

PROCEDURA ESECUTIVA RG N.2329/2009 PRESSO LA SEZIONE TERZA CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI MILANO PROMOSSA DA  
CREDITORE PROCEDENTE, RAPPRESENTATA E DIFESA  
DALL'AVV. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ RESSO IL CUI STUDIO IN MILANO  
È ELETTIVAMENTE DOMICILIATA, CONTRO

KHONDKER RUBEL, DEBITORE ESECUTATO.

GIUDICE DOTT. GIUSEPPE BLUMETTI

ESPERTO DOTT. ING. SEBASTIANO LEO

#### 1. INCARICO

Il sottoscritto Leo Sebastiano, ingegnere, avente codice fiscale LEO SST 39C05C  
351M, con studio in via Cadore n.51 a Milano, iscritto all'Albo dei Consulenti  
Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n.7806, è l'esperto del  
procedimento in oggetto, a seguito di incarico ricevuto in data 20/09/2011  
(allegato 13).



#### 2. ESAME DOCUMENTI IN ATTI. PREMESSA DELL'INCARICO

Procedura esecutiva Immobiliare promossa da:

nei confronti di:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il 7 novembre \_\_\_\_\_ codice  
fiscale \_\_\_\_\_

con atto di pignoramento immobiliare notificato allo stesso in data 7 luglio  
2009 e, ai sensi dell'art.143 c.p.c., in data 3 settembre 2009, per complessivi  
euro 126.372,54, oltre interessi e spese.

**Beni oggetto dell'esecuzione.**

Confronto della descrizione dei beni contenuta nel detto atto di pignoramento (allegato 10) con

a) atto di provenienza

Descrizione del bene, dati catastali, coerenze dell'appartamento e del vano ripostiglio, sono come da atto di provenienza (allegato 7);

b) atto di pignoramento in Conservatoria

La nota meccanizzata di trascrizione di detto pignoramento (allegato 11) risulta compilata in conformità al titolo;

c) dati catastali secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (allegato 14)

Riportati nel capitolo 5.

Osservazioni

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in ditta a 1 (proprietà per 1/1).

### **3. AVVISI DI SOPRALLUOGO**

Gli avvisi di sopralluogo al debitore esecutato, con "Raccomandata 1", ed al creditore procedente, con posta prioritaria, sono stati inviati, in data 24/10/2011 (allegati 15 e 16).

Successivamente la busta chiusa contenente l'avviso di sopralluogo al debitore esecutato veniva restituita con la scritta di mancato recapito per destinatario "sconosciuto" (allegato 27).

### **4. ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE NON EFFETTUATO. PUNTO 1 DELL'INCARICO**

Alla data 31/10/2011 ed alle ore 14.00 fissate per il sopralluogo nessuno ha aperto la porta dell'appartamento oggetto di perizia.

Mi sono fermato in loco per alcune ore ma senza alcun esito.

L'appartamento appariva disabitato.

Riferimento in merito a quanto riportato nel capitolo 6 "Stato di occupazione. Punto 4 dell'incarico"

In esito al punto 1 dell'incarico, ho presentato, in data 08/11/2011, istanza al Giudice (allegato 29), nella quale prospettavo le due alternative per la valutazione: senza accesso all'immobile o con accesso forzato.

Ho inviato copia di tale istanza anche al creditore procedente presso il suo legale (allegato 30).

In base a quanto evidenziato dal Giudice in data 18/11/2011 (allegato 33), ho ritenuto di potere effettuare la valutazione senza accesso all'immobile.

**5. PROVENIENZA, DIRITTO E QUOTA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE COERENZE DEI BENI PIGNORATI. PUNTI 2 E 3 DELL'INCARICO**

I dati relativi al bene pignorato, riportati anche nell'allegato "b" (allegato 37), vengono di seguito indicati.

**1) Provenienza**

Atto di compravendita per dott. Orazio Di Giovanni, notaio in Lodi, in data 26/07/2007 ai nn.238644/13476 (allegato 7).

Relativa Nota di trascrizione, allegato 8.

-Parte venditrice (contro)

1. Ho comprato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_
2. Ho \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

-Parte acquirente (a favore):

1. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, cod. \_\_\_\_\_



Coniugato in regime di separazione di beni.

## 2) Diritto e quota

Il diritto è la "Proprietà" (codice 1 dell'Agenzia del Territorio) e la quota è pari 1/1.

## 3) Dati catastali alla data del 02/11/2010

Comune di Senago, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 110, Sub 724, Zona Cens.-, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 320,20, Via Mario Greppi, piano: 4-5 interno 15.

Intestato

1.  $\dot{\bar{r}}$  prima detto

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Allegato 14.

## 4) Descrizione

Unità immobiliare in edificio sito in Comune di Senago, alla via Mario Greppi ai numeri civici 11 e 13, costituita da appartamento al piano quarto della porzione di edificio al numero civico 11 (interno 15) con annesso piccolo ripostiglio al piano quinto (sottotetto).

Riferimento alla planimetrie di cui allegati:

- 3 (scala 1:100) acquisita presso il Comune di Senago (allegato 28);
- 6 (catastale).

## 5) Coerenze da nord in senso orario

Come da atto di provenienza:

"- dell'appartamento: appartamento interno 16; vano scale e pianerottolo comune; cortile comune distinto al mapp.111; mappale 259;



- del ripostiglio; corridoio comune; solaio interno 16; cortile comune al mapp.111; vano scale.”

“Con la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.”

#### **6. STATO DI OCCUPAZIONE. PUNTO 4 DELL'INCARICO**

Alla data del sopraluogo, come detto, nell'appartamento pignorato non risultava presenza di persone.

Ciò é stato confermato dalla comunicazione dell'amministratrice del condominio, nella quale si legge che (allegato 32)

“- l'appartamento in oggetto non risulta abitato da da diverso tempo (oltre un anno);

- poiché lo stesso appartamento non risulta attualmente occupato da altri soggetti (come anche dichiarato da diversi condomini) ritengo che non debbano essere presenti contratti di locazione.”

#### **7. FORMALITÀ NON PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità non pregiudizievoli, desunte dal Certificato notarile in atti, presenti sull'unità immobiliare pignorata sono le seguenti:

1) ipoteca perenta

“Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 6 febbraio 1980 ai nn. 7374/918.”

“In relazione ad essa non si rilevano annotazioni a margine precisandosi che comunque si tratta di ipoteca ultraventennale perenta.”

2) ipoteca annotata di cancellazione

“Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 26 giugno 2003 in relazione alla ai nn. 97675/19705, ... in relazione alla quale é presente comunicazione di cancellazione totale n.4677 del 6 febbraio 2008,di avvenuta estinzione dell'obbligazione in data 27 luglio 2007. Cancellazione eseguita il 7 febbraio



2008 ai sensi dell'art.13, comma 8-decies, L.40/2008.”

**8. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTUALMENTI GRAVANTI E RELATIVI  
COSTI DI CANCELLAZIONE. PUNTI 5 E 6 DELL'INCARICO**

In atti è presente il Certificato notarile in data 05/03/2010.

Ho eseguito un aggiornamento alla data 10/11/2011 con l'ispezione ipotecaria relativa all'immobile in esame di cui allegato 31.

Non sono state trovate formalità aggiuntive.

Pertanto le formalità pregiudizievoli presenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2,

gravanti alla data 10/11/2011, su

*Unità negoziale n.1 immobile n. 1*

*Comune 1602- SENAGO (MI) Catasto FABBRICATI Foglio 15 Particella 110*

*Subalterno 724 Natura A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4*

*vani Indirizzo VIA MARIO GREPPI N. civico 11 piano 4*

*Contro*

*Soggetto n.1*

*Cognome                      Nome                      , Nato i                      , a*

*Sesso      Codice. fiscale                      relativamente all'unità*

*negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1*

sono le seguenti:

**1) iscrizione ipoteca volontaria ai nn. 128449/35341, in data 03/08/2007**

*Dati relativi al titolo*

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO*

*Data 26/07/2007 Numero di repertorio 238645/13477*



Notaio DE GIOVANNI ORAZIO Sede LODI (LO)

*Dati relativi all'ipoteca*

*Specie dell'ipoteca* IPOTECA VOLONTARIA

*Derivante da* 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Capitale* € 115.000 *Tasso interesse annuo* 5,55 %

*Totale* € 230.000,00 *Durata* 30 ANNI

*A favore*

*Soggetto n. 1*

*Ragione sociale*

*Domicilio ipotecario eletto*

*relativamente all'unità negoziale n. 1*

*Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di* 1/1

Allegato 9.

Costo di cancellazione: € 35,00;

**2) pignoramento trascritto ai nn. 143645/90680, in data 27/10/2009**

*Descrizione:* ATTO GIUDIZIARIO

*Data* 30/06/2009 *Numero Repertorio* 11111

*Pubblico Ufficiale* TRIBUNALE DI MILANO *Codice Fiscale* 80151430156

*Sede* MILANO (MI)

*Specie* ATTO ESECUTIVO

*Descrizione* 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*A favore*

*Soggetto n. 1*

*Ragione sociale*



relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Allegato 11.

Costo di cancellazione: € 262,00;

#### Prestazioni professionali

Il costo dell'adempimento da parte di professionista incaricato in merito alla cancellazione delle dette formalità, esclusi oneri contributivi e fiscali, viene stimato indicativamente pari a circa 300 euro.

Dette formalità pregiudizievoli e relativi costi sono riportati anche nell'allegato 'a' (allegato 36).

#### **9. SPESE CONDOMINIALI. PUNTI 5 E 6 DELL'INCARICO**

L'Amministrazione del Condominio di Via Mario Greppi 11-13, ha prodotto la situazione debitoria del condomino \_\_\_\_\_ di cui allegato 32, nella quale si legge:

- "Bilancio consuntivo gestione 2009/2010, comprensiva della situazione debitoria dalla data di acquisto € 5.936,13;
- Bilancio Preventivo gestione 2010/2011 € 1.736,86;
- Bilancio Preventivo gestione 2011/2012 rate scadute al 11/11/2011 € 733,00 su un totale annuo deliberato di € 1.465,99;"

Nella stessa comunicazione dell'amministrazione di cui allegato 32, si legge inoltre: "sono state deliberate spese straordinarie per rifacimento parziale della facciata condominiale lato Via Costa che si aggirano all'incirca ad € 30,000 da suddividere in proporzione ai MM di proprietà. I millesimi di proprietà di \_\_\_\_\_ sono pari a 23,47."



#### **10. REGOLARITÀ EDILIZIA. PUNTO 7 DELL'INCARICO**

L'appartamento pignorato fa parte di fabbricato con inizio di costruzione in data anteriore al primo settembre 1967.

Riferimento al riguardo al Nulla osta alla domanda per ottenere il permesso di abitabilità in data 16/06/1962 (allegato 5), acquisito presso il Comune di Senago (allegato 28).

Non avendo potuto effettuare il sopralluogo, non conosco se nell'immobile sono state apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

L'appartamento è stato acquistato dal debitore esecutato in data 26/07/2007.

In base a quanto detto in precedenza in merito al fatto che l'appartamento risulta disabitato da diverso tempo e alla situazione debitoria relativa alle spese condominiali, è possibile pensare che non siano state apportate modifiche all'appartamento in esame.

#### **11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA. PUNTO 8 DELL'INCARICO LETTERA 'a'**

In base alla vigente legislazione è prescritto obbligo di allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica all'atto di trasferimento a titolo oneroso.

#### **12. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA INERENTE GLI IMPIANTI. PUNTO 8 DELL'INCARICO LETTERA 'b'**

Per quanto riguarda la documentazione di cui alla lettera 'b' del punto 8 dell'incarico da allegare in parte agli atti di compravendita e comunque da consegnare interamente all'acquirente ai sensi dall'art. 13 del DM 37/08, si specifica che tale obbligo non risulta più in vigore.

L'art. 35 comma 2 della Legge n°133/08 infatti abroga l'art. 13 del citato



decreto.

### **13. RIFERIMENTI PER VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.**

#### **PREMESSA AL PUNTO 9 DELL'INCARICO**

In merito all'appartamento da valutare evidenzio quanto segue:

1) si trova nell'edificio, sito a Senago (MI), in via Mario Greppi, ai civici nn. 11 e 13 (allegati 1, 2).

La via Greppi è alla periferia di Senago, confinante con Paderno Dugnano;

2) l'epoca di ultimazione di tale edificio risale al 1962 (allegato 5);

3) si trova al quarto piano (ultimo escludendo il sottotetto), della porzione di edificio al numero civico 11 (allegato 4 e fotografie di cui allegati da 17 a 25).

Non è presente ascensore;

4) prospetta sulla via Greppi ed è costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e balcone (allegati 3 e 6).

Annesso ripostiglio al piano quinto (sottotetto), visibile nell'allegato 6;

5) superficie calpestabile pari a circa 42 mq.;

6) superficie commerciale pari a circa 50 mq.;

7) impianto di riscaldamento centralizzato;

8) spese condominiali ordinarie indicate dall'amministrazione pari a circa 1.400/1.500 euro all'anno (allegato 32).

La valutazione dell'appartamento in esame viene fatta tenendo conto: della attuale situazione congiunturale; delle quotazioni presenti nella pubblicazione "Osmi - Rilevazione prezzi Listino 39 - Primo Semestre 2011" (allegato 12); delle quotazioni di due agenzie immobiliari che hanno appartamenti in vendita nello stesso edificio.



Con riferimento alla superficie commerciale si stima come segue:

mq. 50 x €/mq. 1.450 = € 72.500,00

Il conteggio a misura è però solo indicativo perché la valutazione verrà effettuata a corpo, come riportato nel capitolo seguente.

#### **14. VALUTAZIONI DELL'IMMOBILE. PUNTO 9 DELL'INCARICO**

Unità immobiliare in edificio sito in Comune di Senago, alla via Mario Greppi ai numeri civici 11 e 13, costituita da appartamento al piano quarto della porzione di edificio al numero civico 11 (interno 15) con annesso piccolo ripostiglio al piano quinto (sottotetto).

Dati catastali

Comune di Senago, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 110, Sub 724, Zona Cens.-, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 320,20, Via Mario Greppi, piano: 4-5 interno 15.

Diritto: proprietà.

Quota:1/1.

Provenienza, coerenze, intestazione catastale, in precedenza citate.

L'unità immobiliare viene acquistata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Premesso quanto esposto, in aderenza a quanto richiesto dall'incarico (allegato 13), si indicano le seguenti due valutazioni dell'immobile pignorato:

A) Valutazione a corpo dell'unità immobiliare libera: € 72.500,00

Considerando un deprezzamento del valore dell'unità immobiliare libera dell'ordine del 25 %, si ottiene:

B) Valutazione a corpo dell'unità immobiliare considerata occupata





- 18) Vista recinzione, cancelletto di accesso e dell'edificio al civico 11 di Via M. Greppi
- 19) Vista del portone di accesso del civico 11 di Via M. Greppi
- 20) Vista atrio e portone di accesso del civico 11 di Via Mario Greppi.
- 21) Vista della porzione di atrio e del portone di accesso al cortile interno
- 22) Vista del cortile interno
- 23) N.2 viste della scala
- 24) Vista del portoncino di accesso all'appartamento in esame
- 25) Vista porta finestra e finestre del bagno e del soggiorno
- 26) Richiesta situazione pagamenti spese condominiali in data 01/11/2011
- 27) Ritorno busta "Raccomandata 1" per destinatario sconosciuto
- 28) Richiesta Accesso agli atti al Comune di Senago in data 05/11/2011
- 29) Istanza al Giudice per accesso all'immobile in data 08/11/2011
- 30) Invio detta istanza al creditore procedente in data 08/11/2011
- 31) Ispezione ipotecaria in data 10/11/2011
- 32) Situazione debitoria spese condominiali in data 11/11/2011
- 33) Risposta all'istanza dell'esperto in data 18/11/2011
- 34) Richiesta relativa al Docfa della planim. Catast. in data 23/11/2011
- 35) Risposta relativa al detto Docfa (con allegati) in data 23/11/2011
- 36) Allegato "a". Elenco delle formalità
- 37) Allegato "b". Provenienza, diritto, quota, dati catastali, descrizione, coerenze
- 38) Invio della relazione, tramite posta prioritaria, al debitore esecutato, in via Mario Greppi n.11, Senago
- 39) Invio della relazione, tramite posta prioritaria, al debitore esecutato, presso la Casa Comunale di Senago, via XXIV Maggio n.1, Senago



40) Invio relazione per posta elettronica al creditore procedente

Milano 03.12.2011



Dott. Ing. Sebastiano Leo  
Albo dei Consulenti del Tribunale n.7806