

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE  
III SEZIONE CIVILE

# RELAZIONE DI PERIZIA

INCARICO DI PROCEDURA  
**R.G.E. N.552/2012**

Giudice dell'esecuzione: **G.E. Dott. BLUMETTI GIUSEPPE**

Causa promossa da:

nei confronti di:

Milano il 10 gennaio 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**

**INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

- **PREMESSA**
- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- **IDENTIFICAZIONE DEGLI ESTREMI DEL PIGNORAMENTO**
- **IDENTIFICAZIONE DEGLI ESTREMI DELLA PROVENIENZA**
- **DESCRIZIONE DEL BENE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
- **VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA**
- **REGOLARITA' EDILIZIA**
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**
- **VALUTAZIONE**

**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. 552/2012 - G.E. Dott. BLUMETTI**

Creditore Procedente:

Creditore Iscritto non intervenuto:

Debitori/Esecutati:

**Bene pignorato:**

**In Comune di Segrate (MI), Frazione San Felice, Piazza Centro  
Commerciale Torre n.4**

\*\*\*\*\*

Premesso che in data **29/09/2013**, 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 **16/10/2013**, l'esperto prestava giuramento di rito e il G.E. Dott. Blumetti 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 mancati 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*

**Via Mosè Bianchi n. 24 - 20149 Milano**  
**tel. 02.43912503 - fax 02.43917741 - cell. 335.5492162**  
**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**

ritorno alla parte debitrice all'indirizzo risultante agli atti luogo 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 riguardi 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 relai, 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**

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Segrate(MI), frazione San Felice, Piazza Centro Commerciale Torre n.4.

Censito a N.C.E.U. al Foglio: 44, Mappale: 161, Subalterno: 713, Piazza Centro Commerciale piano: 1 - interno 16 - scala C - edificio 4; Zona Censuaria: -, Categoria: A/3 Classe: 4, Vani: 4.5, Rendita Catastale: € 464,81.

**I confini da Nord in senso orario:**

Giardino comune, ufficio int. 19, passaggio comune su tre lati a seguire, ufficio int. 1 della Torre 4, giardino comune su due lati a seguire.

**Quesito n°2**

**Gli estremi dell'atto di pignoramento sono:**

Milano il **05/01/2012**, Nr. **Cron.: C/C/47**. Promosso \_\_\_\_\_  
(cod. fisc. \_\_\_\_\_) in persona del suo amministratore pro-tempore Dott. Luca Ruffino, rappresentato e difeso dall'avv. Joële Piccinino contro Sigg.

**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**

Pignoramento trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano II in data 21/05/2012 ai nn. 51043/34750.

Riguarda la proprietà nelle rispettive quote, del bene in Comune di **Segrate (MI) censiti al NCEU di detto Comune come segue:**

Foglio: 44, Mappale: 161, Subalterno: 713, Piazza Centro Commerciale Torre piano: 1-interno 16-scala C-edificio-4; Zona Censuaria: -, Categoria: A/3 Classe: 4, Vani: 4.5, Rendita Catastale: € 464,81.

**Intestato a**

- 1. C.F.:  
- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni c
  
- 2. C.F.:  
- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

**Quesito n°3**

Gli immobili risultano essere di piena proprietà dei signori:

- 1. C.F.:  
Z216M - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni  
nato in

- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

L'atto di provenienza è costituito dall'atto di compravendita tra vivi effettuato il **27 marzo 2009** con numero di **repertorio 530619** e numero di **raccolta 79641** ed avente pubblico Ufficiale rogante nella persona di **Dott. Alfonso Ajello**, notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Milano.

**Trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 con nota in data 15 aprile 2009 n.ri 45827/28322.



**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°4**

Caratteristiche della zona

San Felice è una frazione di circa 8.000 abitanti facente parte del comune di Segrate. Il territorio su cui sorge è di 600 000 metri quadrati, di cui 423 000 di giardini, 11 000 di edifici pubblici, 35 000 di giochi all'aperto, 50 000 di strade e parcheggi, 75 000 di edifici per abitazione (case, torri, ville). Notevole è la presenza di aree verdi (oltre 30.000 alberi). È un quartiere dove la presenza dei molti giardini (chiamati dai sanfelicini "golfi") consente di vivere all'aria aperta. Punto di incontro dei sanfelicini è il Centro Commerciale, è provvisto di un supermercato Billa (ex Standa aperta nel 1971), ufficio postale, banche, farmacia, chiesa, biblioteca, cinema, bar, ristoranti e pizzerie, un laboratorio di restauro di mobili, ottico e negozi di vario genere. S.Felice, grazie al piazzale del Centro Commerciale, rimane una delle frazioni di Segrate più fornite di negozi e luoghi di ritrovo.

Caratteristiche del complesso immobiliare

Complesso immobiliare denominato "Residenza 2", costituito da un intero isolato posto tra la Strada Anulare e la Piazza Centro Commerciale, comprendente quattro edifici a torre pluriplano, quattro edifici ad uso autorimesse di un solo piano fuori terra con aspetto seminterrato e quattro corpi di fabbrica pluriplano a destinazione commerciale oltre un'ampia area scoperta destinata a passaggi, cortili e giardini.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Appartamento con ingresso indipendente, ad uso abitazione posto al piano primo, delle scale "B" e "C", composto da soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, distinto con il numero interno n.16

Finiture dell'immobile:

**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**

- pavimentazioni: in piastrelle di ceramica monocottura in tutti gli ambienti ad eccezione delle camere da letto in parquet
- pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, tranne la parte bassa del bagno e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle di ceramica
- porte interne in legno tamburato a un battente
- finestre in pvc con vetrocamera
- tapparelle in pvc
- bagno dotato di wc, bidet, lavabo e box-doccia
- porta d'ingresso in legno a una anta, blindata

Immobile è dotato di impianto di condizionamento ed impianto di teleriscaldamento con olio combustibile ed bollitore elettrico ad accumulo.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione generale è buono, non sussistono segni di ammaloramenti, si presenta in pulito ed in ottimo stato.

**Quesito n°5**

L'immobile oggetto dell'esecuzione al momento del sopralluogo risultava occupato dai proprietari/debitori sigg. i

'  
, in forza dell'atto di compravendita del **27 marzo 2009** con numero di **repertorio 530619** e numero di **raccolta 79641** a rogito del notaio **Dott. Alfonso Ajello**.

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate Milano 3 non risultano contratti di locazione registrati ed intestati in qualità di danti causa ai sig.ri - - - - - r in data antecedente il pignoramento.

**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°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 = **Nessuna**

**Quesito n°8**

Nel ventennio gli immobili in oggetto hanno formato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca 15/04/2009 n.ri 45828/8557, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 per € 184.500,00 a favore della "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A r.l.", Milano - c.f. 00715120150-domicilio ipotecario eletto a Milano, Piazza Meda n.4, e contro "

... in regime di comunione legale dei beni, in forza di contratto di mutuo in data 27/03/2009 n.530620/79642 di rep. Dott. Alfonso Ajello, a garanzia di mutuo di € 123.000,00 da rimborsare in anni 15, ovvero 180 mesi decorrenti dalla data di messa in ammortamento del capitale mutuato, mediante il versamento di n.180 rate mensili posticipate da pagare in unica soluzione alla scadenza dell'ultimo giorno di ogni mese e senza interruzione a cominciare dal 1° aprile 2009 e con termine il 31 marzo 2024, al tasso di interesse variabile del 5,894% annuo.

- 2) Ipoteca legale a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

**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**

Milano2 con nota in data 08/06/2010 n.ri 71384/19809 per € 53.938,00 a favore di "Equitalia Esatri s.p.a." con sede in Milano, c.f. 09816500152, domicilio ipotecario eletto presso Equitalia Esatri s.p.a. - Milano- viale dell'Innovazione 1/B e contro

- 3) Pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, circoscrizione di Milano 2 in data 21/05/2012 ai n.ri 51043/34750 a favore  
Segrate (MI), fraz. San Felice Strada Anulare n.22, c.f.  
8

**Quesito n°9**

L'immobile in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n.15/69 rilasciata dal Comune di Segrate il 28/04/1969 e successiva variante n.15/69 in data 01/06/1970, cui ha fatto seguito Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal medesimo Comune in data 22/12/1970 pratica n. 15/69.

Successivamente per le opere relative all'immobile in oggetto è stata presentata al Comune di Segrate DIA in data 07/11/2005 protocollo n. 57620, debitamente asseverata di conformità agli strumenti urbanistici vigenti dall'Architetto Muzzi Dario, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Milano al n. 8885, cui ha fatto seguito DIA in variante in data 07/07/2006 protocollo n. 34130 debitamente asseverata di conformità agli strumenti urbanistici vigenti dal medesimo Architetto Muzzi Dario, cui ha fatto seguito Comunicazione di fine lavori in data 04/09/2006 protocollo n.42379 e certificato di collaudo finale in pari data protocollo n. 42380.

**Quesito n°10**

**Certificazione di conformità degli impianti:** Non fornita

**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**

**Certificazione energetica:** Elaborata da ing. Fortunato Larosa in data 09.01.2014. Classe energetica assegnata: G, IPE 191.19 Kwh/m<sup>2</sup>a.

**VALUTAZIONE**

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	76,00	1,00	76,00
<b>SUPERFICIE EQUIVALENTE COMPLESSIVA (mq)</b>					<b>76,00 mq</b>

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 del I trimestre 2013 e della FIMAA il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di **2.500,00 €/mq.**

**Per questo motivo il valore di unità immobiliare "libera" è possibile assegnare in € 190.000,00**

Se l'immobile si considerasse **occupato** tale valore subirebbe un decremento del 20%, e dunque **diventerebbe pari a € 152.000,00**

**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**

**CONCLUSIONI**

Al giorno **10/01/2014**, 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.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Dott. arch. Anselmo Esposito**