione della zona

Legnano è un comune italiano di 59.147 abitanti in provincia di Milano a circa 20 km dal capluogo lombardo. Situata nell'Alto Milanese ed attraversata dal fiume Olona, è la tredicesima città più popolosa della Lombardia.

Descrizione unità immobiliare

Porzione di immobile ad uso residenziale, costituita da fabbricato da otto piani fuori terra e autorimesse in corpi staccati sotterranei, denominato "Condominio Torre F" sito in Legnano, via Delle Rose 31 e precisamente:

- Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) della scala "B", composto da ingresso, cucina, bagno di servizio, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere e bagno. Con annesso vano di cantina sito al piano interrato.
- Autorimessa privata sita al piano interrato in corpo staccato.

Finiture dell'immobile:

- pavimentazioni: in piastrelle di ceramica monocottura in tutti gli ambienti ad eccezione delle camere in parquet
- pareti intonacate e tinteggiate di bianco in camere e bagno, e di color beige in soggiorno e cucina
- porte interne in legno tamburato a un battente
- finestre in legno e vetrocamera
- tapparelle in pvc

Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano
tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. ██████████
E- mail: segreteria@studiorchitettoesposito.it

7



A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

- bagno con pavimento e pareti in ceramica chiara, dotato di wc, bidet, lavabo, piatto doccia e vasca
- porta d'ingresso in legno a una anta, blindata
- cucina con parete rivestita in ceramica chiara
Immobile è dotato di impianto citofonico, impianto elettrico sottotraccia, di riscaldamento autonomo con radiatori di tipo tradizionale in alluminio.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'alloggio si presenta in buone condizioni.

Quesito n°5

L'immobile oggetto dell'esecuzione al momento del sopralluogo risultava occupato dai proprietari/debitori sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 10 novembre 2004 repertorio 21194. Notaio Dott. Salvo Filippo in Buccinasco.

In evasione alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Legnano, si evidenzia che i sig. [REDACTED] [REDACTED] non risultano aver stipulato contratti di locazione in qualità di dante causa inerenti all'immobile oggetto del pignoramento.

Quesito n°7

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- Domande giudiziali/altre trascrizioni pregiudizievoli = **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali o assegnazione casa coniugale = **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico = **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso:

Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano
tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. [REDACTED]
E-mail: segreteria@studiocarchitettoesposito.it

A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

- Convenzione edilizia stipulata con tra il " [REDACTED] ed il Comune di Legnano di cui all'atto in data 04/11/1981 rep. 24838, registrato a Legnano il 23/11/1981 al n. 1775 e trascritto a Milano 2 il 04/12/1981 ai nn. 70090/54962 nonché la convenzione stipulata tra il Comune di Legnano, il " [REDACTED] e le società " [REDACTED] e " [REDACTED] di cui all'atto in data 28/03/1984 rep. 25876, registrato a Legnano il 02/04/1984 al n. 689 e trascritto a Milano 2 il 27/04/1984 ai nn.30149/24636, integrata con atto del 07/06/1984 rep. 25946, registrato a Legnano il giorno 08/06/1984 al n. 1067 e trascritto a Milano 2 il 09/06/1984 ai nn. 38813/31091. Si fa avvertenza che l'esproprio dell'area a favore del Comune di Legnano è stato effettuato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia in data 09/11/1981 n.463/81/LLPP-ESPR 130/79 prot. 16833-16837, trascritto a Milano 2 il giorno 08/07/1982 ai nn. 39640/31955.

Quesito n°8

Gli immobili in oggetto hanno formato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria n. 167105/39333 del 18/11/2004 a favore della Unicredit Banca S.p.a. - sede Bologna, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Pirelli n.5, in forza di atto in data 10/11/2004 n.21195/8151 cui € 136.000,00 di capitale da restituire in anni 25.
- 2) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2, in data 17/05/2011 ai nn. 55510/31910, notificato in data 24/02/2011.

Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano
tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. [REDACTED]
E- mail: segreteria@studiocarচিততোesposito.it



A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

- 3) Istanza di intervento nella procedura esecutiva da parte di Unicredit s.p.a. dichiarando di "voler intervenire nella procedura indicata in epigrafe per il proprio intero credito contrattuale quantificato - alla data del 04/02/2011- dell'importo di € 135.404,35, =, salvo maggior dettaglio all'atto della precisazione del credito, e chiede di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni pignorati per l'importo suddetto, oltre agli interessi maturati e maturandi, oltre alle successive occorrente, ad ogni altra somma dovuta comprese le competenze e gli onorari del presente Giudizio."

Quesito n°9

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti in materia urbanistico edilizia si dichiara che le opere di edificazione delle unità immobiliari in oggetto e del fabbricato di cui sono parte sono state eseguite in forza di concessione edilizia n.252/81 rilasciata dal Comune di Legnano in data 14 aprile 1982 e successiva voltura prot. N. 8780/639 del 19 aprile 1984 nonché variante alla concessione originaria in data 29 novembre 1984 prot. N. 252/26987/2409-27585/1987 e che in data 29 aprile 1986 è stata rilasciata licenza di abitabilità; che nel corso degli anni gli stessi immobili non hanno subito modifiche, suscettibili di licenza edilizia, concessione a edificare, concessione in sanatoria, permesso di costruire o denunce di inizio attività.

Quesito n°10

Certificazione di conformità degli impianti: Non fornita

Certificazione energetica: Elaborata da ing. Fortunato Larosa in data 15/02/2014; Classe energetica attribuita: E, IPE 122.21 Kwh/m²a.

VALUTAZIONE

Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano
tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. [REDACTED]
E- mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it

10

A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

Si premette che la superficie commerciale (vendibile) degli immobili, oltre alla superficie godibile, comprende:

- i muri perimetrali esterni non confinanti con terzi, per intero
- i muri perimetrali confinanti con terzi o con enti comuni, per metà
- i muri divisorii interni all'immobile, per intero
- i mq della pertinenza calcolati applicando coefficiente di riduzione dal 25 al 60 %

Le superfici sono stati calcolati dall'interpolazione tra le piante catastali e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, ottenendo:

Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff.eq.	Sup.eq.
A	1	Appartamento	92,00	1,00	92,00
A	1	Balcone	11,00	0,25	2,75
A	S1	Cantina	5,00	0,25	1,25
B	S1	Box	15,00	0,60	9,00
SUPERFICIE EQUIVALENTE COMPLESSIVA (mq)					105,00 mq

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare della zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della FIMAA il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 2.000,00 €/mq.

Per questo motivo il costo dell'unità immobiliare "libera" è possibile valutare in € 210.000,00

Se l'immobile si considerasse occupato, tale valore subirebbe un decremento del 20%, e dunque valutazione sarebbe pari a € 168.000,00

CONCLUSIONI

Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano
tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. [REDACTED]
E- mail: segreteria@stud.carchitettoesposito.it

11

A N S E L M O E S P O S I T O
A R C H I T E T T O

Al giorno 26/02/2014, segnalo di aver svolto con le indagini richieste ed esaminando tutta la documentazione in mio possesso, la perizia riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Avendo svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.L. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. arch. Anselmo Esposito

Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano
tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. [REDACTED]
E-mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it

12