

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 **2705/2014**

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

Debitore Esecutato: sig. _____ (c.f. _____
) nato a _____ (_____) il _____ e residente

in Limbiate (MB), via Silvio Pellico n.8;

**Creditore procedente: CONDOMINIO DI VIA SILVIO PELLICO N.
8, LIMBIATE (MB)** c.f. 91027270155, in persona del suo Amministratore
pro tempore, con gli avv.ti Francesca Aliverti (fax 02.54010115) PEC (av-
vfrancescaaliverti@como.puntopec.it) e avv. Roberto Redaelli, fax
02.54010115 e PEC (robertostefano.redaelli@milano.pecavvocati.it) - Via
G. Donizetti, 2 - Milano 20122 -Tel. 025455732 e-mail f.aliverti@raralex.it;

**Creditore intervenuto: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT
BANK S.P.A.** quale mandataria di UniCredit S.p.A., con sede sociale in
Roma, via Alessandro Specchi 16 e Direzione Generale in Milano, Piazza
Cordusio, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101, rappresentata e difesa
dall'avv. Riccardo Rusconi, 20123 Milano, Via San Maurilio 3 - tel
0286997070 - fax 0286913429; riccardo.rusconi@rusconilaw.it; pec: riccar-
do.rusconi@milano.pecavvocati.it

Creditore iscritto: CREDITO ITALIANO SPA, con sede in Milano e
domicilio eletto presso la filiale di Rho, Corso Europa 173, in virtù di ipote-

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

ca volontaria a carico di Giuva Vincenzo (15.07.1964);

Ipoteca assentita di cancellazione: vedasi il paragrafo 14.2.1)

Custode giudiziario: S.I.V.A.G. Spa

Riferimenti: dott.ssa Tiziana Partepilo, Tel. 0226952007, Fax. 022133049

partepilo@sivag.com;

* * *

0) Riepilogo

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà per 1000/1000 dell'abitazione di tipo economico sita in area periferica del Comune di Limbiate (prov. Milano), quale parte del Condominio sito in Via Silvio Pellico n. 8, pignorata per la quota intera di proprietà intestata a: C _____, nato in

il _____, c.f. C _____, Proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del predetto comune al Foglio **38**, Particella **95**, Sub **34**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale: 53 m2, Rendita Euro 216,91.

Indirizzo: Limbiate, Via Silvio Pellico n. 8 piano: 6-S1 scala: U;

La porzione immobiliare in analisi è costituita da un appartamento al sesto piano con ascensore, composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano cantinato.

Composizione interna: un locale soggiorno/cottura, una camera **singola** (da sanare), un wc, un disimpegno, balcone coperto, e un vano di cantina al piano cantinato. A causa delle difformità urbanistiche, l'unica camera è sanabile come camera singola: l'appartamento, a seguito di sanatoria, **potrà avere un numero di utenti inferiore allo stato concessionato: tale limitazione è stata considerata nella stima del valore del bene.**

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

L'immobile ha doppio affaccio: su via Silvio Pellico e su via Lodovico Muratori.

Complessivamente l'immobile versa in **mediocre** stato di conservazione.

- Superficie lorda: mqe **53,82** (C)
- Superficie commerciale: mqe **56,52** (D)
- **Confini**

dell'appartamento: appartamento di terzi; parti comuni; appartamento di terzi; cortile comune; via Lodovico Muratori.

della cantina: corridoio comune; parti comuni; corridoio comune; cantina di terzi.

Si segnala che le coerenze dell'appartamento come indicate nell'Atto di provenienza non sono corrette.

- **Pertinenze e accessori:** vano di cantina posto al piano cantinato;

• **Millesimi di parti comuni:**

- Tabella 1/PROPRIETA'	22,070
- Tabella 2 /GESTIONE	22,270
- Tabella 3 /ASCENSORE	32,150
- Tabella 4 /RISCALDAMENTO	22,430
- Tabella 5 /TERRAZZO ROCCELLA	22,070
- Tabella 6 /RIQUALIFICAZIONE C.T.	22,070
- Tabella 7 /ACQUA 2013	P 6
- Tabella 8/TERRAZZO CALARCO	0,000
- Tabella 9/ ACQUA 12/13	C 3
- Tabella 10/ 9 persone/nuova 2001	0
- Tabella 11/ condominio/Nuova 2001	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

- Tabella 12/Nuova 2001/26 persone 0

- Tabella 13/ACQUA 13/14P 3

- Tabella 14/ACQUA 13/14C 3

- Tabella 15/CANNA FUMARIA 22,070

- Tabella 16/IMPIANTO CITOFONICO 1

- Tabella 17/ ACQUA 14/15 P 3

- Tabella 18/ACQUA 14/15 C 3

- Tabella 19/ACQUA 15-16 P 3

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'immobile è risultato essere la dimora del cugino del Debitore e di un figlio minore (vedasi allegati da 302 a 305).

Non ho rinvenuto un titolo che giustifichi la permanenza dei sopraccitati soggetti nell'immobile: ritengo pertanto che l'immobile sia da considerarsi **“libero al decreto di trasferimento”**.

Valore finale del bene libero al decreto di trasferimento per il diritto della piena proprietà, (stimato per 1000/1000): Euro 72.200,00 (diconsi Euro settantaduemiladuecento/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).”***

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

L'accesso all'immobile è stato coordinato dal Custode giudiziario:

S.I.V.A.G. Spa. ed è avvenuto il 30/05/2016 alla presenza, oltre dello scrivente di:

- geom. Nigrelli per S.I.V.A.G. Spa;

- l'immobile in fase di accesso è risultato essere la dimora del cugino del Debitore e di un figlio minore (vedasi allegati da 302 a 305).

* * *

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

Atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 09.10.2014 al n.89150 registro generale ed al n.61192 registro particolare, notificato in data 22.08.2014.

Si legge: “ quota pari al 100% dell'appartamento sito nel Comune di Limbiate (MB), via Silvio Pellico n. 8, piano 6-S1, scala U, identificato catastalmente al foglio 38, particella 95, sub. 34, categoria A/3, classe 3.

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

Il diritto di proprietà del predetto bene risulta in capo al signor S

..... (c.f. (.....) nella misura pari al 100%.”

*

2.2) Dati catastali

Comune di LIMBIATE

Intestato a: C nato in il , c.f.

..... Proprietà per 1/1

Foglio **38**, Particella **95**, Sub **34**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3,5**

vani, Superficie catastale Totale: 53 m2, Rendita Euro 216,91

Indirizzo: Via Silvio Pellico n. 8 piano: 6-S1 scala: U;

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 31/10/2006; Nota presentata con Modello Unico n. 89400.1/2006 in atti dal 13/11/2006, Repertorio n.:

164907, Rogante: Chiodi Daelli Enrico, Sede: Milano, compravendita

Situazione degli intestati dal 28/11/2002

1 ia, nata a il 2

....., Proprietà per 1/2 fino al 31/10/2006

2 , nato a il :

....., Proprietà per 1/2 fino al 31/10/2006

dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 28/11/2002, Trascrizione n.

90368.1/2002 in atti dal 16/01/2003 (protocollo n. 31905), Repertorio n.:

193847, Rogante: Quaggia Luciano

Sede: Milano - compravendita

Situazione degli intestati dal 20/12/2001

..... nato a il 15/07/1964

Proprietà per 1/1 fino al 28/11/2002

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

dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 20/12/2001, Trascrizione n.

91520.1/2001, in atti dal 07/01/2002, Repertorio n.: 16804, Rogante: Calori

Isabella, Sede: Milano, compravendita

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/06/1984 (antecedente

all'impianto meccanografico)

F , nato a l 1 , i

Proprietà fino al 20/12/2001

dati derivanti da: scrittura privata del 18/06/1984, Voltura n. 184165/1984

in atti dal 31/08/1988, Repertorio n.: 15057, Rogante: Elefante Emma, Sede:

Nova Milanese, Registrazione: UR Desio, Volume: 2 n: 4604 del

02/07/1984

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

con sede in

Proprietà per 1000/1000 fino al 18/06/1984.

*

2.3) Ispezione ipotecaria del 24/03/2016

Ufficio Provinciale di Milano - Comune di Limbiate (MI)

Foglio : 38 - Particella 95, - Subalterno 34

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione del 28/12/2001- Registro Particolare 91520, Registro Genera-

le 147551, Pubblico ufficiale Calori Isabella, Repertorio 16804 del

20/12/2001, atto tra vivi - compravendita

2. iscrizione del 28/12/2001- Registro Particolare 34911, Registro Generale

147552, Pubblico ufficiale Calori Isabella, Repertorio 16805 del 20/12/2001

ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario

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

3. trascrizione del 09/12/2002 - Registro Particolare 90368, Registro Generale 155565, Pubblico ufficiale Quaggia Luciano, Repertorio 193847 del 28/11/2002, atto tra vivi - compravendita

4. iscrizione del 09/12/2002 - Registro Particolare 35683, Registro Generale 155566, Pubblico ufficiale Quaggia Luciano, Repertorio 193848 del 28/11/2002, ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7589 del 01/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. trascrizione del 09/11/2006 - Registro Particolare 89400, Registro Generale 171220, Pubblico ufficiale Chiodi Daelli Enrico, Repertorio 164907/31449 del 31/10/2006, atto tra vivi - compravendita

6. iscrizione del 09/11/2006 - Registro Particolare 42367, Registro Generale 171221, Pubblico ufficiale Chiodi Daelli Enrico, Repertorio 164908/31450 del 31/10/2006, **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**

7. trascrizione del 09/10/2014 - Registro Particolare 61192, Registro Generale 89150, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO, Repertorio 16206 del 22/08/2014, **verbale di pignoramento immobili**

*

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;

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

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.

Si segnala che le coerenze dell'appartamento come indicate nell'Atto di provenienza del 31 Ottobre 2006 non sono corrette (vedasi il paragrafo 3.2): ritengo che trattasi di un mero errore materiale, non sussiste dubbio circa l'identificazione del bene oggetto della procedura.

* * *

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) Note di trascrizione

Vedasi il paragrafo 2.3)

*

3.2) Atto di provenienza del 31 Ottobre 2006

Atto in data 31.10.2006 rep.164907/31449, Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano (trascritto in data 9.11.2006 ai nr.171220/89400) con il quale

l'immobile (descritto) e i mobili (descritti) vendono a

Dall'analisi dell'Atto di provenienza non emergono servitù o altri vincoli trascritti.

Nell'atto di provenienza si legge: **“Coerenze:**

dell'appartamento: appartamento di terzi; parti comuni; appartamento di

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

terzi; cortile comune; **Via Silvio Pellico**;

Poiché il cortile comune è fronte la via Silvio Pellico, la coerenza corretta in senso orario è via **Lodovico Muratori**.

Ritengo che trattasi di un mero errore materiale: non sussiste dubbio circa l'identificazione del bene oggetto della procedura.

*

3.3) Dal Regolamento condominiale

3.3.1) Dalla email dell'Amministratore del Condominio sig. Calvello Gabriele del 4 aprile 2016, si legge:” *trasmettiamo quanto segue:*

2. Regolamento Cond. Via S. Pellico 8 limbate di natura assembleare e non contrattuale”

Dall'analisi del Regolamento pervenutomi, non emergono servitù o altri vincoli trascritti.

*

3.4) Sintesi

Ho analizzato le note di trascrizione, il Regolamento Condominiale di natura assembleare, e l'atto di provenienza.

Dall'analisi della documentazione a mie mani, non ho rilevato ulteriori servitù, né altri vincoli trascritti.

Dall'analisi della documentazione di cui al paragrafo 2.3) al 24/03/2016, non emergono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

* * *

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*

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

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;"

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Limbiate al Foglio **38**, Particella **95**, Sub **34**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale Totale: 53 m2, Rendita Euro 216,91 ed intestata a:

_____, nato in _____ il _____, c.f. _____

Proprietà per 1/1.

Nell'atto di compravendita del 31-10-20016 - N. 164.907 di Repertorio N. 31.449 di Raccolta, si legge: "6) *Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 il signor C _____ A dichiara di essere celibe.*"

*

4.2) Sintesi

Dall'analisi della documentazione rinvenuta:

- non emergono ulteriori diritti di comproprietà;
- non emergono altri diritti reali parziari;
- risulta essere 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*

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’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.”

Dall’analisi della documentazione rinvenuta, si evince la seguente Cronistoria:

a) Atto in data 18.6.84 rep.15057, Notaio Emma Elefante di Nova Milanese (trascritto in data 9.7.84 ai nr.47569/38140) con il quale /
(e la (- coniugati in regime di comunione legale - vendono a] -coniugato in regime di comunione legale ma come bene personale;

b) Atto in data 20.12.2001 rep.16804 Notaio Isabella Calori di Milano (trascritto in data 28.12.2001 ai nr.147551/91520) con il quale F
- coniugato in regime di comunione legale ma come bene personale - vende a C...) - libero di stato;

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

c) Atto in data 28.11.2002 rep.193847 Notaio Luciano Quaggia di Milano

(trascritto in data 9.12.2002 ai nr.155565/90368) con il quale C

) vende a e

f tutti liberi di stato

d) Atto in data 31.10.2006 rep.164907/31449, Notaio Enrico Chiodi Daelli

di Milano (trascritto in data 9.11.2006 ai nr.171220/89400) con il quale

e l) vendono

no a - tutti liberi di stato

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) a. la regolarità edilizia e urbanistica

Il condominio di che trattasi, è stato edificato in forza di Nulla Osta all'esecuzione del 26 Luglio 1962.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto rispetto allo stato Assentito risultano le seguenti difformità:

a) Appartamento

1) spostamento della parete a separazione tra il locale soggiorno (1) e il locale cottura 2;

Tale difformità è sanabile: posto che i due locali non sono fisicamente separati da una porta;

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

2) spostamento della parete del bagno (locali 3-4)

La superficie del locale 3 – camera è pari a: $3,90 \times 3,46 = \text{mq } 13,49$

Trattasi di difformità sanabile: **come camera singola**: l'appartamento, a seguito di sanatoria, potrà avere un numero di utenti inferiore allo stato concessionato.

b) Vano di cantina

L'intera superficie della piano cantinato, non è rappresentata negli elaborati depositati presso il Comune: trattasi di difformità riconducibile all'epoca della realizzazione del fabbricato.

Trattasi di difformità sanabile.

* *

6.2) b. - la dichiarazione di agibilità dello stabile

Autorizzazione all'Abilità rilasciata dal Comune di Limbiate in data 10 Dicembre 1963.

Se ne deduce che la costruzione dell'immobile del quale fa parte la porzione immobiliare oggetto della procedura, è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967

* *

6.3) c. i costi delle eventuali sanatorie

I costi della sanatoria urbanistica sono complessivamente stimati pari a Euro **2.592,69** comprensive di: oneri da versare alla PA, oneri per le prestazioni professionali occorrenti.

* *

6.4) d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

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

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

A mani dello scrivente non sono pervenuti documenti aventi come oggetto eventuali convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, nè cessioni di cubature, né vincoli tesi ad espropriazione.

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non emergono ulteriori potenzialità edificatorie dell'area su cui insiste il Condominio.

* *

F Vincoli di natura urbanistica

A causa delle difformità urbanistiche, la camera difforme dallo stato assentito è sanabile come camera singola: l'appartamento a seguito della sanatoria, **potrà avere un numero di utenti inferiore allo stato concessionato: tale limitazione è stata considerata nella stima del valore del bene.**

* *

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.”

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, né di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

* * *

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 consistenza a mezzo di rilievo geometrico anche redigendo l'elaborato grafico di

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

cui all'allegati grafici 102 e 103

* *

7.2) b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

Vedasi la cartella 800: 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 **mediocre** stato di conservazione.

* *

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

7.4.1) Relativamente alla corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto comunale

Valgono le medesime considerazioni di cui al paragrafo 6.1)

*

7.4.2) Relativamente alla corrispondenza dello stato dei luoghi alla scheda catastale

La planimetria catastale riporta le seguenti incongruità:

1) spostamento della parete a separazione tra il locale soggiorno e il locale cottura

2) spostamento della parete del bagno

Necessita presentare nuova planimetria catastale a miglior precisazione.

I costi della regolarizzazione catastale sono complessivamente stimati pari a Euro **400,00** comprensive di: oneri da versare alla PA, oneri per le presta-

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

zioni professionali occorrenti.

* *

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

L'accesso all'immobile è stato coordinato dal Custode giudiziario: S.I.V.A.G. Spa ed è avvenuto il 30/05/2016 alla presenza, oltre dello scrivente di:

- geom. Nigrelli per S.I.V.A.G. Spa;

- l'immobile in fase di accesso è risultato essere la dimora del cugino del Debitore e da un figlio minore (vedasi allegati da 302 a 305).

Non ho rinvenuto un titolo che giustifichi la permanenza dei sopraccitati soggetti nell'immobile.

* *

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.

In occasione del sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario, sono

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

state fornite ai presenti le indicazioni di cui sopra.

* *

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.

* *

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Nella email dell' Amministratore del Condominio sig. Calvello Gabriele del 4 aprile 2016, si legge:” trasmettiamo quanto segue:

3. E/C conto gestione ordinaria 2015/2016 (in essere)

4. E/C conto gestione **straord.** riqualificazione Centrale Termica (in essere)

Relativamente al punto 8 (ammontare medio delle spese condominiali ordinarie) siamo a specificare che esaminando i precedenti consuntivi e non tenendo conto di spese straordinarie sostenute durante gli anni, l'ammontare delle spese medie annue si aggira intorno ai **1600/1700 euro l'anno.**”

*

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 la cartella 400:

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

• Estratto conto C... \ Scala Int.33 – **Centrale Termica**

al 30/03/2016 Euro **1.693,12**

• Estratto conto \ Scala Int.33 – **Gestione Ordina-**

ria al 30/03/2016 Euro **15.097,54**

* *

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)

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l’immobile è risultato essere la dimora del cugino del Debitore e di un figlio minore (vedasi allegati da 302 a 305).

Non ho rinvenuto un titolo che giustifichi la permanenza dei sopraccitati soggetti nell’immobile.

* *

10.1) 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.

* *

10.2) Dal Quesito: “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)

Dall’analisi della documentazione rinvenuta non sono emersi elementi 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

merito.

* *

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 dell’abitazione di tipo economico sita in area periferica del Comune di Limbiate (prov. Milano), quale parte del Condominio sito in Via Silvio Pellico n. 8, pignorata per la quota intera di proprietà intestata a: () nato in
 a il , c.f. Proprietà per 1/1

L’unità immobiliare è censita al NCEU del predetto comune al Foglio **38**, Particella **95**, Sub **34**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale Totale: 53 m2, Rendita Euro 216,91

Indirizzo: Via Silvio Pellico n. 8 piano: 6-S1 scala: U;

La porzione immobiliare in analisi è costituita da un appartamento al sesto piano con ascensore, composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano cantinato;

Composizione interna: un locale soggiorno/cottura, una camera **singola**, un wc, un disimpegno, balcone coperto, e un vano di cantina al piano cantinato.

L’immobile ha doppio affaccio: su via Silvio Pellico e su via Lodovico Mu-

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

ratori.

Complessivamente l'immobile versa in **mediocre** stato di conservazione.

Coerenze:

dell'appartamento: appartamento di terzi; parti comuni; appartamento di terzi; cortile comune; via Lodovico Muratori.

della cantina: corridoio comune; parti comuni; corridoio comune; cantina 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: Limbiate (Prov. Milano), Via Silvio Pellico n. 8, piano: 6-S1 scala: U;

- **Superficie complessiva** al lordo delle murature perimetrali, come calcolata nella Tabella A (all. 103): mqe 53,82 (C)

- **Numero dei vani** (catastali): vani 3,5

- **Estremi catastali:** L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Limbiate al Foglio **38**, Particella **95**, Sub **34**, Categoria A/3, Classe 3,

Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale Totale: 53 m2, Rendita Euro 216,91; pignorata è l'intera di proprietà di: _____ nato

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

in _____ il _____, c.f. _____

• **Confini**

• **dell'appartamento:** appartamento di terzi; parti comuni; appartamento di terzi; cortile comune; via Lodovico Muratori.

• **della cantina:** corridoio comune; parti comuni; corridoio comune; cantina di terzi.

• **Pertinenze e accessori:** vano di cantina posto al piano cantinato

• **Millesimi di parti comuni:**

Tabelle millesimali

- Tabella 1/PROPRIETA' 22,070

- Tabella 2 /GESTIONE 22,270

- Tabella 3 /ASCENSORE 32,150

- Tabella 4 /RISCALDAMENTO 22,430

- Tabella 5 /TERRAZZO ROCCELLA 22,070

- Tabella 6 /RIQUALIFICAZIONE C.T. 22,070

- Tabella 7 /ACQUA 2013 P 6

- Tabella 8/TERRAZZO CALARCO 0,000

- Tabella 9/ ACQUA 12/13 C 3

- Tabella 10/ 9 persone/nuova 2001 0

- Tabella 11/ condominio/Nuova 2001 1

- Tabella 12/Nuova 2001/26 persone 0

- Tabella 13/ACQUA 13/14P 3

- Tabella 14/ACQUA 13/14C 3

- Tabella 15/CANNA FUMARIA 22,070

- Tabella 16/IMPIANTO CITOFONICO 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

- Tabella 17/ ACQUA 14/15 P 3

- Tabella 18/ACQUA 14/15 C 3

- Tabella 19/ACQUA 15-16 P 3

*

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 dell’abitazione di tipo economico sita in area periferica del Comune di Limbiate (prov. Milano), quale parte del Condominio sito in Via Silvio Pellico n. 8, pignorata per la quota intera di proprietà intestata a: _____ nato in _____, c.f. _____, Proprietà per 1/1

L’unità immobiliare è censita al NCEU del predetto comune al Foglio **38**, Particella **95**, Sub **34**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale Totale: 53 m2, Rendita Euro 216,91

Indirizzo: Limbiate, Via Silvio Pellico n. 8 piano: 6-S 1 scala: U;

La porzione immobiliare in analisi è costituita da un appartamento al sesto piano con ascensore, composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano cantinato;

Composizione interna: un locale soggiorno/cottura, una camera singola, un wc, un disimpegno, balcone coperto, e un vano di cantina al piano cantinato.

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

L'immobile ha doppio affaccio: su via Silvio Pellico e su via Lodovico Muratori.

Complessivamente l'immobile versa in **mediocre** stato di conservazione.

L'area è servita da mezzi pubblici, nella zona sono presenti attività commerciali.

Tipologia dello stabile: l'immobile è a destinazione prevalente residenziale

Tipologia del cespite: trattasi di abitazione di tipo economico, posta al piano sesto con ascensore

- Superficie lorda: mqe **53,82 (C)**

- Superficie commerciale: mqe **56,52 (D)** vedasi la Tabella A all. 104;

Composizione interna: un locale soggiorno/cottura, una camera singola, un wc, un disimpegno, un balcone coperto, e un vano di cantina al piano cantinato.

Condizioni di manutenzione: Complessivamente l'immobile versa in **mediocre** stato di conservazione.

Si segnalano **particolari criticità** quali:

- formazione di muffa sulle pareti e a soffitto;

- gli intonaci dei sottobalconi sono gravemente ammalorati a causa di infiltrazioni provenienti dal piano superiore

*

L'abitazione è posta al piano sesto con ascensore.

All'interno dell'abitazione sono presenti dei mobili, non oggetto della presente procedura.

- i pavimenti interni sono in palladiana di marmo;

- i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera;

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

- le porte interne sono in legno + vetro: localmente ammalorate;

- la porta di primo ingresso è in legno;

- l'impianto elettrico è privo di certificazione ed è da rifare;

- l'impianto del gas è privo di certificazione;

- gli intonaci e le relative pitturazioni sono localmente ammalorati;

- la caldaia a gas è priva di certificazione ed è da revisionare, da verificare il

tiraggio della relativa canna fumaria e sistemare con urgenza l'imbocco alla

canna verticale;

L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è centralizzato.

*

Il vano di cantina è posto al piano cantinato.

Dim. nette interne: 1,60x1,80x2,70h

* * *

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 loca-

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

zione 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;"

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'immobile è risultato essere la dimora del cugino del Debitore e di un figlio minore (vedasi allegati da 302 a 305).

Non ho rinvenuto un titolo che giustifichi la permanenza dei sopraccitati soggetti nell'immobile: ritengo pertanto che l'immobile sia da considerarsi "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 Regolamento di Condominio di natura assembleare.

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

*

13.2) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso:

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non emergono elementi nel merito.

*

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

L'immobile non risulta essere soggetto di vincolo storico-artistico.

*

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

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

*

13.5) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non emergono elementi nel merito.

*

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

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non emergono elementi nel merito.

*

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

A causa delle difformità urbanistiche, la camera è sanabile come camera

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

singola: l'appartamento, a seguito di sanatoria, **potrà avere un numero di utenti inferiore allo stato concessionato: tale limitazione d'uso del bene**

è stata considerata nella stima del valore dello stesso;

* * *

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*

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non emergono elementi nel merito.

*

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

14.2.1) a) *Iscrizione nr.147552/34911 in data 28.12.2001*

Ipoteca volontaria di L.120.000.000 a garanzia del capitale di L.60.000.000, durata 10 anni, a favore "CREDITO ITALIANO SPA con sede in Milano e domicilio eletto presso la filiale di Rho, Corso Europa nr.173 e a carico di

in forza dell'atto di mutuo a rogito dott.ssa Isabella Calori, Notaio in Milano, in data 20.12.2001 rep.16805

Nell'atto di compravendita del 31-10-20016 - N. 164.907 di Repertorio N. 31.449 di Raccolta si legge: "4) *La parte venditrice presta garanzia per evizione a' sensi legge, garantendo la piena proprietà e libera disponibilità del bene compravenduto e l'inesistenza di trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, pignoramenti, privilegi ed ipoteche ad eccezione delle seguenti forma-*

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

lità pregiudizievoli:

*- ipoteca iscritta in data 28 dicembre 2001 ai numeri 147552/34911 a favore del **Credito Italiano s.p.a.** (ora **Unicredit Banca s.p.a.**) a garanzia di un debito già estinto e per la cui cancellazione è stato incaricato il **Notaio Luciano Quaggia di Milano;**”*

Dall’analisi della documentazione ipocatastale al 24/03/2016 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:

- 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)”

15.0 Dall’Atto di provenienza

Nell’atto di compravendita del 31-10-20016 - N. 164.907 di Repertorio N. 31.449 di Raccolta si legge: “7) Ai sensi del **D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 art. 3 e 76**, la parte venditrice ... dichiara che la costruzione dell’immobile del quale fa parte la porzione immobiliare oggetto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 e ciò ai sensi degli artt. 46-48 del **D.P.R. 6 giugno 2001 n.380**.

Dichiara inoltre che nell’unità immobiliare venduta non sono state eseguite

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

opere per le quali sarebbe stata necessaria in base alle norme vigenti, licenza di costruzione, autorizzazione o concessione edilizia”

*

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

Dalla comparazione tra lo stato di fatto rispetto allo stato Assentito risultano le seguenti difformità:

a) Appartamento

1) spostamento della parete a separazione tra il locale soggiorno (1) e il locale cottura 2

Tale difformità è sanabile posto che i due locali non sono fisicamente separati da una porta;

2) spostamento della parete del bagno (locali 3-4)

La superficie del locale 3 – camera è pari a: $3,90 \times 3,46 = \text{mq } 13,49$

Trattasi di difformità sanabile: **come camera singola**: l'appartamento, a seguito di sanatoria, potrà avere un numero di utenti inferiore allo stato concesso.

b) Vano di cantina

L'intera superficie della cantina, non è rappresentata sugli elaborati depositati presso il Comune: trattasi di difformità riconducibile all'epoca della realizzazione del fabbricato.

*

15.3) esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

Autorizzazione all'Abilità rilasciata dal Comune di Limbiate in data 10 Dicembre 1963.

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

*

15.4) potenzialità edificatorie del bene

Dall'analisi dei luoghi ritengo che si possano escludere ulteriori potenzialità edificatorie del bene.

*

15.5) - 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)

I costi della sanatoria urbanistica sono complessivamente stimati pari a Euro **2.592,69** comprensive di: oneri da versare alla PA, oneri per le prestazioni professionali occorrenti.

* * *

16) Dal Quesito: g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel 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, trasmettendone 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 necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è centralizzato.

Con lettera del 26 marzo 2016 inoltravo istanza all'Amministratore del Condominio: "... chiedo all'Amministratore la produzione della seguente documentazione:... · APE"

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

L'Amministratore del Condominio non ha prodotto tale documentazione.

* * *

17) Dal Quesito: 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 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 peri-

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

zia, utilizzando quale parametro la media delle compravendite di beni simili.

Assunte le informazioni sul mercato immobiliare nella zona,

tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in area **periferica** del Comune di Limbiate,

tenuto conto che l'abitazione è in **mediocre** 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 Immobiliare 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, da cui si evince:

"Abitazioni civili

Stato conservativo Normale Min 1250 Max 1500"

dato atto che nella fattispecie trattasi di stato manutentivo **mediocre**,

ritengo che il più probabile valore di mercato al metro quadro commerciale (mqe) sia pari a Euro/mqe **1.450,00**.

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.

Il vano di cantina è stato calcolato al 30%.

Il balcone coperto è stato calcolato al 25%.

L'incidenza delle parti comuni sul valore del bene è complessivamente calcolata nella misura del 5%.

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

Ho provveduto a detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica e cata-
 stale, stimato in complessive Euro **2.992,69** Iva compresa.

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

- Superficie lorda: mqe **53,82** (C)
- Superficie commerciale: mqe **56,52** (D) coefficienti impiegati: come sopra esplicitati;
- Caratteristiche interne ed esterne del bene e dello 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 presente;
- stato di possesso: al momento del sopralluogo dello scrivente, l'immobile è risultato essere la dimora del cugino del Debitore e di un figlio minore (vedasi allegati da 302 a 305).
 Non ho rinvenuto un titolo che giustifichi la permanenza dei sopraccitati soggetti nell'immobile: ritengo pertanto che l'immobile sia da considerarsi **"libero al decreto di trasferimento"**.
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: dall'analisi della documentazione rinvenuta, non sono emersi elementi nel merito;
- 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;

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 della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi: tutti gli impianti esistenti sono privi di certificazione, e sono privi di sufficiente manutenzione;

- A causa delle difformità urbanistiche, la camera è sanabile come camera singola: l'appartamento, a seguito di sanatoria, **potrà avere un numero di utenti inferiore allo stato concessionato: tale limitazione d'uso del bene** è stata considerata nella stima del valore dello stesso;

- abbattimento forfettario nella misura del 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 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 saranno 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;

Valore finale del bene libero al decreto di trasferimento per il diritto della piena proprietà, (stimato per 1000/1000): Euro 72.200,00 (diconsi Euro settantaduemiladuecento/00);

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

* * *

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 800.

* * *

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, ritie-

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

ne di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna
la presente relazione.

Opera, 25 Settembre 2016.

arch. Loris Giacomo Parini

