

**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
III SEZIONE CIVILE**

**ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO NEL PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE ISCRITTO AL R.G.E. 45790/1999**

**Causa promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S. P. A.
Con l'avv. M. E. Capitanio**

nei confronti di

RELAZIONE DI PERIZIA

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. ESECUZIONI CIVILI DEPOSITATO OGGI
14 APR. 2003
<i>Il Cancelliere</i>

MILANO, 14 aprile 2002

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



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
III SEZIONE CIVILE



Relazione peritale disposta dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutivo **Dott. Ferraiuolo Andrea**,
nel procedimento iscritto al n. **45790/1999**, (precedente R. ES. 45790 + >46058).

PROMOSSA:

Dall' **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S. P. A.**
Con l'avv. Maria Elisa Capitanio.

CONTRO:

La Sig.ra

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

- A seguito dell'ordinanza 15 gennaio 2002 n. **45790/1999**, (precedente R.ES. 45790+46058) la S.V.I. Giudice Esecutivo **Dott. Andrea Ferraiuolo** nominava me sottoscritto **Dr. Arch. Anselmo Esposito**, con studio in Milano alla Via Mosè Bianchi, 24 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il n. 5633, Consulente Tecnico d'Ufficio come trascritto nel verbale dell'udienza del 04 giugno 2002, nel procedimento promosso dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A** con l'avv. Maria Elisa Capitanio contro la sig..

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- Come trascritto nel verbale dell'udienza del 04 giugno 2002, nella quale prestai giuramento di rito, assunsi l'incarico conferitomi dall'Ill.mo G.E. **Dott. A. Ferraiuolo** alla presenza degli avvocati R. Perinetti e M.E. Capitanio con il seguente

MANDATO

- "Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

1. *Quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).*

2. *Quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
3. *Esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene.*
4. *Segnali prontamente al G.E. le eventuali incomplezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni.*
5. *Descriva il bene con le indicazioni dello stato occupativo e indichi eventuali contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato.*
6. *Alleghi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni, pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interne ed esterne.*
7. *Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima.*
8. *Depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96); trasmetta copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica.*

Il G. E. Dott. **Andrea Ferraiuolo** fissava la data di consegna della perizia entro il 26.11.2002 con udienza il giorno 10.12.2002 ore 10.40.

Il sottoscritto C.T.U., in data 26.11.2002 chiedeva un rinvio di 60 giorni per il termine di consegna della relazione, poiché non era riuscito ad ottenere la documentazione relativa alla planimetrie dell'immobile dall'ufficio catastale preposto e inoltre, dopo ripetuti sopralluoghi non era riuscito ad accedere all'interno dell'immobile.

ESEGUITI I DOVUTI ACCERTAMENTI E RICERCHE PRESSO GLI UFFICI PREPOSTI, EFFETTUATI SOPRALLUOGHI PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA SI DA DI SEGUTO.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

QUESITO N.1.

Si chiede di accertare “Quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specificare se il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)”:

AL 14.04.2003 RISULTA QUANTO SEGUE:

C.I. _____ nata a _____
risulta l'attuale proprietaria pro
quota di 1000/1000 del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento trascritto ai nn. _____ in data _____

SUL BENE SI RILEVA LA SEGUENTE FORMALITA':

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

Promosso:

da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** rubricato al R.Es. 45790 procedura unificata alla precedente esecuzione immobiliare avente per oggetto lo stesso bene e promossa da **SANPAOLO IMI s.p.a.** (R.Es.46058) in data 15.02.2000.

NON SI RILEVANO ULTERIORI ISCRIZIONI.

QUESITO N.2

Si chiede di accertare "Quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti":

TALE BENE OGGETTO DI ESECUZIONE RISULTA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA':

_____ con sede _____ proprietà per 1000/1000 fino al 10/07.1970.

Scrittura privata, Voltura n. _____ del _____ in atti dal _____
Notaio: SORESI con sede in Milano e registrazione nella sede di Desio n. _____, con Verbale di Assemblea; Proprietà fino al 28.10.1981.

Scrittura privata, Voltura n. _____ in atti dal _____
Notaio: FRANCHINI G. con sede in Milano e registrazione nella sede di Milano n. _____ del _____, con Verbale di Assemblea; Proprietà fino al 17.12.1981.

IL BENE E' PERVENUTO DALLA SUDETTA SOCIETA' A:

_____ nato a Milano il _____ C.F.: _____
Scrittura privata, Voltura n. _____ in atti dal _____ Notaio: _____
con sede in Milano e registrazione nella sede di Milano il _____ e trascritto a Milano 2^ il _____, Atto di Compravendita; Proprietà fino al 22.01.1988.

IL BENE E' PERVENUTO DAL SUDETTO ALLA:

to (Atto Pubblico), Voltura n. [REDACTED] con sede in Milano.
in atti da [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]
Notaio: [REDACTED] con sede in Milano e registrazione nella sede di Milano il [REDACTED] al
Serie 2V e trascritto a Milano 2^ il [REDACTED] Atto di Compravendita;
à fino al 22.01.1989.

IL BENE E' PERVENUTO DALLA SUDETTO SOCIETA' ALLA:

con sede in Milano. Scrittura
Voltura n. [REDACTED]. Notaio:
SIO M. con sede in Milano e registrazione nella sede di Milano il [REDACTED] Serie
scritto a Milano 2^ il [REDACTED] Atto di Compravendita; **Proprietà fino**
1995.

IL BENE E' PERVENUTO DALLA SUDETTA SOCIETA' ALLA:

nata
to (Atto Pubblico), Voltura n. [REDACTED] (Prot. n.
Rep. n. [REDACTED] Notaio: [REDACTED] con sede in Milano e registrazione nella
Milano al n. [REDACTED] e trascritto a Milano 2^ il [REDACTED]

QUESITO N.3

Si "Esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. e giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene":

GRUPPO DI VISURE ESPLETATE PRESSO

UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DEL
CATASTRO DI MILANO - CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 2.

A QUANTO SEGUE:

OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

- Comune di **BOLLATE**, località **Baranzate di Bollate** (MI), immobile posto in **via Aquileia** torre "**D**", **interno 29**, costituito da un **appartamento al piano terzo** composto di due locali e terrazzo con annesso **posto auto, interno 148**, al piano terra.



Partita: 1011903:

Appartamento:, Foglio: 67, Particella: 116, Subalterno: 33, Piano: 3°, Categoria: A/3, Classe: 2, Cons.: 2,5 vani, Rendita: €: 180,76 (£: 350.000).

Posto auto: Foglio: 67, Particella: 116, Subalterno: 167, Piano: T, Categoria: C/6, Classe: 2, Cons.: 10 mq, Rendita: €: 18,59 (£: 36.000).

Coerenze:

dell'*appartamento*: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune su due lati;
del *posto auto*: cortile comune, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.

Atto di pignoramento immobiliare promosso:

da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO rubricato al R.Es. 45790 procedura unificata alla precedente esecuzione immobiliare avente per oggetto lo stesso bene e promossa da SANPAOLO IMI s.p.a (R.Es.46058) in data 15.02.2000.

□ **PROCURA SPECIALE:**

_____ nata a _____ domiciliata a Baranzate di Bollate
in via Aquileia n. 12/A. _____ CONFERISCE PROCURA SPECIALE alla
signora _____, nata a Milano _____ con domicilio _____ Notaio
d'ALONZO Silvia, Cernusco S./N. (MI).

Vedi allegati:

E- COPIA PROCURA, Notaio d'Alonzo S. Cernusco S./N.

E1- COPIA VENDITA, Notaio Mezzanotte F., Rep. n. _____ Registrato a
Milano il _____, Serie: 1V.

QUESITO N.4

Si "Segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni":

"Non esistono incompletezza"

QUESITO N.5

Si "Descriva il bene con indicazione dello stato occupativo e qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato":

Il bene oggetto di esecuzione è sito in Comune di Bollate, località Baranzate di Bollate (MI) in via Aquileia n.12/A, in fabbricato di civile abitazione di tipo residenziale plurifamiliare al piano terzo interno 29, composto di due locali più servizi e terrazzo con annesso posto auto interno 148, al piano terra.

L'appartamento, così come descritto, confina con un corridoio/passaggio comune, con proprietà e cortile comune su due lati.

Il posto auto, di pertinenza dell'appartamento, confina con il cortile comune, proprietà di terzi, muni, proprietà di terzi.

Per quanto concerne la consistenza dell'appartamento non si evidenziano cambiamenti o he dall'acclusa planimetria.

Allo stato attuale il fabbricato presenta un intervento di ristrutturazione non finito con azione dei ponteggi.

In relazione alle condizioni di manutenzione, sia il fabbricato che l'appartamento si presentano buono stato di manutenzione; in particolare, l'intero fabbricato, nelle sue parti esterne si da alcuni anni, con impalcature per la ristrutturazione non ancora compiuta, i lavori sono emente sospesi.

L'immobile è situato in zona residenziale in tessuto non omogeneo.

ATO OCCUPATIVO:

Allo stato attuale risulta in locazione al signor [REDACTED] con scrittura privata e nello o: contratto di locazione ad uso transitorio, il 20 marzo 2001 tra:

ora [REDACTED] nata a [REDACTED] residente in via [REDACTED] Milano, codice

nato i [REDACTED] a [REDACTED] ne [REDACTED] codice fiscale:

RISTRUTTURARE:

Da ristrutturare in alcune sue parti, bagno già ristrutturato come si evince dalle foto.

legato:

COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO, giorno 20 marzo 2001 con ricevute di pagamento: 26.04.2001, carta intestata [REDACTED] £.900.000; due modelli di e ciascuno di £.850.000; versamento bancario, (Banca Popolare di Milano) Euro 250,00.

ISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

PIANO	DESTINAZIONE			SUPERFICIE
3°	APPARTAMENTO	mq. 45.80	X 1.00	mq. 45.80
3°	TERRAZZO	mq. 8.00	X 0.30	mq. 2.40
3°	BALCONE	mq. 4.00	X 0.25	mq. 1.00
T.	POSTO AUTO	mq. 12.00	X 0.50	mq. 6.00
CONSISTENZA TOTALE				mq. 55.20

□ **VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO € 119.000,00**
(diconsi centodiecimila/oo euro)

□ **VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO E DA RISTRUTTURARE € 90.000,00**
(diconsi ottantaottomila/oo euro)

Nella stima del bene in esame si tratta di determinare il più probabile prezzo di mercato e sinteticamente pervenire al valore attraverso una comparazione con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche di cui si sono noti i prezzi di mercato.

Si sono esperiti gli opportuni accertamenti dei beni simili in zona, valutate le condizioni di manutenzione e di conservazione dei beni in esame.

QUESITO N.6

Si "Allegli alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni, pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interne ed esterne":

Punto a:

VERIFICA PRESSO GLI UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI MILANO – CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 2

Vedi allegati:

a-1: ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' – Ispezione per Dati Anagrafici del 04.04.2003. Ispezione n. 696:

TRASCRIZIONI CONTRO:

a-2: Verbale di pignoramento immobiliare - Atto Esecutivo o cautelare del Reg. Par - Reg. Gen.
UFF. GIUD., Repe le' - Richiedente
con sede in

a-3: Verbale di pignoramento immobiliare - Atto Esecutivo o cautelare del Reg. Part. Reg. Gen.
UFF. GIUD., Repe - Richiedente: AVV per
conto dell'
con sede in

ISCRIZIONI:

a-4: Nota d'iscrizione d Reg. Pi Reg. C CODICE ATTO ASSENTE.

a-4°: COPIA ATTO DEL NOTAIO F. MEZZANOTTE DEL Rep.

a-5: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO nota de Reg. Part - Reg. Gen.
GIUD. DI PACE., F - Richiede
FILIALE MI NO PIAZZALE ACCURSIO 20 MILANO.

Punto b:

Appartamento al piano terzo, interno 29, composto di due locali più servizi e terrazzo con annesso posto auto, interno 148, al piano terra, ubicato in Comune di Bollate, località Baranzate di Bollate (MI), in Via Aquileia n.12/A, torre "D".

Appartamento:, Foglio: 67, Particella: 116, Subalterno: 33.

Posto auto: Foglio: 67, Particella: 116, Subalterno: 167

Vedi allegati: PLANIMETRIE E VISURE.

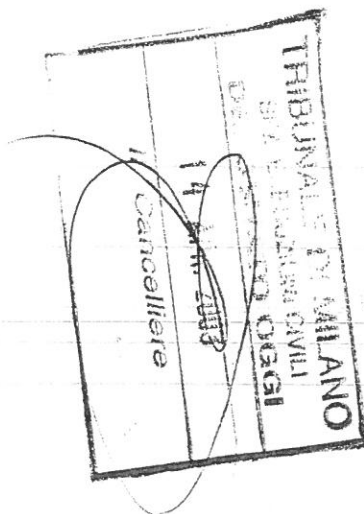
- A- PLANIMETRIA - SCHEDA CATASTALE - ABITAZIONE AL TERZO PIANO. Scheda 0 n.1733056
Richiesta il 20.12.2002. N. 660214. Certificato Port.n. 984132
- B- PLANIMETRIA- SCHEDA CATASTALE – POSTO AUTO PIANO TERRA
Richiesta il 20.12.2002. N. 660218. Certificato Port.n. 984138
- C- VISURA PER IMMOBILE-ABITAZIONE in data 22.10.2002. Richiesta n.602424
- C1- VISURA STORICA PER IMMOBILE in data 22.10.2002. Richiesta n.602424, da pag.1 a pag.5
- D- VISURA PER IMMOBILE-POSTO AUTO in data 22.10.2002. Richiesta n.602424
- D1- VISURA STORICA PER IMMOBILE in data 22.10.2002. Richiesta n.602424, da pag.1 a pag.5

Punto c:

Vedi allegati: FOTOGRAFIE.

- 1- Vista esterna dalla via Aquileia, ingresso principale con identificazione del numero civico, n.12/A.
- 2- Vista esterna dalla via Aquileia, fronte strada con ingresso principale.
- 3- Vista esterna dalla via Aquileia, fronte strada.
- 4- Vista esterna dalla via Aquileia, fronte strada.
- 5- Vista esterna dalla via Aquileia, intero complesso.
- 6- Vista esterna dalla via Aquileia, intero complesso.
- 7- Vista esterna dalla via Aquileia, lato cortile.
- 8- Vista esterna dalla via Aquileia, lato cortile dell'intero complesso.
- 9- Vista esterna del passaggio/corridoio comune dalle scale verso l'appartamento.
- 10- Vista esterna del passaggio/corridoio comune dalle scale verso l'appartamento.
- 11- Vista esterna del passaggio/corridoio comune dall'appartamento verso le scale.

- 12- Vista interna dell'appartamento, soggiorno/pranzo.
- 13- Vista interna dell'appartamento, cucinotto.
- 14- Vista interna dell'appartamento, bagno.
- 15- Vista interna dell'appartamento, camera da letto.
- 16- Vista interna dell'appartamento, balcone.



QUESITO N.7

Si "Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima":

- EDIFICIO COSTRUITO PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967
- NON ESISTONO IRREGOLARITA' EDILIZIE ED URBANISTICHE.

QUESITO N.8

"Depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96); trasmettere copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica".

Ha depositato la relazione originale, la copia semplice e una copia su supporto informatico.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Milano, 14.04.2003

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

