

Tribunale Civile di Milano

“Sezione III Civile”

Procedura Esecutiva: 219/2012 R.G.E.

Giudice E. Dr.ssa S. Scirpo

Parti: ► SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.C.P.A. -creditrice procedente-

C/

► [redacted] debitore esecutato-

► [redacted] -debitrice esecutata-

Al Sig. Giudice E.,

il sottoscritto arch. Giuseppe Tropea, iscritto all'ordine degli architetti e ingegneri di Milano e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano -Albo c.t.u. 6453-, Esperto nominato dalla S.V. nella procedura di cui in epigrafe, all'udienza del 16/10/2013 prestava giuramento di rito a seguito nomina del 5 /06/2013 e veniva incaricato di procedere all'espletamento delle operazioni peritali.

Lo scrivente Giuseppe Tropea, a posteriore, non prima di avere compiuto vari tentativi per stabilire contatti con la parte esecutata, si è recato in loco per procedere alle operazioni di indagine all'uopo necessarie, eseguendo rilievi planimetrici e fotogrammi, prendendo appunti in separati fogli, onde potere esporre la seguente.....

R e l a z i o n e

Descrizione del contesto

Il contesto in questione sorge nel Comune di Corbetta (MI) via Lamarmora n^12/14; il sito che lo comprende costituisce una porzione del tessuto urbano di recente formazione.

L'edificio de quo inserito in un contesto con ampio giardino condominiale, rivolto su complessi armoniosi di altre adiacenze, costituisce una nota consonante nell'architettura paesaggistica post-bellica.

Studio di architettura e ingegneria Giuseppe Tropea
Consulente tecnico del Giudice -albo C.T.U. n^6453-Tribunale di Milano



La zona su cui insiste l'immobile è servita da mezzi pubblici, funzioni terziarie sia pubbliche sia private, supermercati, negozi, scuole e sanità; oltre alla forte densità residenziale, fa spicco una significativa presenza di attività artigianali e commerciali, fenomeni dell'espansione demografica e dell'urbanesimo sperimentati in anticipo nei paesi progrediti.

Le linee costruttive denotano chiaramente l'epoca della costruzione, epoca che viene confermata dal taglio planimetrico e altimetrico, dalla sua geometria, dalle rifiniture, nonché della sua volumetria.

Descrizione delle caratteristiche costruttive dell'edificio

- la struttura portante verticale è in c.a.;
- la struttura non portante verticale è in laterizio;
- la struttura portante orizzontale è in laterocemento;
- i pluviali sono interni alla facciata;
- i serramenti interni sono in legno;
- le pareti e le soffittature sono al civile;
- i serramenti esterni sono in PVC con vetri a doppia camera;

Descrizione degli impianti

L'immobile è dotato di:

- condutture d'acqua di città;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto ascensore;
- l'immobile non dispone di portineria;

Lo stato di conservazione dell'edificio alla data del presente sopralluogo evidenzia ampiamente nel suo complesso l'ottimo stato di conservazione.

“Lotto n°1-appartamento -”

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un appartamento ubicato al piano -terzo - composto da:



- ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, spazio notte, bagno, camera, bagno, camera;

il tutto come da tavola grafica che si allega.

Allo stato l'appartamento non evidenzia difformità stante quanto risulta dall'elaborato planimetrico catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano.

Trattasi di un appartamento di un certo pregio le cui le aperture si aprono su vedute interessanti; la simmetria planimetrica non è irragionevole poiché nel caso specifico la casa è sensibilmente progettata entro la propria casa: naturalmente, l'orientamento del sole differisce per ogni casa, ma la sua disposizione giustamente orientata secondo la direzione dei punti cardinali, fa sì che il suo prospetto non venga a privarsi della luce proveniente da est e da ovest.

Descrizione catastale dell'appartamento

dallo schedario delle partite risulta individuato al foglio 3 /mapp. 761 / sub.46 / Via Alfonso Lamarmora n°12/14 / scala C / int. 46 / Corbetta (MI) / piano 3^S1 / cat. A-2 / cl. 5 / cons. vani 6,5 / r.c. €.788,89=.

Descrizione catastale del box -n°35-

foglio 3 /mapp. 945 / sub.35 / Via Alfonso Lamarmora n°12/14 / Corbetta (MI) /piano S1 / cat. C-6 / cl. 4 / cons. mq. 19/ r.c. €.53,97=.

- intestato: >

>

-proprietà: >

(per 1/2 in regime di comunione dei beni;

>

per 1/2 in regime

di comunione dei beni;

- stato: >-l'Agenzia delle Entrate di Milano attesta che il soggetto

sopra generalizzato- risulta come dante causa nel contratto di locazione

Magenta (box) di cui si allega copia per contro, il soggetto



-sopra generalizzato- non risulta come dante

causa in contratti di locazione.

Dalle indagini condotte per diretta constatazione, è stato rilevato che la disposizione e la funzionalità dell'appartamento di che trattasi, non evidenziano difformità con l'elaborato planimetrico catastale di cui si allega rilievo effettuato.

- destinazione: abitazione.

Coerenze dell'appartamento:

- -a nord ditta intestata;
- -a est giardino condominiale;
- -a ovest giardino condominiale;
- -a sud giardino condominiale;

Coerenze della cantina n^ 46:

- -a nord altra ditta;
- -a est giardino comune;
- -a ovest corridoio comune;
- -a sud giardino comune;

Coerenze del box n^35:

- a nord box 34;
- -a est altra ditta;
- -a ovest corsello comune;
- -a sud altra ditta;

Estimo degli immobili

La valutazione degli immobili è riferita allo stato in cui essi trovansi alla data del sopralluogo; si è tenuto conto della situazione urbanistica della zona, della loro ubicazione, delle loro caratteristiche costruttive, delle loro caratteristiche sommarie, nonché del loro stato generale di manutenzione.



In merito all'ubicazione, si deve considerare ogni aspetto (positivo o negativo) che deriva da questo fatto: comodità di accesso / luminosità / quiete / orientamento / panoramicità / appetibilità commerciale.

Pertanto, dopo l'espletamento dell'incarico, a seguito delle indagini circa i prezzi correnti di mercato nella zona relativi ad immobili con caratteristiche analoghe a quelli in esame, con tutte le loro accessioni e pertinenze, il sottoscritto ritiene attribuire i sotto enunciati valori per una giusta valutazione.

“Lotto n¹”

Appartamento e accessori”

foglio 3 /mapp. 761 / sub.46 / Via Alfonso Lamarmora n^{12/14} / scala C / int. 46 / Corbetta (MI) / piano 3[^]-S1 / cat. A-2 / cl. 5 / cons. vani 6,5 / r.c. €.788,89=.

- superficie commerciale dell'appartamento mq.98,74 =
- superficie commerciale del balconemq...1,60=
- superficie commerciale della cantinamq...3,60=

mq.103,94=

Valore al metro quadrato praticato in zona per immobili analoghi a quello in esame
€.1.200,00/mq.

€.1.200,00 x mq.103,94 =€.124.728,00

Valore del bene €.124.728,00= (stato libero);

Leggasi: euro centoventiquattrosettecentoventotto/zero

€.124.728-30%= €.87.310,00= (stato occupato)

Valore del bene €.87.310,00= (stato occupato)

Leggasi euro ottantasettemilatrecentodieci/zero

“Lotto n² –box n³⁵-”

foglio 3 /mapp. 945 / sub.35 / Via Alfonso Lamarmora n^{12/14} / Corbetta (MI) /piano S1 / cat. C-6 / cl. 4 / cons. mq. 19/ r.c. €.53,97=.

mq.19,00 x €.1000/mq.=€.19.000,00



Valore del bene €.19.000,00 (stato libero);

Leggasi: euro diciannovemila/zero

Valore del bene €.13.300,00= (stato occupato);

Leggasi euro tredicimilatrecento/zero

ISCRIZIONI:

1) sentenza di fallimento, .I. con sede a Milano , avente ad oggetto entrambi gli immobili oggetto della presente relazione, emessa dal Tribunale di Milano trascritta in data ai nn. ed a favore della

2) ipoteca volontaria iscritta sull'appartamento al subalterno 46 (quarantasei) in data ai nn. , annotata di totale cancellazione con nota in data

3) ipoteca volontaria, avente oggetto entrambi gli immobili oggetto della presente relazione, iscritta in data i nn. , per la complessiva somma di lire 500.000.000,00 (cinquecentomilioni), a favore di Banca Popolare di Verona - Banco S. Geminiano e S. Prospero Società Cooperativa di Credito a Responsabilità Limitata con sede a , domicilio ipotecario eletto a Pavia, C.so Cavour n°12 e contro i signori sopra generalizzati, per la quota di un mezzo ciascuno, precisandosi che nella medesima nota viene indicato quale debitore non datore di ipoteca il Signor (cognome) (nome) nato a

4) ipoteca volontaria, avente oggetto entrambi gli immobili oggetto della presente relazione, iscritta in data ai nn. , per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (cinquantamila), a favore del Banco Popolare di Verona e Novara S.C. A.R.L., con sede a domicilio ipotecario eletto a Milano, Largo Cairoli n°2 e contro i signori sopra generalizzati, per la quota di un mezzo ciascuno, precisandosi che nella medesima nota viene



indicato quale debitore non datore di ipoteca il Signor

(nome) sopra generalizzato;

5) ipoteca giudiziaria, avente ad oggetto entrambi gli immobili oggetto della presente relazione, iscritta in data _____ ai nn. _____, per la complessiva somma di Euro 10.119,00 (diecimilacentodiciannove) a favore di _____ con sede a _____ domicilio ipotecario eletto in via Cairoli n^9, e contro i signori _____ sopra generalizzati, per la quota di un mezzo ciascuno.

“Estremi del titolo di provenienza”

I signori _____ e _____ hanno venduto l'appartamento e l'autorimessa, entrambi oggetto della presente relazione, ai signori _____ sopra generalizzati, in forza dell'atto in autentica del Notaio Giuseppe De Rosa di Milano in data _____ i rep. _____, trascritto presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data _____ ai nn. _____

Dati Catastali

Quanto sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. di detto Comune, come segue:

- **Appartamento**
- foglio 3 /mapp. 761 / sub.46 / Via Alfonso Lamarmora n^12/14 / scala C / int. 46 / Corbetta (MI) / piano 3^-SI / cat. A-2 / cl. 5 / cons. vani 6,5 / r.c. €.788,89=.
- **Box n^35**
- foglio 3 /mapp. 945 / sub.35 / Via Alfonso Lamarmora n^12/14 / Corbetta (MI) /piano SI / cat. C-6 / cl. 4 / cons. mq. 19/ r.c. €.53,97=.

“Regolarità edilizia e urbanistica del bene”

- **Allegati:**
- ✓ autorizzazione n^3180;
- ✓ autorizzazione n^3407
- ✓ autorizzazione n^3570
- ✓ autorizzazione n^7959



- ✓ autorizzazione n^8434
- ✓ autorizzazione n^9080
- ✓ autorizzazione n^9342
- ✓ autorizzazione abitabilità.

Note:allo stato l'immobile di che trattasi non evidenzia difformità edilizie stante quanto rilevato dalla documentazione catastale e comunale non necessita di alcun intervento manutentivo.

Oltre all'elaborato peritale corredato di tutta la documentazione inviato a mezzo PCT, viene depositata copia tipo cartaceo in Cancelleria Sezione terza Civile.

Le valutazioni espresse in relazione sono stati applicati con scrupolosa obiettività ed esatta cognizione.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Tropea, ritiene di avere operato nel giusto, con cognizione di causa, ringraziando per la fiducia accordata rassegna il gradito incarico e resta a completa disposizione.

Milano 11 novembre 2013

L'Esperto nominato
Arch. GIUSEPPE TROPEA

Documenti:

- 1) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- 2) A.C.E. "Attestazione Energetica dell'appartamento ai sensi della D.g.r. 22 dicembre 1988 - n^8/8745, paragrafo 9,6 in quanto risulta sprovvisto di generatore di calore e di alcuni sottosistemi dell'impianto termico necessari al riscaldamento dell'immobile;