

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

## TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

Giudice: dott.ssa Scirpo Simonetta

Esecuzione immobiliare RGE 978/2015

**Perito:** arch. Loris Giacomo Parini, con studio in Opera (MI), via Sporting Mirasole n. 22, fax 0240044758; tel.3334639827; parini.loris@gmail.com; pec: parini.10322@oamilano.it

**Debitrice Esecutata:** [REDACTED],  
iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale [REDACTED] ed al R.E.A. al numero [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], (C.F.: [REDACTED]) in persona del socio accomandatario pro tempore sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale a [REDACTED]; E-mail: [REDACTED]

**Creditore procedente:** CONDOMINIO VIA VINCENZO MONTI, 51 – MILANO (C.F. [REDACTED]), in persona dell'Amministratore in carica [REDACTED], con studio in [REDACTED], [REDACTED] Tel: (+39) [REDACTED], fax (+39) [REDACTED], [REDACTED], elettivamente domiciliato in Milano, via Giotto, 26, presso lo studio degli Avv.ti Fabio La Foresta, e avv. Angela Alberici del Foro di Milano, Via Giotto, 26 -20145 Milano - Tel: (+39) 0248007388–fax 0248110557, avv.fabio.laforesta@milano.pecavvocati.it  
angela.alberici@milano.pecavvocati.it  
avv.sena@laforesta-alberici.com

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

**Creditore intervenuto: La SETTE S.R.L. - SERVIZI TECNICI TES-**

**SILI**, in persona del Suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante

pro tempore [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED])

Partita I.V.A.: [REDACTED]), con Sede in Genova, Via San Vincenzo n. 2,

rappresentata e difesa dall'avv. Carlo Castagnola, fax 0108310684, Viale

Padre Santo 5/2 - 16122 Genova

P.E.C.: carloarturo.castagnola@ordineavvgenova.it

**Creditore iscritto: EQUITALIA NORD S.P.A.** (C.F.07244730961), in

persona del Legale rappresentante pro tempore, con sede in Milano (cap.

20126), viale dell'Innovazione, 1/B

**Creditore fondiario e ipotecario iscritto: BANCO DI BRESCIA SAN**

**PAOLO CAB S.P.A.** (C.F.: 03480180177), in persona del legale rappresen-

tante pro tempore, con sede in Brescia (BS), Corso Martiri della Libertà, 13

(cap. 25122)

**Custode giudiziario: dott. ACAMPORA ANDREA** con studio in Milano,

Piazza San Pietro in Gessate 2, andrea.acampora@tin.it, tel. 0233600614

Pec: andrea.acampora@odcecmilano.it

\* \* \*

#### **0) Riepilogo**

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà per 1000/1000 della porzione

immobiliare sita nel Comune di Milano, con accesso dalla via Vincenzo

Monti 51: un **ufficio** sito al piano seminterrato con ascensore, di pregevole

fattura, composto da: un vano principale, due vani di nuova formazione di

cui uno Senza permanenza di persone, un ripostiglio, un archivio, un bagno

finestrato, un bagno cieco; il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Co-

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
 DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
 VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
 TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
 PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
 CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
 PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

mune al Foglio: **343**, Particella: **31**, Sub.: **34**, Zona Cens. 1, Categoria A/10,

Classe 6, Consistenza 6 vani , Superficie Catastale: 123 mq, Rendita Euro

6.925, 69.

L'immobile ha doppio affaccio solo sulle corti interne:

a) verso il cortile interno di via V. Monti 51

b) verso il cortile interno di via V. Monti 47

L'accesso all'immobile avviene da via V. Monti 51.

Nell'Atto di provenienza del 21/11/2011 vengono indicate **errate coerenze**:

le corrette coerenze sono: "*Coerenze da nord in senso orario: cortile comune per tre lati, vano scala, Proprietà di Terzi*" Non sussiste comunque dub-

bio circa l'individuazione dell'immobile oggetto della procedura.

- Complessivamente: l'immobile versa in **ottimo** stato di conservazione.
- Superficie commerciale: mqe **125,64 (D)**;
- La classe energetica è: **F**
- Spetta e compete al bene in analisi la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni in ragione di **Millesimi di parti comuni**:

Vedasi l'allegato 402-3:

Gestione 13,90

Ascensore **00,00** Trattasi di anomalia: per accedere all'immobile si fa uso dell'ascensore;

Riscaldamento 16,00

Spese senza box 13,90

Spese senza negozi 13,90

Acqua 13,90

Al momento del sopralluogo dello scrivente, all'interno dell'immobile erano

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

presenti arredi non oggetto della procedura, ma non compatibili con l'uso ad ufficio: vedasi i letti di cui alle foto N. 917 e 933, presenti nei vani N. 6 e N.

10.

\*

Il Custode Giudiziario dott. Acampora Andrea in data 16 Giugno 2017 ha comunicato: *"...l'immobile pignorato è stato liberato dall'occupante ed è ora libero e nella disponibilità dello scrivente custode."*

Sulla base delle considerazioni che precedono, ritengo che il bene possa ritenersi **"libero al Decreto di trasferimento"**

\*

Valore del bene **libero al decreto di trasferimento** (stimato per 1000/1000): Euro **302.000,00** (diconsi Euro trecentoduemila/00);

\* \* \*

1) Dal Quesito: *"A) provvedere 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, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi)."*

Ho effettuato accesso all'immobile il giorno 03/11/2016 alla presenza di:

- il Custode Giudiziario dott. Acampora Andrea;

- il sig. [REDACTED]: occupante l'immobile in pari data.

\* \* \*

2) Dal Quesito: *"B) Esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto*

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (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;”*

## **2.1) Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento**

Pignoramento notificato in data 10 Aprile 2015 n. 17202 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di pubblicità immobiliare, Circo-scrizione 1, in data 8 Maggio 2015 ai numeri 24152/17274.

Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento: “...sino a concorrenza della somma di €5.785,63 oltre interessi sino al saldo e spese successive, la seguente proprietà immobiliare della [REDACTED], in persona del socio accomandatario pro tempore, con sede in [REDACTED] (cap. [REDACTED]), [REDACTED]

20: - l'unità immobiliare sita in Milano, via Vincenzo Monti, 51, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano circoscrizione di Milano 1, al Foglio n. 343, particella 31, subalterno 34, categoria A/10, classe 6, zona censuaria 1, consistenza 6 vani, rendita catastale €6.925,69, piano S1;”

\*

## **2.2) Dati catastali**

Comune di Milano (Codice: F205) - Provincia di Milano - Catasto Fabbrica-

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

ti

Intestato: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED], Proprietà per 1/1

Foglio: **343**, Particella: **31**, Sub.: **34**, Zona Cens. 1, Categoria A/10, Classe  
6, Consistenza 6 vani , Superficie Catastale: 123 m2, Rendita Euro 6.925,  
69

Indirizzo: Via Vincenzo Monti n. 51 piano: S1;

**Situazione dell'unita immobiliare dal 20/07/2011**

Diversa distribuzione degli spazi interni del 20/07/2011 protocollo n.  
MI0642067 in atti dal 20/07/2011

**Situazione degli intestati dal 21/11/2011**

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 21/11/2011, Nota presentata  
con Modello Unico in atti dal 28/11/2011, Repertorio n.: 124505, Rogante:  
Matarrese Pasquale, Sede: Milano, compravendita (n. 48844.1/2011)

**Situazione degli intestati dal 30/06/2008**

UBI LEASING S.P.A. con sede in Brescia, 01000500171, Proprietà per 1/1  
fino al 21/11/2011

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 30/06/2008, Trascrizione in  
atti dal 08/08/2008, Repertorio n.: 27285, Rogante: Santus Armando, Sede:  
Bergamo, mutamento di denominazione o ragione sociale  
Rettificata dalla trust. n.7828/2014 (n. 30782.1/2008)

**Situazione degli intestati dal 24/11/2000**

SPA SBS LEASING con sede in Brescia, 01000500171, Proprietà per 1/1

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

fino al 30/06/2008

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 24/11/2000, protocollo n. 271152, Voltura in atti dal 15/12/2000, Repertorio n.: 53472, Rogante: Menchini, Sede: Milano, compravendita (n. 426080.1/2000)

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/07/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)**

██████████, nato a ██████████ il ██████████  
██████████, Proprietà fino al 24/11/2000

Dati derivanti da atto del 02/07/1981, Voltura in atti dal 21/09/1988, Repertorio n.: 31748, Rogante: De Marchi, Sede: Milano, Registrazione: UR, Volume: 2 n: 37767 del 10/07/1981 (n. 123753/1981)

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/07/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)**

██████████, con sede in Milano, ██████████, fino al 02/07/1981

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 02/07/1979, Voltura in atti dal 09/09/1988, Repertorio n.: 27445, Rogante: De Marchi, Sede: Milano, Registrazione: UR, n: 19845 del 16/07/1979 (n. 29178/1979)

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI S.P.A. con sede in Milano, fino al 02/07/1979

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*

### **2.3) Ispezione ipotecaria del 27/10/2016**

Nel ventennio in esame, la porzione immobiliare ha formato oggetto delle seguenti formalità:

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

1. trascrizione del 04/12/2000 - Registro Particolare 42993, Registro Generale 62810, Pubblico ufficiale Menchini Paolo, Repertorio 53472 del 4/11/2000 - atto tra vivi - **compravendita**

\*

2. trascrizione del 07/08/2008 - Registro Particolare 30782, Registro Generale 50509, Pubblico ufficiale Santus Armando, Repertorio 27285 atto tra vivi - **mutamento di denominazione ragione sociale**

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 34080 del 18/09/2013

2. Trascrizione n. 7828 del 04/03/2014

3. Trascrizione n. 24719 del 02/07/2014

4. Trascrizione n. 4136 del 10/02/2015

\*

3. trascrizione del 28/11/2011- Registro Particolare 48844, Registro Generale 71557, Pubblico ufficiale Matarrese Pasquale, Repertorio 124505/27791 del 21/11/2011 - atto tra vivi - **compravendita**

\*

4. iscrizione del 19/12/2012 - Registro Particolare 9507, Registro Generale 63965, Pubblico ufficiale Crestetto Roberta, Repertorio 26138/14314 del 18/12/2012, **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 19 dicembre 2012 ai nn. 63965/9507 per la complessiva somma di euro 306.092,00 (trecentoseimilanovantadue virgola zero zero) a favore del BANCO DI BRESCIA S.P.A. con sede in

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

Brescia, codice fiscale 03480180177 e a carico della predetta società [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED] codice

fiscale [REDACTED] a garanzia di un mutuo di Euro 153.045,61

(centocinquantatremilaquarantacinque virgola sessantuno) concesso alla

stessa società [REDACTED] per la du-

rata di anni 10 (dieci) con atto in data 18 dicembre 2012 n. 26138/14314 di

rep. del Notaio Roberta Crestetto.

Il BANCO DI BRESCIA S.P.A. ha eletto domicilio in Brescia - corso Mar-

tiri della Libertà 13;

\*

5. iscrizione del 24/10/2013 - Registro Particolare 8090, Registro Generale

52362, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A., repertorio 4549/6813

del 07/10/2013, **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602

del 1973).

Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobili-

liare di Milano in data 24 Ottobre 2013 ai nn. 52362/8090 per la comples-

siva somma di euro 309.554,26

(trecentonovemilacinquecentocinquantaquattro virgola ventisei) a favore

della EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano codice fiscale

07244730961 e contro la società [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] a garanzia di un debito

di euro 154.777,13 (centocinquantaquattorrulasettecentosettantasette virgo-

la tredici).

La EQUITALIA NORD S.P.A. ha eletto domicilio in viale dell'Innova-

zione1/B - Milano;

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

\*

6. iscrizione del 24/11/2014 - Registro Particolare 9042 Registro Generale

59183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA, Repertorio 2267 del

14/06/2013, **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubbli-

cità Immobiliare di Milano in data 24 Novembre 2014 ai nn. 59183/9042

per la complessiva somma di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) a

favore della società "SETTE S.R.L. - SERVIZI TECNICI TESSILI" con

sede in Genova, codice fiscale 03687770101 e contro la società [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Milano, codice

fiscale [REDACTED], a garanzia di un debito di euro 15.127,45 (quin-

dicimilacentosette virgola quarantacinque).

La società "SETTE S.R.L. - SERVIZI TECNICI TESSILI" ha eletto domi-

nilio in Milano - via San Vittore, 16/C - presso Maria Paola Basso;

\*

7.  **Rettifica a trascrizione** del 10/02/2015 - Registro Particolare 4136, Re-

gistro Generale 5893, Pubblico ufficiale Santus Armando, Repertorio

49834/22761 del 03/02/2015, atto tra vivi - mutamento di denominazione o

ragione sociale.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 30782 del 2008

\*

8. trascrizione del 08/05/2015 - Registro Particolare 17274, Registro Gene-

rale 24152, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO, Repertorio

17202 del 10/04/2015 -  **verbale di pignoramento immobili**

Pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubbli-

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTE MIRA SOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

cità Immobiliare di Milano l in data 8 Maggio 2015 ai nn. 24152/17274

a favore del CONDOMINIO VIA VINCENZO MONTI, 51-MILANO sito

in Milano, codice fiscale 95509110151 ed a carico della società [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED].

\*

#### 2.4) Sintesi

Esaminati sia l'atto di pignoramento e sia la documentazione ipo-catastale,

ho verificato anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del

Territorio:

a. la completezza 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 delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

\* \* \*

3) Dal Quesito: "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

#### 3.1) L'Atto di provenienza del 21/11/2011

Vedasi l'allegato 503

Trascrizione: Registro generale n.71557- Registro particolare n. 48844

Presentazione n. 138 del 28/11/2011 - atto notarile pubblico - Data:

21/11/2011 - Numero di repertorio 124505/27791 - Notaio Matarrese Pa-

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

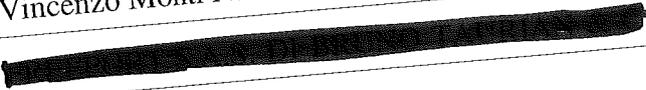
squale

Sezione B - Immobili - Comune: F205 - Milano (MI) - Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio **343** - Particella **31**- Subalterno **34**

Natura A10 - uffici e studi privati - Consistenza 5 vani

Indirizzo: Vincenzo Monti N. civico 51

A favore: : Codice fiscale



Per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

Contro: Venditore: UBI LEASING S.P.A. - Sede: Brescia (BS) - Codice fi-

scale 01000500171 - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sezione D: *si precisa la consistenza dei beni in oggetto: in comune di Mila-*

*no (MI), a parte del fabbricato sito in via Vincenzo Monti n. 51, e precisa-*

*mente trattasi di: - unità immobiliare ad uso ufficio con servizi sita al piano*

*seminterrato, censita come indicato in seguito alla variazione presentata in*

*data 20 luglio 2011 n. 128815.1/2011 (protocollo n. MI0642067) per diver-*

*sa distribuzione degli spazi interni. la "parte venditrice" e intestataria delle*

*"unità immobiliari" in contratto e la "parte acquirente ed utilizzatrice" degli*

*stessi in forza del contratto di leasing in data 24 novembre 2000 al n.*

*13104/im (ora n. 2413104) hanno dichiarato ai sensi della vigente legge*

*(art.19 n.14 della legge 30 luglio 2010 n.122 che ha convertito il D.L. 31*

*maggio 2010 n. 78 e modificato l'art.29 della legge 27 febbraio 1985 n.52)*

*che le "unità immobiliari" oggetto del trascrivendo atto appaiono grafica-*

*mente rappresentate nella planimetria depositata in catasto, che trovasi al-*

*legata al trascrivendo atto sotto la lettera "a", per formarne parte integran-*

*te e sostanziale. la "parte venditrice" altresì ha dichiarato e la "parte acqui-*

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

rente ed utilizzatrice" ha confermato, che i dati catastali e la planimetria catastale sopra allegata sono pienamente conformi allo stato di fatto delle "unità immobiliari" stesse, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. alle "unità immobiliari" sopra descritte compete quota di proprietà sugli enti e spazi comuni della casa, come determinati ai sensi del regolamento di condominio, dei titoli di provenienza ed ai sensi dell'art.1117 c.c. in ragione di millesimi come per legge. la "parte acquirente" ha dichiarato di ben conoscere il regolamento di condominio dell'edificio di cui sono parte le "unità immobiliari" in oggetto, che costituisce parte integrante e sostanziale del trascrivendo atto e si e' obbligata alla completa osservanza."

#### **Descrizione del bene contenuta nell'Atto di provenienza**

Si legge: "... la società "UBI LEASING S.P.A.", ... vende alla società [REDACTED], che ....accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti "Unità Immobiliari".

#### **2.2) - DESCRIZIONE DELLE "UNITA' IMMOBILIARI" -**

In Comune di Milano (MI), a parte del fabbricato sito in via Vincenzo Monti n. 51, e precisamente:

- unità immobiliare ad uso ufficio con servizi sita al piano seminterrato.

#### **- COERENZE DELLE "UNITA' IMMOBILIARI" -**

Coerenze da nord in senso orario: vano scala e locale comuni, cortile comune per tre lati.

#### **- DATI CATASTALI DELLE "UNITA' IMMOBILIARI" -**

Dette "Unità Immobiliari" risultano esattamente censite nel Dipartimento del Territorio del predetto Comune, Catasto Fabbricati, in ditta: UBI

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*LEASING S.P.A., come segue: foglio 343 (trecentoquarantatre), mappale numero 31 (trentuno), sub. 34 (trentaquattro), via Vincenzo Monti n. 51, piano S1, categoria A/10, zona censuaria 1, classe 6, vani 5 (cinque), R.C. Euro 5.771,41 (cinquemilasettecentosettantuno virgola quarantuno), così censito in seguito alla variazione presentata in data 20 luglio 2011 n. 128815.1/2011 (protocollo n. MI0642067) per diversa distribuzione degli spazi interni.”*

\*

### **3.2) Osservazioni**

#### **3.2.a) L'errore contenuto nelle coerenze indicate nell'Atto di provenienza del 21/11/2011**

- Si legge: “- **COERENZE DELLE "UNITA' IMMOBILIARI"** -  
*Coerenze da nord in senso orario: vano scala e locale comuni, cortile comune per tre lati.”*
- L'unità immobiliare di che trattasi, confina a Sud anche con Altra Unità Immobiliare;
- Le corrette coerenze pertanto sono: *Coerenze da Nord in senso orario: cortile comune per tre lati, vano scala, Proprietà di Terzi”*

#### **3.2.b) Ho analizzato le note di trascrizione e l'atto di provenienza.**

Dall'analisi della documentazione rinvenuta, non ho rilevato ulteriori servitù, nè altri vincoli trascritti, oltre a quelli già indicati nella presente relazione.

Dall'analisi della documentazione di cui al paragrafo 2.3) **alla data del 27/10/2016** non emergono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

\*\*\*

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@DAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

4) Dal Quesito: *“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 1/2 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;”*

Dall'analisi della documentazione rinvenuta:

- non emergono diritti di comproprietà;
- non emergono altri diritti reali parziari;
- è pignorata l'intera proprietà;

\* \* \*

5) Dal Quesito: *“f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione 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*

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

*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."*

#### **5.1) Storia dell'immobile**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà per 1000/1000 della società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita in data 21 novembre 2011 n. 124505/27791 di rep. Notaio Pasquale Matarrese (trascritto a Milano il 28 novembre 2011 ai nn. 71557/48844) dalla "UBI LEASING S.P.A." con sede in Brescia, codice fiscale 01000500171.

La "UBI LEASING S.P.A." aveva acquistato la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento come "SBS LEASING S.P.A.", con sede in Brescia, codice fiscale 01000500171, con atto di compravendita in data 24 novembre 2000 n. 53472 di rep. del Notaio Paolo Menchini, (trascritto a Milano il 4 dicembre 2000 ai nn. 62810/42993) dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED], fatta avvertenza che con atto in data 30 giugno 2008 n. 27285 di rep. del Notaio Armando Santus (trascritto a Milano il 7 agosto 2008 ai nn. 50509/30782) cui hanno fatto seguito atti in rettifica in data 6 settembre 2013 n. 45737/20893 di rep. del notaio Armando Santus (trascritto a Milano il 18 settembre 2013 ai nn. 46192/34080), in

data 21 febbraio 2014 n. 47211/21595 di rep. del notaio Armando Santus (trascritto a Milano I il 4 marzo 2014 ai nn. 10324/7828), in data 18 giugno 2014 n. 48090/22020 di rep. del notaio Armando Santus (trascritto a Milano I il 2 luglio 2014 ai nn. 33554/24719) e in data 3 febbraio 2015 n. 49834/22761 di rep. del notaio Armando Santus (trascritto a Milano I il 10 febbraio 2015 ai nn. 5893/4136) per errata indicazione di alcuni immobili tra i quali non vi era quello oggetto di pignoramento, la società "SBS LEASING S.P.A." ha mutato la propria denominazione in "UBI LEASING S.P.A.".

Il signor [REDACTED] aveva acquistato il bene oggetto di pignoramento, da oltre il ventennio, con atto di compravendita in data 2 luglio 1981 n. 31748 di rep. del Notaio Paolo De Marchi (registrato a Milano atti privati il 10 luglio 1981 al n. 37767 serie 2 e trascritto a Milano I il 24 luglio 1981 ai nn. 29092/23355).

\*

## 5.2) Sintesi

Dall'analisi della documentazione rinvenuta:

- non sono emersi elementi di discontinuità delle trascrizioni nel ventennio;
- non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti;

\* \* \*

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

### 6.1.1) a. la regolarità edilizia e urbanistica

- Le opere relative alla realizzazione del Fabbricato Condominiale com-

pendiante l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sono iniziate anteriormente all'1 settembre 1967.

- Licenza per opere edilizie del Comune di Milano n. 282 del 5 febbraio 1965 - Atti n. 145786/3284/1964.
- Il fabbricato Condominiale ed è stato dichiarato Agibile con Licenza del 19 Novembre 1968 n. 104.
- Successivamente a tale data, sono state eseguite modifiche interne all'unità immobiliare, per le quali è stata inviata Comunicazione al Comune di Milano in data 13 Novembre 2000 P.G. 2.048.111/2000 - R.I. 5.098/2000;
- Per successive opere interne (costruzione di tavolati interni) è stata presentata al Comune di Milano una Comunicazione di inizio attività per opere interne rientranti nella previsione dell'art. 6 della legge 47/85, in data 12 luglio 2011 Prot. n. 522612/2011 con relazione tecnica di asseverazione nella stessa data.
- Sono state realizzate ulteriori opere interne in assenza di Titolo Edilizio.

\*

#### **6.1.2) La finestra del bagno**

- vedasi il rilievo fotografico all'attualità (all. 920): è visibile la finestra del bagno dall'interno;
- vedasi il rilievo fotografico all'attualità (all. 911): è visibile la finestra del bagno dall'esterno;
- vedasi l'allegato 503 - allegato1: planimetria catastale allegata all'Atto del 21 Novembre 2011: la finestra del bagno **non è indicata**;
- vedasi l'allegato 302: planimetria catastale attuale: la finestra del bagno è

**indicata;**

- nella comunicazione al Comune di Milano in data 13 Novembre 2000 P.G. 2.048.111/2000 - R.I. 5.098/2000 (vedi all. 703-8) la finestra risulta rappresentata;

- nella **successiva** Comunicazione di inizio attività per opere interne del 12 luglio 2011, Prot. n. 522612/2011 (vedi all. 704-7) la finestra erroneamente **non risulta** rappresentata.

Tutto ciò premesso, ritengo che:

- la finestra del bagno ad oggi esistente **sia assentita**: come da comunicazione al Comune di Milano in data 13 Novembre 2000 P.G. 2.048.111/2000 - R.I. 5.098/2000;

- la Comunicazione di inizio attività per opere interne del 12 luglio 2011 Prot. n. 522612/2011 (vedi all. 704-7) contiene **l'errore grafico (E)** di mancata rappresentazione della finestra;

- Necessita presentare apposita pratica edilizia a sanatoria dell'errore grafico (E).

\*

**6.1.3) La realizzazione di divisori interni in assenza di titolo edilizio**

Dalla comparazione tra lo Stato di fatto con quanto indicato nella Comunicazione di inizio attività per opere interne del 12 luglio 2011 Prot. n. 522612/2011, emergono oltre a quanto indicato al punto 6.2), le seguenti

**difformità:**

- a) demolizione di tavolati interni
- b) realizzazione di nuovi tavolati interni.

Le opere prive di autorizzazione sono sostanzialmente consistite nella rea-

lizzazione di:

- tre nuovi vani interni (vani 6,8,9);

- realizzazione di un nuovo bagno cieco (locale 3)

\*

#### **6.1.4) Dal Regolamento di Igiene del Comune di Milano**

Si legge: “3.4.6. *Riscontro d'aria*

*Deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo per tutte le unità immobiliari anche mediante cavedi, ad esclusione degli alloggi per un utente virtuale.*

3.4.7. *Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica*

*In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente.*

*Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.*

*E' ammessa nei seguenti casi:*

*1) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;*

*3) locali bagno di alloggi per un utente virtuale o se nell'unità immobiliare esista un bagno dotato di WC e aerato naturalmente.*

*Di norma la ventilazione meccanica è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita, previo parere del Responsabile del Servizio n. 1 della USSL, in esercizi commerciali per particolari esigenze.*

3.4.9. *Apertura di serramenti*

*Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi....”*

\*

**6.1.5) Relativamente alla sanabilità delle opere non autorizzate**

Vedasi la tabella A – all. 13

L’immobile è privo dell’impianto di aerazione attivata.

Il locale 6 non è dotato di sufficiente aerazione.

Ai fini della sanatoria, necessiterebbe preventivamente ottenere l’eventuale

Nulla osta del Condominio, alternativamente per:

a) aumentare la superficie finestrata apribile del locale;

b) in alternativa: installare un impianto di aerazione attivata con bocche di mandata e ripresa poste in facciata a altezza regolamentare.

In assenza di apposito preventivo Nulla Osta da parte del Condominio, il locale 6 dovrebbe essere dichiarato S.P.P. (Senza permanenza di persone).

\* \*

**6.2) b. - la dichiarazione di agibilità dello stabile**

Il fabbricato Condominiale ed è stato dichiarato Agibile con Licenza del 19 Novembre 1968 n. 104.

\* \*

**6.3) c. i costi delle eventuali sanatorie urbanistiche**

Il costo per la sanatoria, è complessivamente stimato pari a Euro **6.295,66**

\* \*

**6.4) d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non**

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)*

*e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi*

*ad espropriazione*

Documentazione non rinvenuta.

\* \*

**6.5) Dal quesito: “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.”**

L’immobile ricade nella **zona di tutela** ai sensi del DLgs 22-01-2004 n. 42,

Parte III – Titolo I, e s.m.i.): **Complessi di cose immobili che compongono**

**un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale** (Art.

136.1.c)

*“Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici*

**Articolo 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

*I. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:*

*a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali (1);*

*b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*

*c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (2);*

*d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (1).*

(1) Lettera modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.

(2) Lettera modificata precedentemente dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157 e  
 successivamente dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.”

\*

**Il vincolo ex Articolo 136 D.Lgs. 42/2004 non comporta il diritto di pre-  
 lazione da parte dello Stato.**

\* \* \*

7) Dal quesito: “*E) fare accesso, all’immobile pignorato:*

7.1) a. *per verificarne la consistenza e l’esatta identificazione”*

Ho effettuato l’accesso all’interno dell’immobile: ne ho accertato la consi-  
 stenza a mezzo di rilievo geometrico anche redigendo gli elaborati grafici di  
 cui agli allegati 10-11-12.

\* \*

7.2) b. *per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fo-  
 tografie*

Vedasi la cartella 900: ho eseguito il rilievo fotografico sia degli esterni, sia  
 degli interni.

\* \*

7.3) c. *per accertare lo stato di conservazione*

Complessivamente: l’immobile versa in **ottimo** stato di conservazione.

\* \*

7.4) d. *per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e  
 alla scheda catastale*

7.4.1.d.) **Relativamente alla corrispondenza ai progetti depositati in  
 Comune**

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

Vedasi il paragrafo 6.1) del presente.

\*

**7.4.2.d.) Relativamente alla corrispondenza dello stato dei luoghi alla scheda catastale**

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

\* \*

**7.5) e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile**

Vedasi il paragrafo 12) del presente.

\* \*

**7.6) Dal Quesito: “f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, 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; si avvisino 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.**

Con email del 9 Novembre 2016 trasmettevo al Debitore Esecutato la documentazione relativa all’incarico conferitomi dall’ill.mo Giudice: vedi doc.

1361542s.pdf; con tale trasmissione ho fornito all’Esecutato le informazioni

necessarie sul processo esecutivo.

\* \*

**7.7) Dal Quesito: “Qualora il perito non riesca ad accedere all'immobile, lo stesso è tenuto a darne immediata comunicazione al giudice, al fine di consentire la nomina di custode e l'accesso forzoso tramite sostituzione della serratura. Si invita il perito ad allegare alla istanza di nomina del custode copia della raccomandata inviata al debitore.”**

Ho effettuato accesso all'immobile alla presenza del Custode Giudiziario.

\* \*

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

**a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie**

Con lettera del 02 Novembre 2016 l'Amministratore del Condominio Studio Monti comunicava: “

- *eventuale documentazione relativa a spese di manutenzione straordinaria approvate dall'Assemblea Condominiale da realizzarsi e/o in fase di realizzazione (non sono state deliberate spese straordinarie nell'ultima assemblea del 06/10/16 – in allegato verbale);*

- *documentazione aggiornata relativa alle spese condominiali (in allegato verbale dell'assemblea ordinaria del 06/10/16 con consuntivo es. 01/05/15 – 30/04/16 rettificato e preventivo es. 01/05/16 –30/04/17);*

- *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (preventivo es. 2016/2017 = €2.847,24);*

- *l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso (preventivo es. 2016/2017 rate scadute ad oggi = €1.481,80 – rata 1 e rata*

2);

• *il riepilogo delle spese condominiali insolute nell'anno solare precedente (consuntivo es. 2015/2016 = €2.802,52);*”

\*

*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.)*

Vedasi il riparto consuntivo es.15/16 saldo a debito: Euro **12.221,55**

\*\*

**9) Dal Quesito: “G) verificare, con controllo presso l’Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)”**

Su richiesta dello Scrivente presso l’Agenzia delle Entrate, in data 19 Gennaio 2017 (vedi all. 604) veniva certificato che: “... non risultano contratti registrati tra i due soggetti ...”

Vedasi anche il paragrafo 12) del presente.

\*\*

**10) Dal Quesito: H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)**

Dall’analisi dei RR.II non risultano pendenti cause relative a domande trascritte.

\*\*

**10.1) Dal Quesito: “b. la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o**

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

\* \*

**11) Dal Quesito: “I) 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:**

**11.1) a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà per 1000/1000 della porzione immobiliare sita nel Comune di Milano, con accesso dalla via Vincenzo Monti 51: un **ufficio** sito al piano seminterrato con ascensore, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio: **343**, Particella: **31**, Sub.: **34**, Zona Cens. 1, Categoria A/10, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale: 123 m2, Rendita Euro 6.925, 69.

Coerenze da Nord in senso orario: cortile comune per tre lati, vano scala, Proprietà di Terzi.

\*

**11.2) Dal Quesito: - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)**

Oggetto del pignoramento è il diritto della piena proprietà per 1000/1000.

\*

**11.3) Dal Quesito:- “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.*

- **Indirizzo:** Comune di Milano, via Vincenzo Monti 51, piano seminterrato;

- **Superficie complessiva** al lordo delle murature perimetrali, come calcolata nella Tabella B: mqe **119,66 (C)**

- **Superficie catastale:** Totale: 123 mq;

- **Estremi catastali:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio: **343**, Particella: **31**, Sub.: **34**, Zona Cens. 1, Categoria A/10, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: 123 mq, Rendita Euro 6.925, 69.

- **Confini** da Nord in senso orario: cortile comune per tre lati, vano scala, Proprietà di Terzi;

- **Pertinenze e accessori:** nulla

- **Millesimi di parti comuni:**

Vedasi l'allegato 402-3

Gestione	13,90
----------	-------

Ascensore	<b>00,00</b> Segnalo una anomalia: per accedere all'immobile si fa uso dell'ascensore
-----------	---

Riscaldamento	16,00
---------------	-------

Spese senza box	13,90
-----------------	-------

Spese senza negozi	13,90
--------------------	-------

Acqua	13,90
-------	-------

\*

**11.4) Dal Quesito: - “b) sommaria descrizione del bene**

*- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno 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;*

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà per 1000/1000 della porzione immobiliare sita nel Comune di Milano, con accesso dalla via Vincenzo Monti 51: un **ufficio** sito al piano seminterrato con ascensore, di pregevole fattura, composto da: un vano principale, due vani di nuova formazione di cui uno Senza permanenza di persone, un ripostiglio, un archivio, un bagno finestrato, un bagno cieco.

L’immobile oggetto del pignoramento ha doppio affaccio solo sulle corti interne:

a) verso il cortile interno di via V. Monti 51

b) verso il cortile interno di via V. Monti 47

Al momento del sopralluogo dello scrivente, all’interno dell’immobile erano presenti arredi non oggetto della procedura, ma non compatibili con l’uso ad ufficio: vedasi i letti di cui alle foto N. 917 e 933, presenti nei vani N. 6 e N. 10.

- Superficie commerciale: mqe **125,64 (D)**;
- La classe energetica è: **F**
- Le opere relative alla costruzione del fabbricato condominiale sono state

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
 DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
 VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
 TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
 PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
 CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
 PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

iniziate **anteriormente** al 1° Settembre 1967.

• **Millesimi di parti comuni:**

Vedasi l'allegato 402-3

Gestione 13,90

Ascensore **00,00** Segnalo una anomalia: per accedere

all'immobile si fa uso dell'ascensore

Riscaldamento 16,00

Spese senza box 13,90

Spese senza negozi 13,90

Acqua 13,90

**Le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene:**

**Il condominio**

- posto in area centrale del Comune di Milano, di pregevole fattura;

- è presente il servizio di portierato Lu/Ve

- nella zona sono presenti attività commerciali, uffici, trasporti pubblici;

- scarsa è la disponibilità di parcheggi

**L'ufficio oggetto del pignoramento**

L'ufficio si presenta nel suo complesso in **ottime** condizioni generali di conservazione e manutenzione.

L'immobile è privo di cantina, ed è privo di posto auto esclusivo.

Le finiture sono di epoca recente (pochi anni).

Pavimentazione dei locali: in legno, in buono stato di conservazione;

Pavimentazione dei bagni: in ceramica;

I nuovi divisori interni della zona notte sono stati realizzati in cartongesso.

Serramenti esterni: in legno a vetro semplice;

Porta di primo ingresso: non di sicurezza;

Porte interne in legno localmente ammalorate;

Impianto elettrico: sottotraccia, in normale stato di conservazione; privo di certificazioni;

Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale con pannelli a pavimento;

E' presente l'impianto di condizionamento.

E' assente l'impianto del gas metano.

La caldaietta per la produzione dell'acqua calda sanitaria necessita di manutenzione, ed è priva di certificazione;

\*

**12) Dal Quesito: - “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;*

• Ho effettuato accesso all'immobile il giorno 03/11/2016 alla presenza del Custode Giudiziario dott. Acampora Andrea;

In pari data il sig. ██████████ – e/o la di Lui società ██████████

██████ - è risultato essere occupante dell'immobile;

• Su richiesta dello Scrivente inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 19 gennaio 2017 (vedi all. 604) veniva certificato che: "... non risultano contratti registrati tra i due soggetti ..."

• Il debitore Esecutato in data 18 Gennaio 2017 comunicava: "... le invio il testo corretto della seconda parte della mail in quanto avevo sbagliato il cognome del signor ██████████ (non ██████████).

Le confermo inoltre in qualità di amministratore della ██████████ - proprietaria dell'immobile sito in via Vincenzo Monti 51, foglio 343 mapp. 31 sub. 34 - che l'immobile non è stato affittato ma solo provvisoriamente affidato per uso ufficio al signor ██████████ senza un contratto registrato. Preciso che l'immobile è a destinazione ufficio e secondo tale uso è stato consegnato al signor ██████████."

• Il Custode Giudiziario dott. Acampora Andrea in data 16 Giugno 2017 ha comunicato: "... l'immobile pignorato è stato liberato dall'occupante ed è ora libero e nella disponibilità dello scrivente custode."

Sulla base delle considerazioni che precedono, ritengo che il bene possa ritenersi **"libero al Decreto di trasferimento"**

\* \* \*

**13) Dal Quesito: 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);***

**13.1) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale***

Vedasi l'allegato 402-5: Regolamento Condominiale.

**13.2) *vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso: dall'analisi dei luoghi e della documentazione rinvenuta, ritengo che si possano escludere potenzialità edificatorie del bene.***

**13.3) *vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:***

L'immobile ricade nella **zona di tutela** ai sensi del DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte III – Titolo I, e s.m.i.: Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c)  
Il vincolo ex Articolo 136 D.Lgs. 42/2004 **non comporta** il diritto di prelazione dello Stato.

**13.4) *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso)***

Dall'analisi della documentazione rinvenuta, non risultano trascritte domande giudiziali.

**13.5) *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura***

Documentazione non rinvenuta

**13.6) eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge**

Dall'analisi della documentazione rinvenuta, non risultano convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

**13.7) altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);**

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

\* \* \*

**14) Dal Quesito: 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.**

**14.1) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**

Vedasi l'allegato 402-5: Regolamento Condominiale.

**14.2) iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento**

Dall'analisi della documentazione di cui al paragrafo 2.3) alla data del 27/10/2016, non emergono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

\* \* \*

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

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*- 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)*

**15.1) *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche***

Vedasi il paragrafo 6.1).

\*

**15.2) *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità***

Il fabbricato Condominiale ed è stato dichiarato Agibile con Licenza del 19 Novembre 1968 n. 104.

\*

**15.3) - *potenzialità edificatorie del bene***

Dall'analisi dei luoghi e della documentazione rinvenuta, ritengo si possano escludere potenzialità edificatorie del bene

\*

**15.4) - *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)***

Il costo per la sanatoria, è complessivamente stimato pari a Euro **6.295,66**

\*\*\*

**16) Dal Quesito: g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel***

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere*

*l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a*

*depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, tra-*

*smettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art.*

*569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica*

*dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in*

*cui l'immobile non necessita di attestazione di prestazione energetica, il*

*perito estimatore ne darà atto in perizia.*

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Con lettera del 24 Gennaio 2017 l'Amministratore del Condominio Studio

Monti comunicava: "... allego alla presente la Certificazione Energetica."

Vedasi l'allegato 406, in cui si legge:"... Il complesso oggetto della presente certificazione energetica non risulta avere strutture perimetrali coibentate essendo stato costruito precedentemente al 1976....

I componenti finestrati sono costituiti in larga maggioranza da serramenti in legno/alluminio a vetro singolo. Le attività commerciali presentano vetrine in metallo fronte strada.

L'impianto termico centralizzato è caratterizzato da una centrale termica situata al piano interrato dell'edificio, all'interno della quale trova alloggio un generatore di calore in acciaio di tipo a condensazione, atto al solo riscaldamento e funzionante a gas metano.

La regolazione delle temperature interne ai locali riscaldati è gestita da una centralina di termoregolazione automatica dotata di sonda di temperatura posta sulla mandata, sonda di temperatura esterna e valvola di miscelazione a tre vie.

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*I terminali che erogano l'energia termica all'interno dell'ambienti scaldati sono costituiti per la quasi totalità da pannelli radianti, ad eccezione di alcuni radiatori presenti in una attività commerciale a pian terreno su cui non risultano essere installati dispositivi di regolazione della temperatura in ogni singolo ambiente quali valvole termostatiche.*

*Per quanto riguarda la produzione dell'acqua sanitaria essa risulta essere prodotta autonomamente all'interno delle singole unità immobiliari.*

*Dati caratteristici dell'attuale impianto di riscaldamento*

*Combustibile: Gas metano*

*Generatore di calore: Marca: HOVAL*

*Modello: ULTRAGAS AM-C 9000*

*Potenzialità focolare: 850,0 kW Potenzialità utile (T.40/30°C): 900,0 kW*

*Anno di installazione: 2004*

*Sistema di regolazione: Composta da centralina di regolazione, valvola miscelatrice a tre vie, sonda di temperatura di mandata e sonda di temperatura esterna.*

*presenti (valvole termostatiche).*

*Terminale d'impianto: Pannello radiante.*

*Radiatore (in un'attività commerciale a pian terreno).*

*Tipologia d'impianto: Impianto centralizzato con distribuzione acqua calda di tipo tradizionale a colonne montanti....”*

*La classe energetica è: **F***

*\* \* \**

**17) Dal Quesito: h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

- *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 insolute, 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 10/15% 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;*

La determinazione del valore del bene, è stata effettuata con procedimento analitico.

I fattori che hanno determinato la stima sono: la superficie, l'estetica, le rifiniture generali dell'immobile, lo stato di conservazione, la salubrità del luogo, lo stato degli impianti e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, sia quelle che incidono positivamente che negativamente.

Il mercato immobiliare consente la valutazione del bene oggetto della perizia, utilizzando quale parametro la media delle compravendite di beni simili.

Assunte le informazioni sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione **centrale** dell'immobile nel Comune di Milano,

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
 DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
 VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
 TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
 PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
 CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
 PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

tenuto conto che l'ufficio è in **ottimo** stato di conservazione,

eseguito altresì l'esame comparativo con unità immobiliari simili a quella

oggetto di stima di recente compravendita,

espletata la verifica dei valori minimo e massimo indicati sul Borsino Im-

mobiliare edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con

il CAAM,

espletata la verifica sulla Banca dati dell'Agenzia del Territorio relativa alle

quotazioni immobiliari;

ritengo che il più probabile valore di mercato al metro quadro commerciale

(mqe) sia pari a Euro/mqe **3.150,00**.

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale

dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al

100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o

parti comuni, e al 50% nel caso contrario.

L'incidenza delle parti comuni sul valore del bene è complessivamente cal-

colata nella misura del **5%**.

Nella stima di cui sopra ho tenuto conto anche di fattori, quali:

- Superficie lorda: mqe **119,66 (C)**
- Superficie commerciale: mqe **125,64 (D)**; coefficienti impiegati: come sopra esplicitati;
- Caratteristiche interne ed esterne del bene e stato di manutenzione: come indicati al paragrafo 11.4) del presente;
- fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute): vedasi il capitolo 8) del presente;
- stato d'uso e manutenzione: come indicati al paragrafo 11.4) del presen-

te;

- stato di possesso: il Custode Giudiziario dott. Acampora Andrea in data 16 Giugno 2017 ha comunicato: “...l'immobile pignorato è stato liberato dall'occupante ed è ora libero e nella disponibilità dello scrivente custode.” Sulla base delle considerazioni che precedono, ritengo che il bene possa ritenersi **“libero al Decreto di trasferimento”**
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: dall'analisi della documentazione rinvenuta, non sono emersi elementi nel merito;
- eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: dall'analisi della documentazione rinvenuta, non sono emersi elementi nel merito;
- eventuali oneri o pesi, ecc.: dall'analisi della documentazione rinvenuta, non sono emersi elementi nel merito;
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi: tutti gli impianti sono privi di certificazione;
- abbattimento forfettario nella misura del **15%** del valore venale dovuto al piano seminterrato;
- 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 dallo scrivente perito;

\* \* \*

**18) Dal Quesito: 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 sa-**

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*ranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente;*

*in particolare il perito, nella determinazione del valore del bene terrà conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal d.l. 83/2015;*

*- abbattimento forfettario (nella misura del 10/15% 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;*

Vedasi la Tabella B - allegato 16.

Valore del bene **libero al decreto di trasferimento** (stimato per 1000/1000): Euro **302.000,00** (diconsi Euro trecentoduemila/00);

\* \* \*

**19) Dal Quesito: 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) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);**

E' pignorata l'intera proprietà del bene.

\* \* \*

**20) Dal Quesito: J) eseguire almeno nr. 10 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 8 scatti dell'interno, illustrando tutte le stanze dell'appartamento o, quanto meno, le più significative quali soggiorno, cucina, bagno, camere da letto, nonché fotografie delle eventuali pertinenze quali box o cantine/soffitte);**

Vedasi l'allegato 900.

\* \* \*

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. n. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

**21) Allegati alla relazione.**

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del bene;
- d) planimetria catastale;
- e) le ricevute di trasmissione delle raccomandate e dei fax.

\* \* \*

**22) Conclusioni**

Il sottoscritto perito, avendo eseguito le operazioni di cui in premessa, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione.

Opera, 20 Giugno 2017.

arch. Loris Giacomo Parini

