

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **885/2018**
promossa da: **BANCO BPM SPA**
contro:
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/01/2019 ore 12,15**



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio In:
Telefono:
Cell.:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Milano
via Filippo Abbiati n. 7 piano: 4-S1; interno: 119; scala: H;
Categoria: **A4** (Abitazione di tipo popolare)
Dati Catastali: foglio **337**, particella **97**, subalterno **58**.

Detenzione del bene

al sopralluogo occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Necessità di regolarizzazioni edilizie/catastali

Nessuna

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **79.000,00**
da occupato: € 67.000,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al successivo punto "5".

lo scrivente, a seguito di richiesta dell'esecutato, ha eseguito il sopralluogo domenica 02/12/2018 ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.

Beni in **MILANO (MI)**
via Filippo Abbiati n. 7 piano: 4-S1

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Filippo Abbiati n. 7 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da due locali, cucinino e bagno oltre un balcone ed un vano cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: proprietà 1/2 ciascuno

dati identificativi: fg. 337 part. 97 sub. 58

dati classamento: cat. A/4 classe 2, vani 4 Sup Cat. Tot. 53 m². rendita 289,22

Indirizzo: Via Filippo Abbiati n. 7 piano: 4-S1 interno: 119 scala: H;

1.4. Coerenze

in senso orario a partire da nord:

dell'appartamento: altro appartamento; scala comune; altro appartamento; cortile comune.

Della cantina: cortile comune; altra cantina; corridoio comune; altra cantina.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/12/2018 i beni sono stati mostrati allo scrivete da uno degli esecutati che ha dichiarato di occuparlo con la sua famiglia.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Nella banca dati di Ag. Entrate non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura ed avente gli esecutati quali danti causa (all. 2).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della L
che fa stato fino al 19/07/2018 si evince (all. 3):

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
//
- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**
//
- **Atti di asservimento urbanistico**
//
- **Altre limitazioni d'uso**
//

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 17/04/2007 ai nn. 27935/6513 a rogito rep. 59882/13306 del 27/03/2007 per concessione a garanzia di mutuo di totali € 300.000,00 a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.
- **Trascrizioni**
Pignoramento trascritto il 31/05/2018 ai nn. 43390/30496 in forza di atto notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano in data 24/04/2018 rep. 12416
- **Misure Penali**
//
- **Altre trascrizioni**
//
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (all. 4)**
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui due nominativi (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del Condominio (ALER), al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta **(all. 5)**.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

4.4. Attestazione ACE:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della I
che fa stato fino al 19/07/2018 si evince (*all. 3*):

Agli esecutati perviene per:

- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a rogito I Repertorio 59881/13305
del 27/03/2007: TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2007 ai nn. 27934/15973 (*all. 6*)

- al dante causa

per

la quota di 1/1 perviene per:

successione apertasi il 20/11/2006 in morte c

I come da TRASCRIZIONE A FAVORE
del 30/09/2008 - Registro Particolare 49822 Registro Generale 71491 - UFFICIO DEL
REGISTRO Repertorio 3457/2006 del 30/05/2007 – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO
DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

E da:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2007 - Registro Particolare 15972 Registro Generale
27933 in forza del sopra citato atto I , Repertorio 59881/13305 del
27/03/2007 recante ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
- Al de cuius il bene pervenne per atto I del 21/06/1984 di cui alla TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/1984 - Registro Particolare 21123 Registro Generale 28298.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Conformità edilizia/catastale:

L'immobile risulta edificato regolarmente tramite i seguenti titoli edilizi:

- Licenza per opere edilizie n. 413 del 26/06/1941 e del 27/02/1952 atti 97247/18252/41;
200435/44105/51
- Licenza di occupazione n. 415 del 21/03/1953 atti 171834/36596/1952

Si allegano gli atti reperiti presso il competente ufficio del Comune di Milano (*all. 7*):

6.2. Conformità edilizia/catastale:

- al momento del sopralluogo i beni risultavano conformi sia agli atti di fabbrica (*all. 7*)
sia alla scheda catastale del 09/01/2007 (*all. 1*)

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

- Non necessarie

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano via Filippo Abbiati n. 7 piano: 4-S1 interno: 119 scala: H;

Fascia/zona: periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente in zona: abitazioni di tipo economico.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 650 mt fermata MM5 stazione Segesta.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,5 Km svincolo via Novara della Tangenziale OVEST di Milano.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Edificio costruito negli anni 50 del secolo scorso, di cinque piani fuori terra facente parte di un ampio complesso edilizio di più condomini.

- struttura: cemento armato e mattoni con solette in laterocemento;
- finitura facciate: intonaco color mattone;
- accesso: guardiola con portineria su strada con cancello in metallo indi cortile comune ed infine portone in metallo e vetri di accesso all'edificio;
- scala: a rampe parallele con gradini in graniglia di marmo-cemento;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 8)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano quarto, composta da due vani un cucinino, un bagno ed un balcone oltre a vano cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad ha 1.80 circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o in graniglia di marmo;
- infissi esterni: in legno con finitura a smalto e vetri singoli;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura a smalto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

Cantina:

- porta di accesso: in legno;

- pareti: intonacate;
- pavimento: battuto di cemento
- note: presenza di tubature condominiali.
- Condizioni generali: medie.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (*all. 1*) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al dmq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	49,1	100%	49,1
balcone	mq.	4,3	25%	1,1
cantina	mq.	8,1	25%	2,0
		61,5		52,2
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Valori relativi all'Agenzia del Territorio.

Periodo: 1° semestre 2018.

Comune: Milano.

Fascia/Zona: periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.

Valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq).

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	52,2	€ 1.600,00	€ 83.520,00
				€ 83.520,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 83.520,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.176,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 79.344,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

MILANO via Filippo Abbiati n. 7 piano: 4° foglio 337 particella 97 subalterno 58	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 79.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 67.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

Il sottoscritto , dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

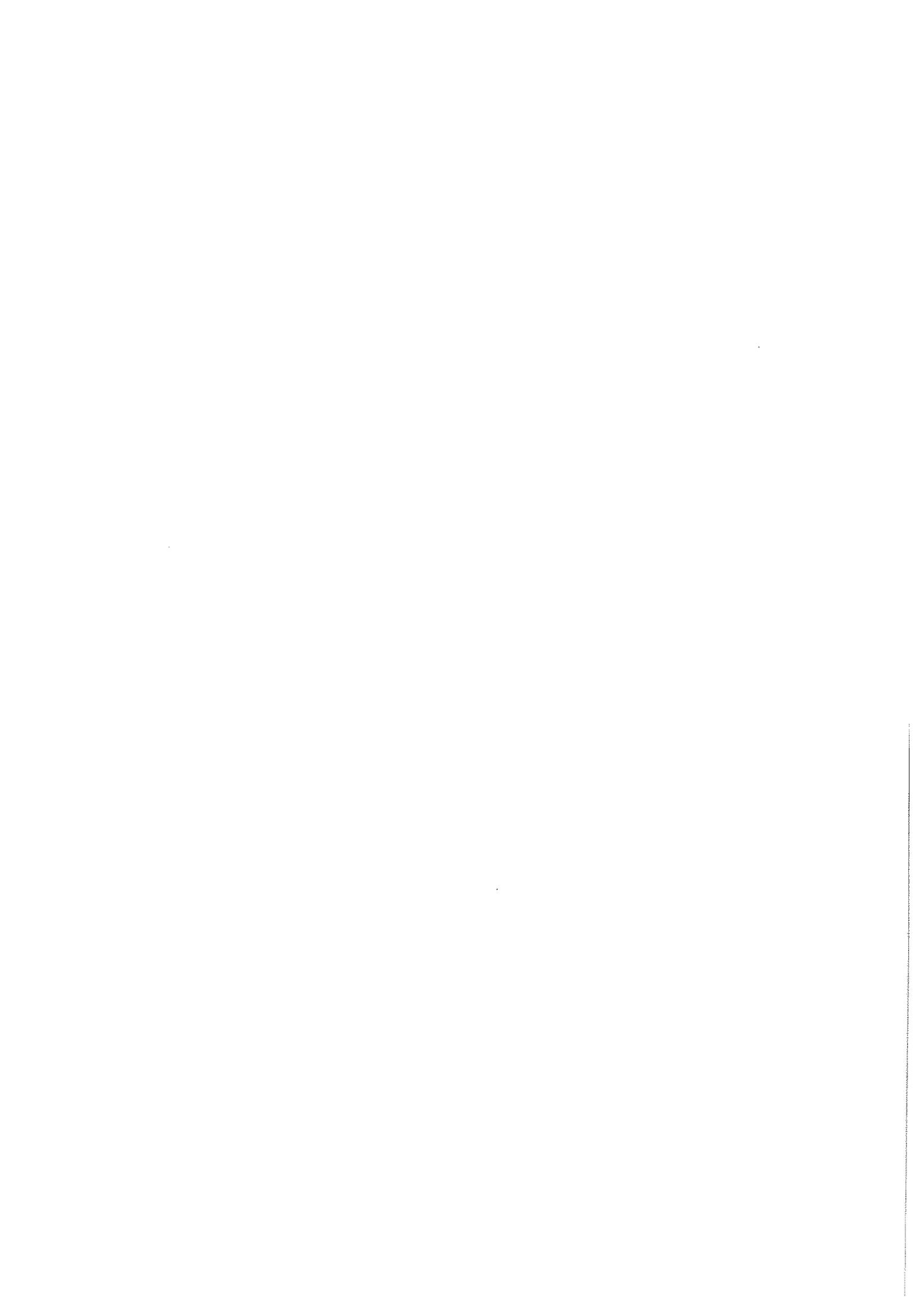
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Con ossequio.

Milano li: 16/12/2018

All. 49 ff.

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale (ff. 5)
- 2) AG. Entrate informativa contratto di locazione (ff. 2)
- 3) Relazione notarile (ff. 2)
- 4) Indice sintetico aggiornato delle formalità ipotecarie (ff. 4)
- 5) E-mail a Amministratore informativa spese condominiali + reg. cond. (ff. 2)
- 6) Atto di provenienza (ff. 14)
- 7) Atti edilizi (ff. 6)
- 8) Rilievo fotografico (ff. 4)
- 9) Nomina e quesito del G.E. (ff. 9)
- 10) Giuramento dell'esperto nominato (ff.1)



all. 1

all. 2

all. 3

all. 4

all. 5

all. 6

all. 7

all. 8

all. 9

N=5035300

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ANTONIO PELUSO

Vis. tel. (0.90 euro)



E=1510800

I Particella: 97

Comune: MILANO
Foglio: 337

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

12-Set-2018 0:31:5
Prot. n. T257/2018

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0011029 del. 09/01/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Abbiati Filippo

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 337

Particella: 97

Subalterno: 58

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov.

N. :

Scheda n. 1

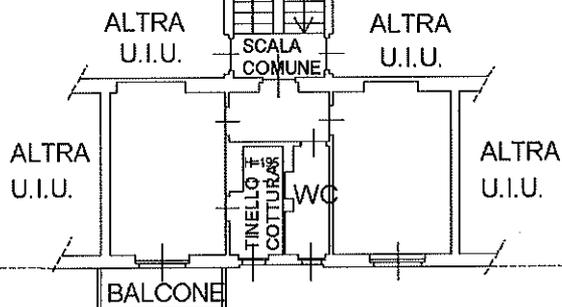
Scala 1:200

VIA ABBIATI

VIA GIGANTE

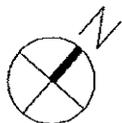
PIANO QUARTO
H=300

CORTILE COMUNE
MAPPALE 97
SCALA H



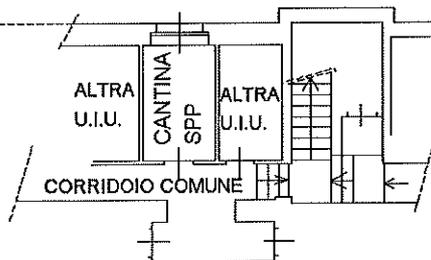
CORTILE COMUNE
MAPPALE 98

ORIENTAMENTO



PIANO INTERRATO
H=330

CORTILE COMUNE
MAPPALE 97



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2018 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 337 - Particella: 97 - Subalterno: 58 >
VIA FILIPPO ABBIATI n. 7 piano: 4-S1 interno: 119 scala: H;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/09/2018 - n. T299 - Richiedente: C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2018

Data: 12/09/2018 - Ora: 00.28.50 Fine

Visura n.: T233 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 20/11/2006

N. _____	_____	_____	DIRITTI E ONERI REALI
1 _____	_____	_____	(1) Proprieta' per l/1 fino al 27/03/2007
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2006 protocollo n. MI0015360 in atti dal 11/01/2007 Registrazione: UR Sede: MILANO n: 3457 del 06/12/2006 SUCCESSIONE DI _____ (n. 2146.1/2007)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N. _____	_____	_____	DIRITTI E ONERI REALI
1 _____	_____	_____	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/11/2006
DATI DERIVANTI DA			
del 21/06/1984 Voltura in atti dal 21/09/1988 Repertorio n.: 3643 Rogante: _____ 123778/1984) Sede: ROZZANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 16923 del 29/06/1984 (n.			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. _____	_____	_____	DIRITTI E ONERI REALI
1 _____	_____	_____	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/06/1984
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 12/09/2018

Data: 12/09/2018 - Ora: 00.28.50 Segue

Visura n.: T233 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		337	97	58	2		A/4	2	4 vani		Euro 289,22	VARIAZIONE del 09/01/2007 protocollo n. MI0011029 in atti dal 09/01/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 866.1/2007)
Indirizzo , VIA FILIPPO ABBIATI n. 7 piano: 4-S1 interno: 119 scala: H;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		337	97	58	2		A/4	2	4 vani		Euro 289,22 L. 560.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARUFFARIO
Indirizzo , VIA FILIPPO ABBIATI n. 7 piano: 4-S1;												
Notifica - , Partita 504438 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		337	97	58	2		A/4	2	4 vani		L. 936	Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA FILIPPO ABBIATI n. 7 piano: 4-S1;												
Notifica - , Partita 504438 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 27/03/2007

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
						(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
						(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/04/2007 Repertorio n.: 59881 Rogante: j		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15973.1/2007)		Sede: MILANO	



TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile

R.G.E. Imm.ri N. **885/2015**

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il sottoscritto _____ esperto nominato nella procedura esecutiva su indicata dal
Giudice dell'esecuzione _____ con provvedimento del 27/08/2018

dichiara

ai sensi dell'art 569, 1° comma c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto, di ben fedelmente adempiervi e a tal fine presta il giuramento di rito.

Milano, 10/09/2018

L'Esperto

all. 10

Da: DP II MILANO - UT MILANO 6 <dp.iimilano.utmilano6@agenziaentrate.it>
Inviato: lunedì 3 dicembre 2018 09:44
A:
Oggetto: I: RICHIESTA ESISTENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE (RGE 885-18 BANCO BPM SPA -

Gentile Architetto,
comunico che da ricerche al Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, a nome di:

non risultano registrati contratti di locazione nel ruolo di dante causa (locatore) e con oggetto gli immobili pignorati.

Cordiali saluti.

Da:
Inviato: lunedì 3 dicembre 2018 01:12
A: DP II MILANO - UT MILANO 6
Oggetto: RICHIESTA ESISTENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE (RGE 885-18 BANCO BPM SPA

RICHIESTA ESISTENZA E COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE PER CONTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

esecuzione immobiliare: **RGE 885/2018 - Tribunale di Milano**

creditore procedente: **BANCO BPM SPA**

debitori eseguiti: A.....

immobile pignorato: **APPARTAMENTO CON CANTINA**

indirizzo: **VIA FILIPPO ABBIATI n. 7 piano: 4-S1 interno: 119 scala: H;**

referimenti catastali: **fg. 337 map. 97 sub. 58 A/4 (appartamento)**

Buongiorno,

lo scrivente _____, in qualità di Perito incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare in oggetto ed in riferimento ai beni sopra citati, richiede di poter avere le seguenti informazioni:

- esistenza o meno di un contratto di locazione registrato a nome degli esecutati quali danti causa ed avente come oggetto il bene pignorato sopracitato.
(nota: in caso di pluralità di contratti è sufficiente l'ultimo).
- in caso di esistenza di contratto di locazione si chiede di poterne avere copia.

In attesa di un vostro riscontro, ringraziando la collaborazione, cordiali saluti.

Allegati:

1. *documento di identità del Perito*
2. *pignoramento*
3. *nota trascrizione del pignoramento*
4. *nomina del Perito*
5. *giuramento del Perito*
6. *visura catastale*

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. E' vietato l'uso, la diffusione, la distribuzione o la riproduzione da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto, compresi i file allegati, senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze.

This e-mail transmission may contain legally privileged and/or confidential information. Please do not read it if you are not the intended recipient(s). Any use, distribution, reproduction or disclosure by any other person is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, please notify the sender and destroy the original transmission and its attachments without reading or saving it in any manner.

CERTIFICATO NOTARILE ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.
TRIBUNALE DI MILANO

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

BANCO BPM S.P.A.

Sede **MILANO (MI)**

Codice fiscale **09722490969**

nei confronti di

Per la quota di 1/2

Per la quota di 1/2

eventuale debitore non datore d'ipoteca:

in virtù dell'atto di pignoramento del 24/4/2018 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1 UT INFRA.

Io sottoscritta _____, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, esaminati i titoli di provenienza presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1 ed esperito ogni altro opportuno accertamento per l'intero ventennio

Attesto quanto segue:

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

(di proprietà dei soggetti sopra indicati, nelle quote ivi indicate)

in Comune di Milano, via Filippo Abbiati n. 7, abitazione censita al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 337, mappale 97, sub. 58, via Filippo Abbiati n. 7, Z.c. 2, piano 4-S1, cat. A4, classe 2, vani 4, R.C. Euro 289,22.

PROVENIENZA:

(a partire dal titolo in favore degli esecutati e a ritroso nel ventennio)

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Repertorio 59881/13305 del

27/03/2007: TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2007 - Registro Particolare 15973

Registro Generale 27934;



al dante causa

Per la quota di 1/1
pervenne per:
successione apertasi il 20/11/2006
in morte di:

come da

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/09/2008 - Registro Particolare 49822 Registro Generale 71491 - UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3457/2006 del 30/05/2007 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

e da

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2007 - Registro Particolare 15972 Registro Generale 27933 in forza del sopra citato atto) Repertorio 59881/13305 del 27/03/2007 recante ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

al de cuius il bene pervenne per atto del 21/06/1984 di cui alla TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/1984 - Registro Particolare 21123 Registro Generale 28298

GRAVAMI:

ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2007 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 27935 - Pubblico ufficiale Repertorio 59882/13306 del 27/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Totale € 300.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA.

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2018 - Registro Particolare 30496 Registro Generale 43390- UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO Repertorio 12416 del 24/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del precedente in epigrafe.

Milano, 19/7/2018



Ispezione telematica

Ispezione n. T146 del 16/12/2018

per dati anagrafici

Motivazione 885-18

Richiedente CPPCRL per conto di

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/05/1995 al	14/12/2018
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	29/04/1995

Elenco omonimi

1.
Luogo di nascita
Data di nascita Sesso Codice fiscale
2. ALI ASHRAF
Luogo di nascita
Data di nascita Sesso Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2007 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 27934
Pubblico ufficiale Repertorio 59881/13305 del 27/03/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2007 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 27935
Pubblico ufficiale Repertorio 59882/13306 del 27/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 16/12/2018 Ora 00:46:14
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T146 del 16/12/2018

per dati anagrafici

Motivazione 885-18

Richiedente CPPCRL per conto di

-
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2018 - Registro Particolare 30496 Registro Generale 43390
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO Repertorio 12416 del 24/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MILANO(MI)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T168 del 16/12/2018

per dati anagrafici

Motivazione 885-18

Richiedente CPPCRL per conto di

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 14/12/2018

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 29/04/1995

Elenco omonimi

1. ALI MAHMOUD

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

2. ALI MAHMOUD

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2007 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 27934
Pubblico ufficiale Repertorio 59881/13305 del 27/03/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2007 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 27935
Pubblico ufficiale Repertorio 59882/13306 del 27/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T168 del 16/12/2018

per dati anagrafici

Motivazione 885-18

Richiedente CPPCRL per conto di

-
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2018 - Registro Particolare 30496 Registro Generale 43390
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO Repertorio 12416 del 24/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MILANO(MI)
Nota disponibile in formato elettronico

Da:
Inviato: martedì 4 dicembre 2018 01:56
A:
Oggetto: RICHIESTA DATI (RGE 885-18 BANCO BPM SPA -
Allegati: N+Q.pdf; NT.pdf; VISURA.pdf

URGENTE

Buon giorno,

sono l'esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari della 3ª sez. Civile del Tribunale di Milano di redigere la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto.

Relativamente al Condominio da Voi amministrato in MILANO VIA FILIPPO ABBIATI 7 ed ai seguenti beni (cfr. documenti catastali allegati)

- **PROPRIETA':**
- **VIA FILIPPO ABBIATI n. 7 piano: 4-S1**

per rispondere ai quesiti formulati dal G.E. necessito di avere da Voi alcune informazioni/documenti ovvero:

- 1) Sapere a quanto ammontano le **spese condominiali annuali**
- 2) Sapere l'eventuale **stato debitorio della Proprietà nei confronti del Condominio relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente** (escludendo debiti pregressi -si prega d'indicare la cifra inerente il periodo richiesto **e di non inviare estratti conti.**
- 3) Sapere se sono state deliberate (o sono in previsione) **spese straordinarie**
- 4) Sapere **i millesimi di proprietà** dell'immobile
- 5) Avere copia del **Regolamento Condominiale** (solo se registrato in Conservatoria dei RR. II.)
- 6) Sapere se esistono **formalità o vincoli nei confronti del Condominio** (es. servitù)
- 7) Conoscere eventuali **notizie da Voi ritenute utili**

Attendo a mezzo mail quanto sopra con cortese sollecitudine in modo da poter inserire il tutto nella mia relazione al Giudice.

Nel ringraziarla anticipatamente per la cortese collaborazione, ed a disposizione per qualsiasi chiarimento, l'occasione mi è gradita per inviarle i più cordiali saluti

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. E' vietato l'uso, la diffusione, la distribuzione o la riproduzione da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto, compresi i file allegati, senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze.

This e-mail transmission may contain legally privileged and/or confidential information. Please do not read it if you are not the intended recipient(s). Any use, distribution, reproduction or disclosure by any other person is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, please notify the sender and destroy the original transmission and its attachments without reading or saving it in any manner.

COMPRAVENDITA

305

tra i sottoscritti:

quale parte venditrice:

pensionato, nato ad il

residente a

Codice Fiscale:

Quale parte acquirente:

, operaio, nato ad

il residente a

, Codice Fiscale:

, muratore, nato ad

il residente

, Codice Fiscale:

Registrato a Milano
S. Prati

Il 16 aprile 2007
al n. 3173 Serie 3
importo € 1.333,00

via 2034

15973

PREMESSO CHE:

- che in data 15 febbraio 2007 con proposta di compravendita registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano in data 26 febbraio 2007 al numero 3173 Serie 3 il signor [redacted] prometteva di vendere al signor [redacted] che prometteva di acquistare per sé o persona da nominare la piena proprietà della porzione immobiliare di cui infra;
- che in data odierna il signor [redacted] ha dichiarato di voler nominare quale destinatario degli effetti del predetto contratto, oltre che se medesimo, anche il signor ALT ASHPAF

quanto alla quota di un mezzo, il quale ha accettato tale nomina;

- che in sede di registrazione del contratto preliminare è stata corrisposta quale imposta di registro su caparra la somma di Euro 5,00 (cinque virgola zero zero);

tutto ciò premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE

quanto segue:

1) il signor

VENDE

ai signori e che accettano ed acquistano la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Milano, via Filippo Abbiati n. 7, e precisamente: appartamento ad uso abitazione al piano quarto della scala H, composto da due locali, oltre cucina e servizi, con annesso un vano di cantina al piano cantinato, entrambi contraddistinti con il numero interno 119, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 337 (trecentotrentasette), mappale 97 (novantasette) subalterno 58 (cinquantotto), via Privata Filippo Abbiati n. 7, piano 4-S1, interno 119, scala H, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 4 (quattro), rendita catastale proposta Euro 289,22.

tato tale in forza di denuncia di variazione per migliore
identificazione n. 866.1/2007 presentata all'Agenzia del
territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Catasto
minare e fabbricati in data 9 gennaio 2007 (protocollo MI0011029).
parra la

Confini (in linea di contorno da nord in senso orario):

rante e - dell'appartamento: appartamento di terzi contraddistinto
con il numero interno 118, prospetto sull'area al mappale 98,
altro appartamento di terzi contraddistinto con il numero
interno 120, pianerottolo comune d'accesso, ancora
appartamento di terzi contraddistinto con il numero interno
118;

io ed - della cantina: cantina di terzi contraddistinta con il
zioni numero interno 120, corridoio comune d'accesso, altra cantina
to in di terzi contraddistinta con il numero interno 118, enti
:
comuni.

a H,
Salvo errore e come in fatto.

esso
E' pure compresa nella vendita la corrispondente quota di
ambi
comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile
ito
quali risultano indicati nell'art. 1117 C.C. e nel
Regolamento di Condominio.

e)
2) La presente vendita si conviene per il prezzo di Euro
n.
130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero), somma che la
2,
parte venditrice dichiara di aver ricevuto con i mezzi e le
e
modalità di pagamento di seguito descritti.

La parte venditrice rilascia pertanto alla parte acquirente

liberatoria quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i mezzi di pagamento descritti in calce al presente atto.

La parte acquirente, ai sensi dell'articolo 1, comma 497 della Legge n. 266/2005 e successive modifiche, richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore delle porzioni immobiliari come determinato ai sensi dell'articolo 52 commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/1986 indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito.

La medesima dichiara che tale valore è pari ad Euro **33.404,91** (trentatremilaquattrocentoquattro virgola novantuno).

La parte acquirente dichiara di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

3) Le porzioni immobiliari alienate si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come viste e gradite dalla parte acquirente, a corpo e non a misura, con ogni azione, ragione, accessione, pertinenza, diritto e

ale, servitù attiva e passiva, come dalla parte venditrice
sente alto possedute e come ad essa pervenute in forza di successione
tà ai sensi legittima in morte del fratello signor
consabilità Al , nato a il , ivi
poteri di deceduto il in vita domiciliato e residente
e della a Milano via Filippo Abbiati n. 7, la cui denuncia di
omessa, successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro
ezzo come di Milano 6 in data 6 dicembre 2006 al n. 3457.

pagamento Il signor o aveva
acquistato le porzioni immobiliari in contratto con atto a
mma 497 rogito dottor , in data 21
ede che giugno 1984 n. 3643/67 di rep., registrato a Milano il 29
gistro, giugno 1984 al n. 16923 serie H, e trascritto presso la
delle Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 27
rticolo giugno 1984 ai nn. 28298/21123, atto al quale le parti fanno
le dal pieno ed espresso riferimento per patti, condizioni e vincoli
in esso contenuti e richiamati, patti tutti che devono
104,91 intendersi qui integralmente riportati e letteralmente
trascritti.

o di 4) La parte venditrice presta garanzia per l'evizione anche
allo ai sensi della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, ed in
e c particolare dichiara che sulle porzioni compravendute non
con gravano iscrizioni, né trascrizioni pregiudizievoli.

e 5) La parte venditrice ai sensi e per gli effetti degli
articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 dichiara che:

- a norma dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, anche ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le porzioni immobiliari in oggetto sono state edificate anteriormente al primo settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state effettuate modifiche richiedenti il rilascio di provvedimenti autorizzativi.

La parte venditrice dichiara inoltre che le porzioni immobiliari in oggetto non presentano irregolarità costruttive e non sono state assoggettate ad alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità.

6) La proprietà, il possesso, il godimento e gli oneri si trasferiscono da oggi.

7) La parte acquirente si obbliga, per sé ed aventi causa, a rispettare le norme del Regolamento di condominio dello stabile in oggetto.

8) Ai fini della legge 19 maggio 1975 n. 151, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000:

- il signor _____ dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di disporre di bene personale ai sensi dell'articolo 179 lettera b);

- il signor _____ dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni;

- il signor _____ dichiara di essere coniugato e di

35 n. 47 e trovarsi in regime di separazione dei beni.

lugno 2001
ono state
e che,
ffettuate
vedimenti
porzioni
olarità
alcun
re la
eri si
sa, a
dello
per
in
one
di
di

g) Tutte le spese del presente atto e relative sono a carico della parte acquirente, che, ai fini fiscali, dichiara di non essere parente in linea retta della parte venditrice e chiede le agevolazioni previste dall'art. 1, secondo comma del D.L. n. 16 del 23 gennaio 1993, convertito con modifiche dalla Legge n. 75 del 24 marzo 1993, nonché dall'art. 16, primo comma del D.L. 22 maggio 1993 n. 155, convertito con modifiche dalla Legge n. 243 del 19 luglio 1993, ora modificata con la Legge n. 549 del 28 dicembre 1995, essendo il presente trasferimento effettuato ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, come convertito dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118 e successive disposizioni di legge modificative.

A tale fine dichiara:

- a) che l'oggetto della presente compravendita riveste la qualifica di immobile destinato ad uso abitazione non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969;
- b) quanto al signor _____ di essere residente nel Comune di Milano; quanto al signor _____ di trasferire la propria residenza nel Comune di Milano entro 18 (diciotto) mesi;
- c) di non essere titolare esclusiva, o in comunione con il proprio coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del

in possesso di regolare permesso di soggiorno n.

per lavoro dipendente, rilasciato dalla Questura di Milano in
data _____ scadente
il _____ 7.

11) Si precisa, infine, che tutte le spese, le tasse e le
imposte dovute in dipendenza della sopracitata successione in
morte del signor _____ sopra
generalizzato, la cui denuncia di successione è stata
registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano 6 in data
6 dicembre 2006 al n. 3457, rimangono ad esclusivo e totale
carico della parte venditrice, la quale s'impegna a tenere
sollevata ed indenne la parte acquirente da qualsiasi onere,
danno o molestia in proposito.

12) Con riferimento all'articolo 35, comma 22 del Decreto
Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge del 4
agosto 2006 n. 248:

- la parte venditrice, in via sostitutiva di atto di
notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevole delle
responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché
dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e
della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,
incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara che la
presente compravendita è stata conclusa con l'intervento,
quale mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del
Codice Civile, della società _____

in _____ codice fiscale e numero d' _____ quale
iscrizione al Registro delle Imprese di _____ codice
_____ e numero di iscrizione al Ruolo _____ in V
Affari in mediazione _____ per la quale ha operato _____ isci
il signor _____, nato a _____ Par
_____ residente _____ Aff
_____ iscritto al Ruolo Affari in mediazione _____ con il _____ il
numero _____ il

Detta società ha percepito a titolo di provvigione e rimborso _____ 31
spese, da parte di essa parte venditrice la complessiva somma _____ n
di Euro 1.200,00 (milleduecento virgola zero zero) di cui _____ D
Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) a titolo di _____ s
imponibile ed Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) a _____
titolo di IVA, mediante assegno bancario non trasferibile _____
tratto sulla _____, Filiale di _____ in data _____
29 marzo 2007 di pari importo a favore _____
a fronte di fattura _____ in data _____

- la parte acquirente, in via sostitutiva di atto di
notorietà ai sensi del D.P.R. _____ e consapevole delle
responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché
dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e
della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,
incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara che la
presente compravendita è stata conclusa con l'intervento,

numero di quale mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del
14760012, codice Civile, della società con sede
al Ruolo in codice fiscale e numero di
operato iscrizione al Registro delle Imprese di Milano
Calabria e numero di iscrizione al Ruolo
sola n. Affari in mediazione di per la quale ha operato
con il il signor nato a
residente
rimborso iscritto al Ruolo Affari in mediazione con il
somma numero
i cui Detta società ha percepito a titolo di provvigione e rimborso
o di spese, da parte di essa parte acquirente la complessiva somma
o) a di Euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero) di
bile cui Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) a titolo di
data imponibile ed Euro 800,00 (ottocento virgola zero zero) a
RGIO titolo di IVA, mediante assegno circolare non trasferibile
urzo emesso in data 27 marzo 2007 dalla
, numero di pari
di importo, a favore La fronte di
le fattura n.
né 13) Le parti dichiarano di volersi avvalere delle
e disposizioni dell'articolo 12 primo comma D.L. 14 marzo 1988
n.70 convertito in Legge 13 maggio 1988 n. 154 e successive
a modifiche ed integrazioni.

MEZZI DI PAGAMENTO

- Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) corrisposti in contanti in data 15 febbraio 2007;

- tre assegni circolari non trasferibili n. [redacted]

n. [redacted] - 08 e n. [redacted] 09 emessi dalla [redacted]

[redacted], in data [redacted]

dell'importo di Euro [redacted]

ciascuno i primi due e dell'importo di Euro [redacted]

il terzo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, 27 marzo 2007

N. 59881 di Repertorio

N. 13305 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io qui sottoscritto [redacted], Notaio

[redacted], iscritto al Collegio Notarile di Milano,

che i signori:

[redacted] pensionato, nato ad Udine il [redacted]

[redacted] residente a [redacted]

[redacted], operaio, nato ad [redacted]

[redacted], residente a [redacted]

[redacted], muratore, nato ad [redacted]

della cui identità personale sono certo, e da me edotti, ai

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO I

Protocollo n. MI 1424971 del 2018
Pag. 1 - Segue

La presente copia consta di 14 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio
TRASCRIZIONE del 2007 - Reg. Particolare 15973(documento non informatizzato).

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di:

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 14

Agevolazioni concesse ART 18 DPR 30/05/2002 N. 115

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	-

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

17 SET. 2018

CONSERVATORE

[Faint handwritten notes and a signature are visible in the lower right quadrant of the page.]

ORIGINALE

da trattenere in atti

Relazione di consegna

Esatto L.

bolle e diritti di segreteria

L'INCARICATO

Il sottoscritto, nella sua qualità di

dichiera di aver ritirata copia in bolle della presente nota e N. 7 tipi

FIRMA LEGGIBILE

26 FEB 1952

1° - AL COMANDO ZONA

per visto e sue annotazioni.

2° - ALLA RAGIONERIA (Sez. VIII)

per visione tasse contro esposte.

3° - ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE

di

4° - All'Ufficio Tecnico - Dist. IV

per visita agli effetti regolamentari.

rapporto ed eventuali proposte.

Prop. 1952 - 11 - 1111 - 1111 - 1111

RE - Per l'occupazione della costruzione occorre ottenere licenza a norma dell'articolo 128 del Regolamento Comunale d'Edilizia.

ESSENTE DA BECCO
Riposta per

COMUNE DI MILANO

SUPPLEMENTO DEL REGOLAMENTO
PIANO REGOLATORE EDILIZIO PRIVATO

Edilizia Privata

Anni 2001/35 al 105 10 11

Milano, 27 FEB 1952

LICENZA PER OPERE EDILIZIE

in via ...

A sensi e per gli effetti delle disposizioni del Regolamento Comunale Edilizio e con le riserve di cui all'art. ... di detto Regolamento,

nonchè senza pregiudizio di ogni tassa e diritto esigibile, è concessa

LICENZA a ... richiedenti

di esecuzione delle opere di cui all'istanza sotto i numeri ... alle seguenti condizioni:

1) dovranno osservarsi tutte le vigenti prescrizioni di edilizia, di igiene, di polizia, di imposta sui materiali e di fognatura;

2) entro il termine, che verrà fissato con separato avviso dalla Civica Ragioneria, dovrà provvedersi al pagamento delle tasse edilizie, in L. ... delle tasse per esame progetto in L. ...

3) la linea di fabbrica dovrà essere ... prospetti sulla via ...

4) ... responsabilità dell'esecuzione dei lavori spetta al proprietario ed al tecnico direttore delle opere e sensi dell'art. 3 del Regolamento Edilizio. --

Opere e lavori in corso
Lavori di pulizia e manutenzione
piani piani terra ed uno di
loggia

16438/13

VIGILANZA URBANA
- 5 MAR 1952
COMANDO ZONA MAGGIORA
N° 168

RECESSIONE DELLA...
RECESSIONE DELLA...
RECESSIONE DELLA...

D. IL SINDACO

Il sindaco
[Signature]

Presso sede si ritorna alle
Rip. E. d. Rivata.

- 6 MAR. 1952

[Signature]
IL DIRIGENTE

15/5/1952
All' Ufficio Tecnico
Già 4 per visita

10 MAR 1952

RAGIONERIA
14 MAR 1952
MUNICIPALE
12086

16438/13

RAGIONERIA
9 MAR 1952

166
653
198

10 MAR 1952

[Signature]

80 15

Locali a	primo piano:	2,12	latrine con doccia
"	"	"	"
"	secondo	"	" 25 locali uso abitazione
"	"	"	" 12 cucinini
"	"	"	" 12 latrine con doccia
"	terzo	"	" 25 locali uso abitazione
"	"	"	" 12 cucinini
"	"	"	" 12 latrine con doccia
"	quarto	"	" 25 locali uso abitazione
"	"	"	" 12 cucinini
"	"	"	" 12 latrine con doccia

LAVORATO 2 - VISSO CONCILE -

Locali a	piano terreno e rialzato:	2,1	negozio
"	"	"	" 1 locale uso cucina
"	"	"	" 1 latrina
"	"	"	" 1 disimpegno
"	"	"	" 21 locali uso abitazione
"	"	"	" 10 cucinini
"	"	"	" 10 gabinetti con bagno
"	"	"	" 10 disimpagni
"	primo piano:	2,25	locali uso abitazione
"	"	"	" 12 cucinette
"	"	"	" 12 gabinetti con bagno
"	"	"	" 12 disimpagni
"	secondo	"	" 25 locali uso abitazione
"	"	"	" 12 cucinini
"	"	"	" 12 gabinetti con bagno
"	"	"	" 12 disimpagni
"	terzo	"	" 25 locali uso abitazione
"	"	"	" 12 cucinini
"	"	"	" 12 gabinetti con bagno
"	"	"	" 12 disimpagni
"	quarto	"	" 25 locali uso abitazione
"	"	"	" 12 cucinini
"	"	"	" 12 gabinetti con bagno
"	"	"	" 12 disimpagni.

La Vice fatta ogni riserva circa la rappresentatività dei locali di riserva per i quali si farà luogo a collaudo separato.

IL SINDACO
 d'ordine
 IL CAPO PARTIGIANI

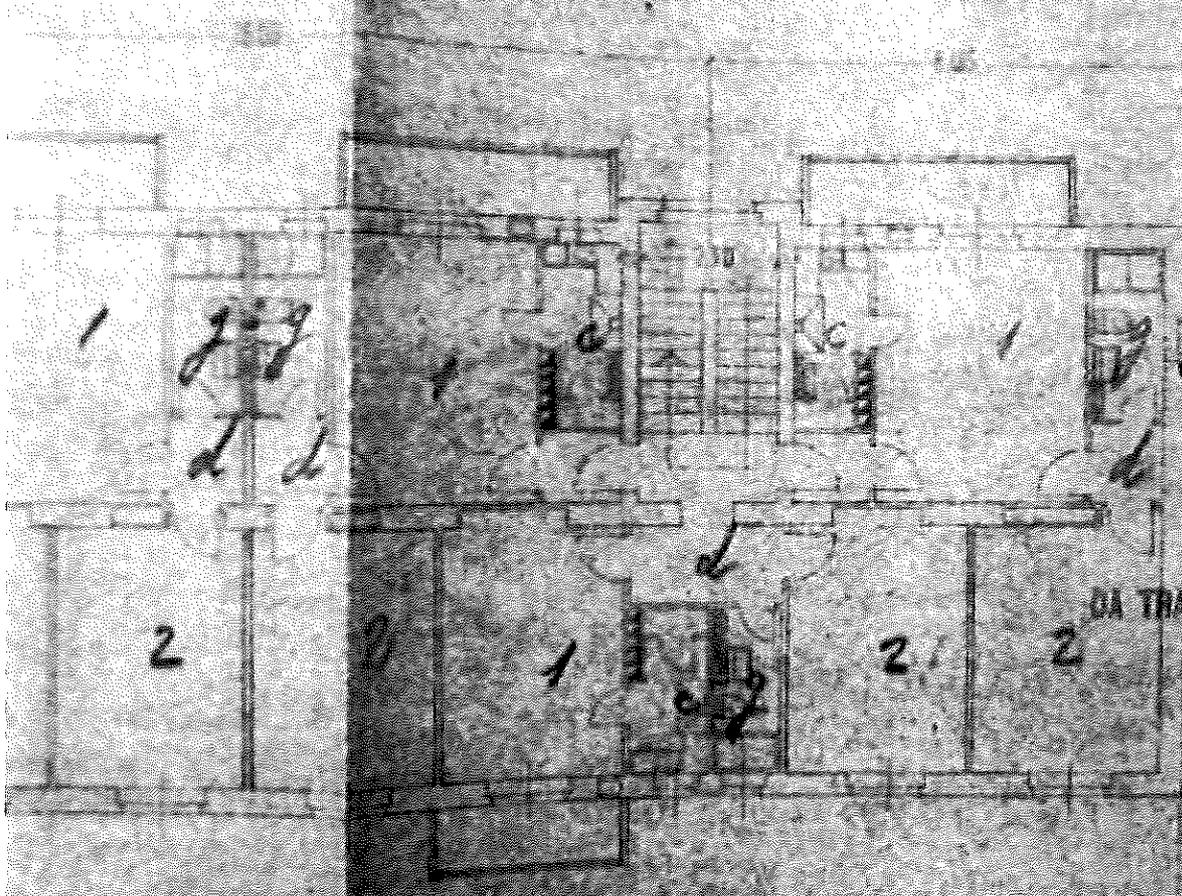
I.A.C.P.M. INTERVENTO E.P. N° 67

QUARTIERE BARACCA - LOTTA

FABBRIO D

PIANTA PIANI SUPERIORI

STANTE DA BOLLO in base all'art. 147
della U. sull'edilizia popolare ed economica
L. D. 25 Aprile 1935 - N. 1166.



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
di Direzione Tecnica
[Signature]

DA TRATTENERE IN ATTE

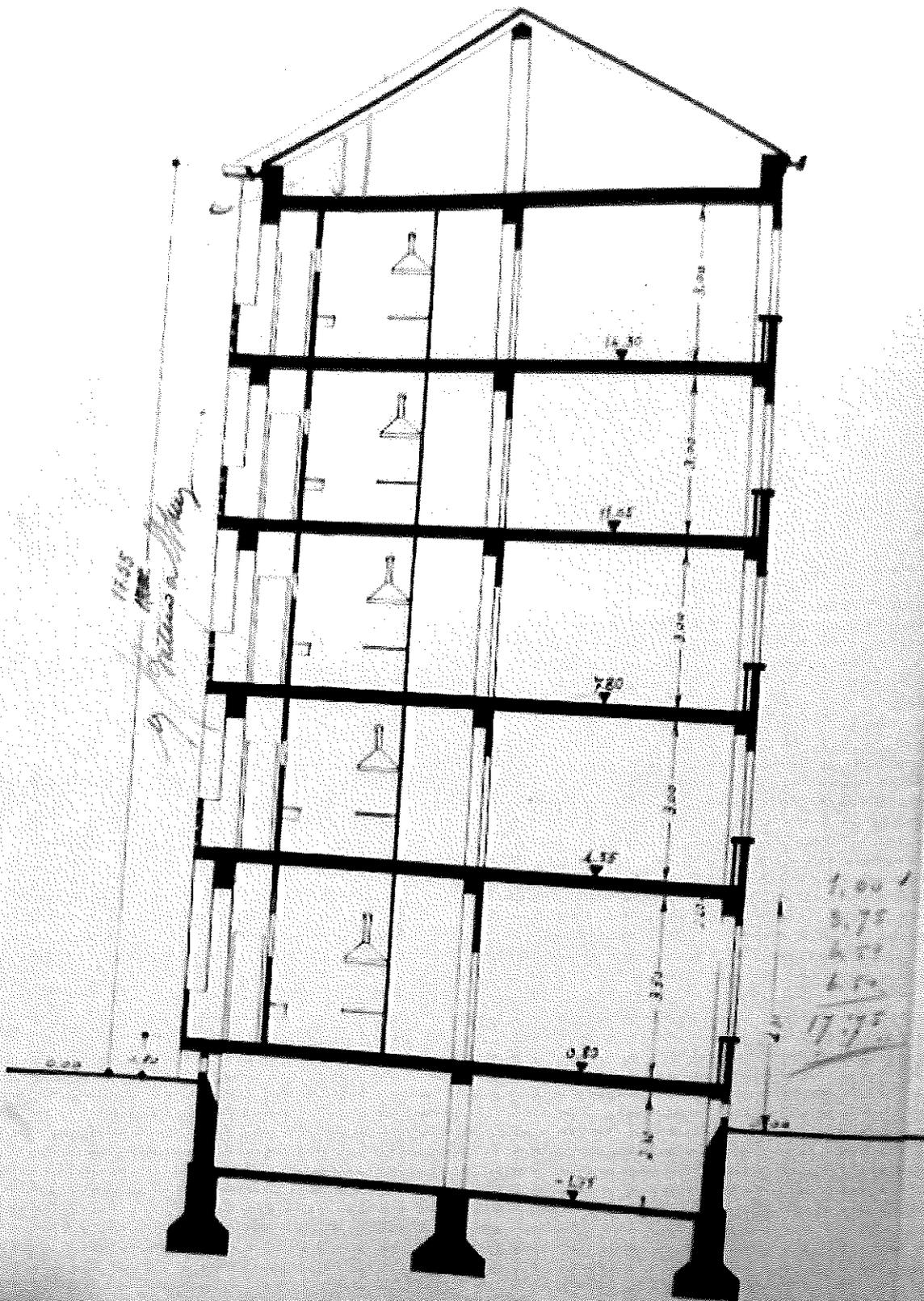
ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
di Direzione
[Signature]

COMMISSIONE IGIENICO-EDILIZIA

MILANO - UFFICIO

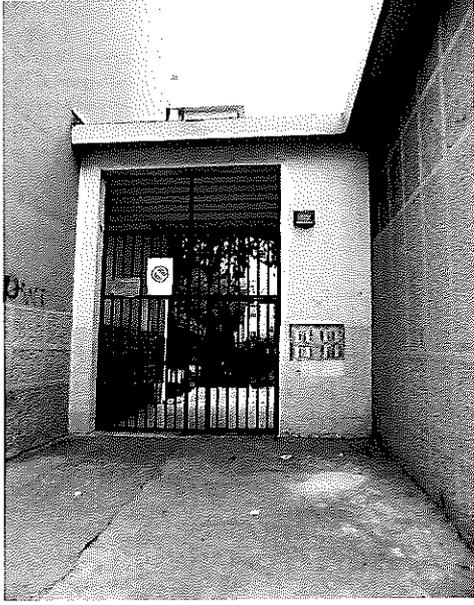
LA NOSTRA ATTIVITA' SI SVOLGE

[Large handwritten signature or stamp]

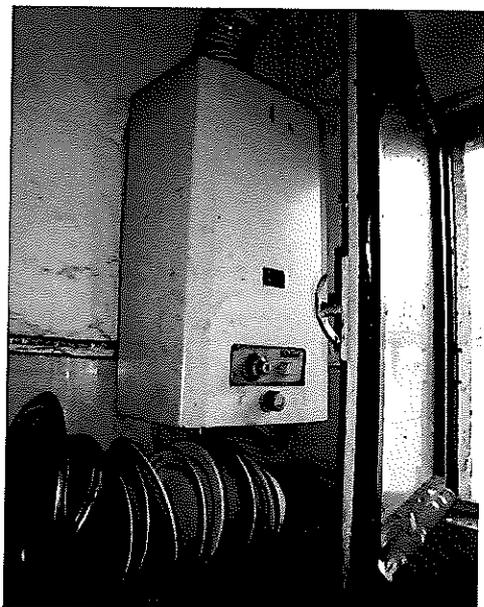
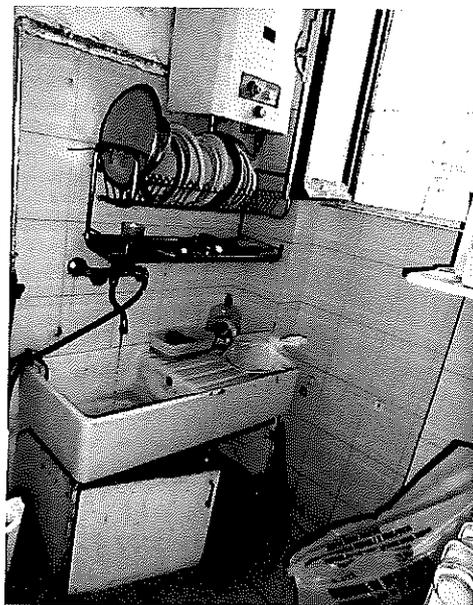
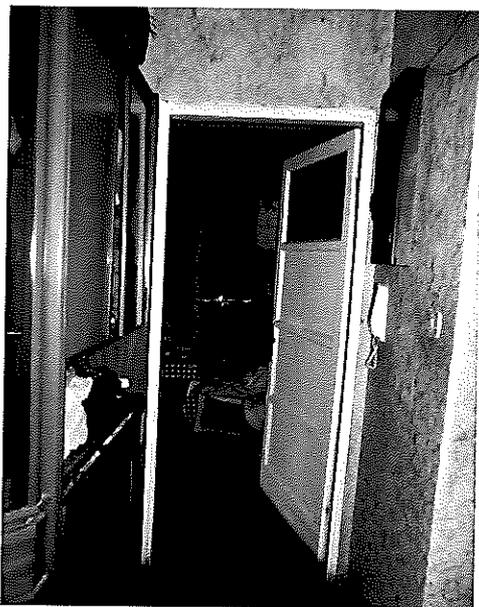
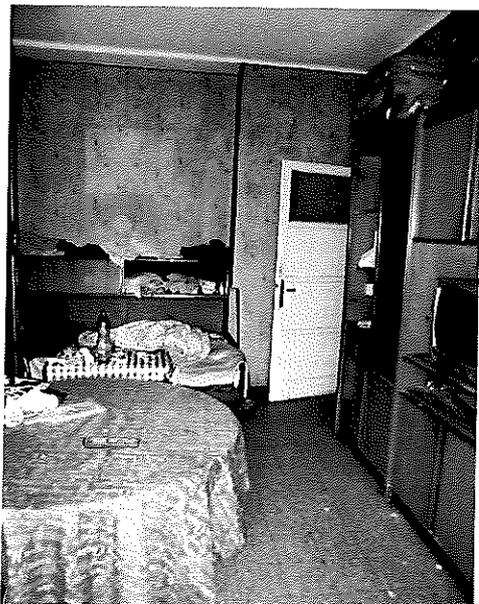


17.55
of columns & floor

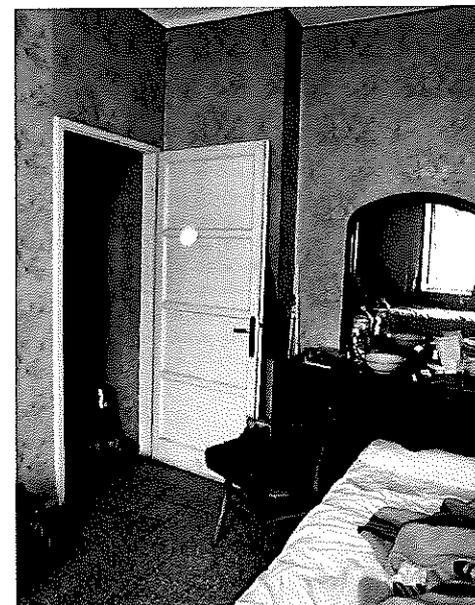
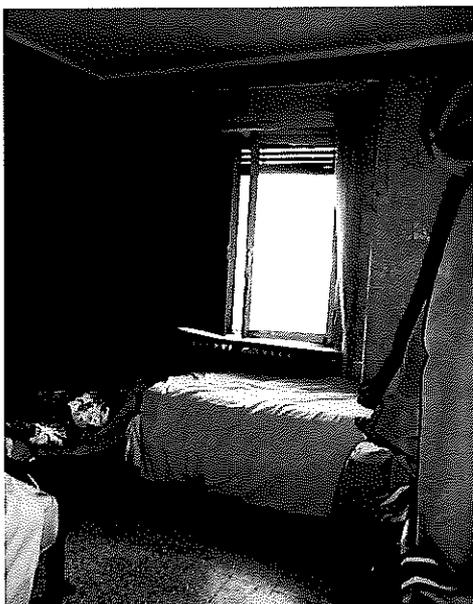
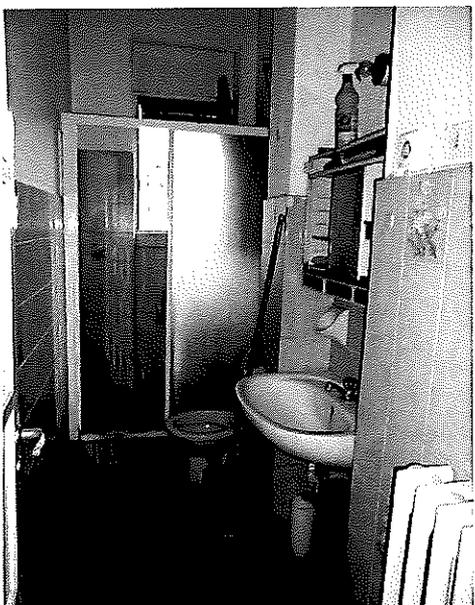
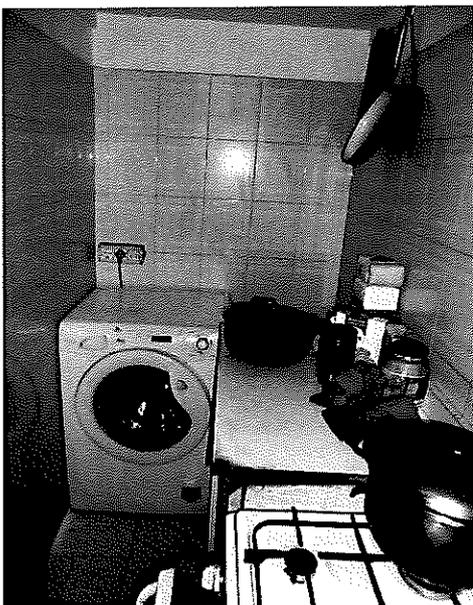
1.00
3.75
2.50
4.50
17.75



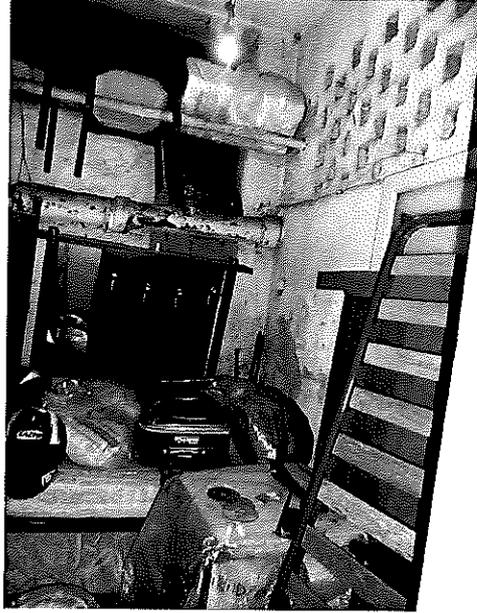
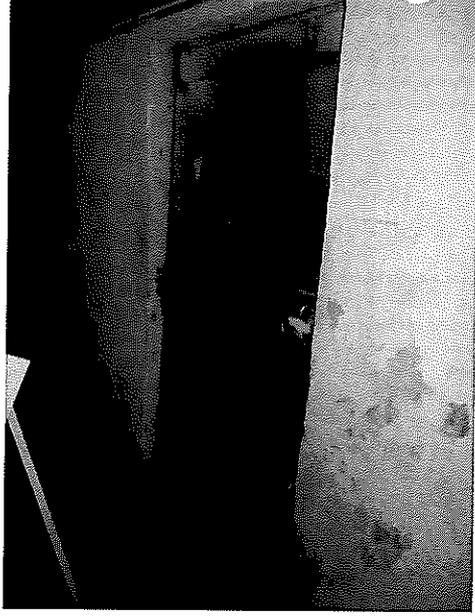
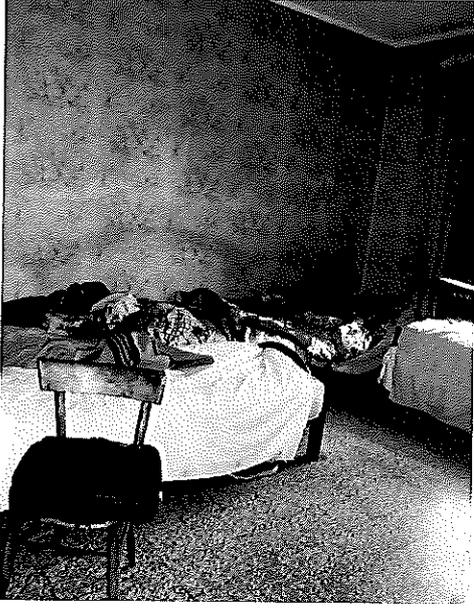
MILANO - via Filippo Abbiati n. 7 - P. 4-S1



MILANO - via Filippo Abbiat n. 7 - P. 4-S1



MILANO - via Filippo Abbiat n. 7 - P. 4-S1



MILANO - via Filippo Abbiat n. 7 - P. 4-S1



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E
NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

- nomina esperto nel presente procedimento con studio

- **fissa** per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, **l'udienza del 15/01/2019 ad ore 12:15;**

- assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento;

- dispone che l'esperto presti il giuramento ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c. in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello qui di seguito indicato.

L'esperto dovrà:

- prendere contatto immediatamente con il custode nominato;

- depositare la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza;

- inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, se costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore;

- partecipare in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal GE.

Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno dieci giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Atteso che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

- per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. – poiché il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, - ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;



- nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,

Il custode dovrà:

- **controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.
- **controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- **controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento (in copia autentica) presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; analogamente si procederà per l'ipotesi in cui, eseguita la notifica a norma dell'art. 143 c.p.c. risulti che la precedente notifica è stata tentata presso il luogo di residenza del debitore, ma non nel luogo in cui l'immobile si trova; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore precedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC
- **accedere senza indugio**, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- **curare l'amministrazione dei beni**, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- **intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione **notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento**;
- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta 3 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. utilizzando la griglia in calce al presente provvedimento;
- **presenziare** all'udienza ex art. 569.

Ulteriori istruzioni sull'attività del custode e del perito precedente l'ordinanza di vendita.

Il perito estimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c.



Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato. Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode sarà sostituito con l'Istituto Vendite Giudiziario, che curerà sia le visite di potenziali interessati all'acquisto sia l'esecuzione dell'eventuale ordine di liberazione emesso e inizierà o proseguirà le azioni necessarie al fine di ottenere la liberazione del bene (es. sfratto per finita locazione o per morosità).

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode in questa sede nominato sarà delegato alla vendita.

L'attività di custodia sarà retribuita ai sensi del DM 80/2009, ma sarà riconosciuto al custode in questa sede nominato il 20% del compenso sopra previsto e all'IVG il restante 80%.

Il custode è tenuto a comunicare all'ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di **trentasei** rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

AVVISA IL DEBITORE

che all'udienza sopra indicata sarà disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà portato ad esecuzione coattiva;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc, sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

DISPONE

che i creditori titolati, in solido tra loro, ad eccezione di quelli che non possono promuovere autonomi atti di esecuzione, depositino su un libretto di deposito a risparmio, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, ovvero un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. imm. r.g.e. n. 885/2018), la somma di € 4.000,00 per fare fronte alle spese della procedura.

L'apertura e la consegna della dichiarazione di avvenuta apertura del libretto bancario ovvero dell'emissione dell'assegno circolare – salvo il caso in cui sia stata pignorata una quota del bene e risulti pertanto necessario procedere a divisione - **deve avvenire entro la data dell'udienza sopra fissata a norma dell'art. 569 c.p.c.**; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine di giorni 30 per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Si nomina sin da ora custode dei titoli (libretto di risparmio o assegno circolare) il procuratore del creditore che ha aperto il libretto o emesso l'assegno; il detto procuratore dovrà consegnare l'assegno o il libretto a richiesta del delegato e comunque non oltre 5 giorni dalla udienza ex art. 569 c.p.c. mettendo a disposizione i detti titoli del delegato che ne curerà il ritiro.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e si notifichi al creditore procedente.



Si notifici, a cura del creditore procedente, alle altre parti, ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca almeno 30 giorni prima della udienza.

Milano, 27/08/2018

Il Giudice





TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

B) esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, **il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;



- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune:**

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale:**

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

G) verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);



b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

l) predisporre la **relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommara descrizione del bene
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.



f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolite nel biennio;

h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

J) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

L) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;



M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

N) **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

O) **partecipare all'udienza** fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

AVVERTE

- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 800,00, oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione.

Milano, 27/08/2018

Il Giudice



