

**STUDIO DI ARCHITETTURA  
ARCH. ROSSANA TERZAGHI**

**C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H- P.I. 05372820968**

Via Pier della Francesca 13-20154 Milano-Tel +39/02/34535071 Fax 02/89038808/91092811 Cell.+39/3407585815

E-mail : [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it) Pec: [terzaghi.7557@oamilano.it](mailto:terzaghi.7557@oamilano.it)

[www.studioarkterzaghi.it](http://www.studioarkterzaghi.it)

**DEPOSITO PCT**

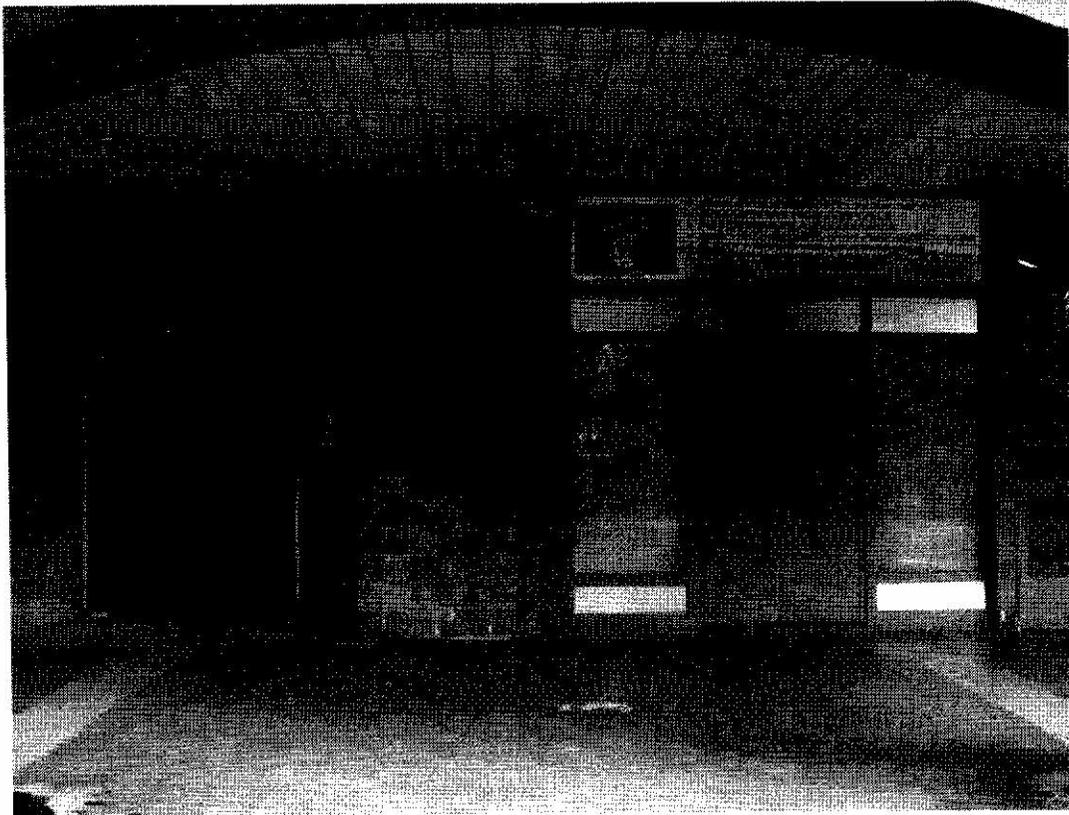
**10/02/2014**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI - CIVILE**

**GIUDICE DOTT. MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**R.G.E. 3005/2012**



**PERIZIA CTU - ORIGINALE - ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**VIA FRATELLI CERVI – SEGRATE (MI) MILANO DUE**

**Rge n° 3005/2012:** Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

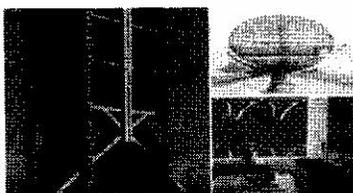
**Procedimento:** Condominio Box Residenza Mestieri contro

**Ctu:** Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it)

**Data:** 16/10/2013

**Oggetto:** esecuzione immobiliare





# STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ROSSANA TERZAGHI

C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H- P.I. 05372820968

Via Pier della Francesca 13-20154 Milano-Tel +39/02/34535071 Fax 02/89038808/91092811 Cell.+39/3407585815

E-mail : arkterzaghi@studioarkterzaghi.it Pec: terzaghi.7557@oamilano.it

www.studioarkterzaghi.it

## INDICE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : .....	2
UDIENZA PER GIURAMENTO .....	2
SOPRALLUOGHI – RIUNIONI – COLLOQUI RILEVANTI .....	2
ATTORI PRINCIPALI .....	3
QUESITO: .....	3
RISPOSTA AL QUESITO .....	5

Rge n°3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

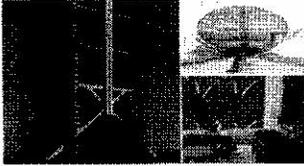
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arkterzaghi@studioarkterzaghi.it





*STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI*

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI - CIVILE**  
**GIUDICE DOTT. MARIA GABRIELLA MENNUNI**  
**R.G.E. 3005/2012**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO :**

Per la causa COND. BOX RESIDENZA MESTIERI (creditore procedente)  
 contro \_\_\_\_\_, (debitore esecutato)

Arch. Rossana Terzaghi, con studio a Milano in Piero della Francesca 13, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano matr. 7557, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano CTU al n° 11796, è stata incaricata dal Giudice Dott. Maria Gabriella Mennuni con nomina del 02 ottobre 2013.

**UDIENZA PER GIURAMENTO**

L'udienza per la comparizione del CTU davanti al Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni si è tenuta il giorno 16 ottobre 2013.

**PROSSIMA UDIENZA**

L'udienza per la comparizione delle parti davanti al Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni si terrà il 25/03/2013.

**NOMINA NUOVO CUSTODE - DEPOSITO PERIZIA**

Deposito perizia 08/02/2014 proroga autorizzata se necessaria (atto del 14/01/2014).

Nuovo custode : Sivag (atto del 14/01/2014).

**SOPRALLUOGHI – RIUNIONI – COLLOQUI RILEVANTI**

- 18/10/2013 invio Pec al Avv. Palmiro Salvatore Fronte
- 19/10/2013 invio raccomandata A/R al sig. \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_
- 22/10/2013 ricevuta raccomandata A/R sig. \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_

Rge n°3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

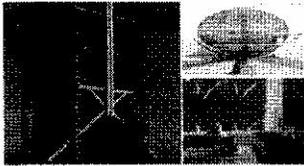
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro \_\_\_\_\_

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

**ATTORI PRINCIPALI**

COND. BOX RESIDENZA MESTIERI

creditore procedente

Difensore: Avv. Palmiro Salvatore Fronte



debitore esecutato

quota di possesso del 100%

Amministratore

rag. Luca Tomirotti

**QUESITO:**

Il Giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

"**PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

**PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti ;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

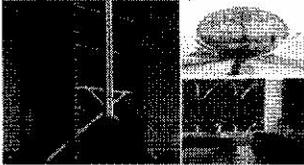
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n.192/05 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

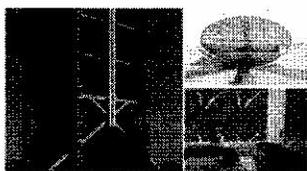
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

**Provveda** almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**Allegghi** all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

**Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

**Si autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

**Avverte** l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

**RISPOSTA AL QUESITO:**

1. *Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

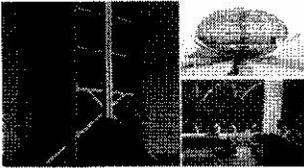
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [REDACTED]

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

Dopo aver rinviato 3 volte (dal 21 novembre al 5 dicembre) il sopralluogo su richiesta dell'esecutato, signor [REDACTED] e del suo Avvocato [REDACTED] per tentare una conciliazione ho fissato l'ultimo sopralluogo al giorno 8 gennaio alle ore 15.30 comunicandolo alle parti.

Mi sono recata all'appuntamento ma non si è presentato nessuno, pertanto ho presentato istanza al Giudice per la nomina del nuovo custode.

In data 28 gennaio 2014, insieme alla Sivag, ho proceduto all'accesso forzato nel negozio disabitato. I locali non erano conformi a quanto dichiarato al Catasto, pertanto, è stato effettuato opportuno rilievo inoltre la consistenza dichiarata, 28 mq, non è corretta la superficie è maggiore. (cfr. allegati)

2. *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Il bene oggetto del pignoramento è composto da un locale al piano terra collegato con scala interna al piano interrato. Il condominio nel quale è ubicato il negozio fa parte della Residenza Mestieri del complesso di Milano Due.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Segrate (Mi) in via Fratelli Cervi,.

**DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE :**

Descrizione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	consistenza	Piano	Rendita catastale
negozio	6	94	8	C/1	8	28 mq	T-S1	919,71
Indirizzo	via Fratelli Cervi – piano primo e interrato – Segrate (Mi)							

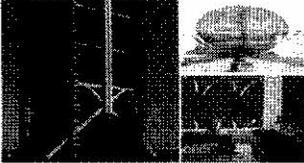
Confini in contorno da Nord in senso orario:

**Negozio Fg 6 Mapp 94 Sub 8**

- Altra unità immobiliare
- Affaccio su cortile interno
- Altra unità immobiliare
- Affaccio su giardino interno

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13	Data: 16/10/2013
Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [REDACTED]	Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it	





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

**ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO :**

**TRASCRIZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]**  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio [REDACTED] del 07/08/2012  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore di :                   COND. BOX RESIDENZA MESTIERI  
 (codice fiscale 97440260152)

A carico del sig. :           [REDACTED]  
 (codice fiscale [REDACTED])

I beni colpiti sono ubicati nel Comune di Segrate (Mi) in via Fratelli Cervi – Residenza Mestieri e sono identificati come segue:

- negozio: Foglio 6           Mappale 94           Sub 8

Il pignoramento colpisce il 100% della proprietà dei suddetti beni.

**ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA :**

1. ISCRIZIONE del 28/10/2008 – Reg. Particolare [REDACTED] – Reg. Generale [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale RIVANI FAROLFI NICOLA – Repertorio [REDACTED] del 07/10/2008  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  
2. TRASCRIZIONE del 07/02/2012 – Reg. Particolare [REDACTED] – Reg. Generale [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale MILIOTTI SERGIO – Repertorio [REDACTED] del 27/01/2012  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Rge n°3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

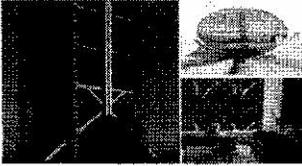
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [REDACTED]

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

**3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.**

L'unità immobiliare è ubicata in Via Fratelli Cervi a Milano DUE , nel Comune di Segrate (MI). Si percorre metà di via Fratelli Cervi poi si entra in Milano Due dalla portineria centrale e superata la prima rotonda sulla destra si trova il complesso immobiliare Residenza Mestieri. Lungo tutta la strada è possibile parcheggiare.

I complessi immobiliari di Milano Due sono tutti uguali esternamente, cambiano solo i nomi delle Residenze composte da lunghi blocchi di edifici accorpati, dotati ognuno di custode, servizi commerciali, giardino e box. La portineria e lo sporting club sono comuni a tutti.

Il quartiere di Milano due è servito da una comunione calore centrale che distribuisce il calore a tutte le unità immobiliari tramite teleriscaldamento.

Una scalinata esterna conduce al cortile e giardino della Residenza Mestieri ed al suo portico commerciale sopra il quale si sviluppano tutte le abitazioni.

A circa metà del portico troviamo sia l'ingresso con corpo scala ed ascensore per i piani superiori sia il negozio della [REDACTED] dotato di porta di ingresso in ferro colore azzurro.

Al livello strada, invece, sono ubicati i box (anche se indicati come piano interrato) e l'ingresso secondario del negozio della [REDACTED] ingresso che abbiamo utilizzato per l'accesso forzato.



*Residenza Mestieri- Milano Due - via Fratelli Cervi Segrate (MI),*

**Rge n°3005/2012:** Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

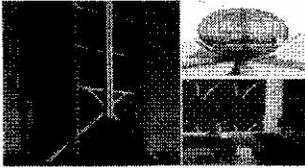
**Data:** 16/10/2013

**Procedimento:** Condominio Box Residenza Mestieri contro [REDACTED]

**Oggetto:** esecuzione immobiliare

**Ctu:** Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it



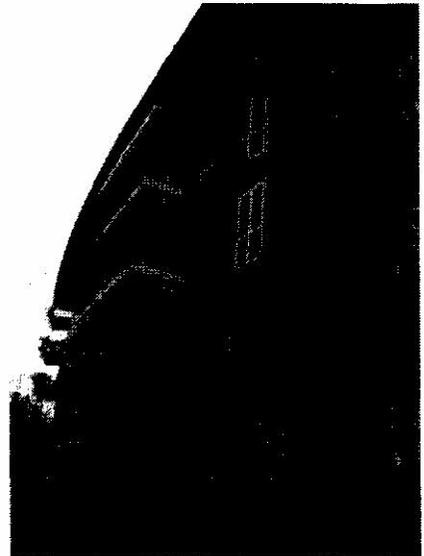
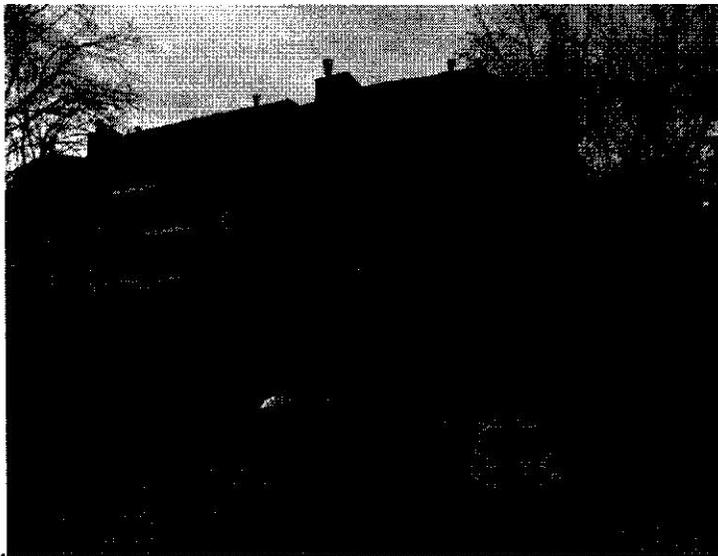


**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

Il complesso di Milano Due è nato negli anni settanta. La residenza Mestieri è stata costruita nel 1973 è composta da un piano terra e interrato e quattro piani fuori terra. Al piano terra sotto il portico, sono presenti tutti i servizi commerciali ed il custode.

La facciata è tinteggiata in color ruggine e caratterizzata da grandi balconi in ferro verniciato di bianco e finestre rettangolari con persiane bianche.

L'edificio è dotato di un ingresso carrai a livello stradale e ingresso pedonale al piano rialzato, sotto il portico.



*Facciata su strada - ingresso carrabile per i box e l'interrato dei negozi*



*Facciata su strada - ingresso pedonale dalla scalinata*

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

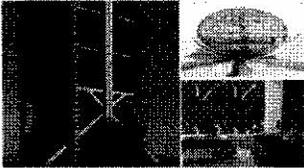
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [REDACTED]

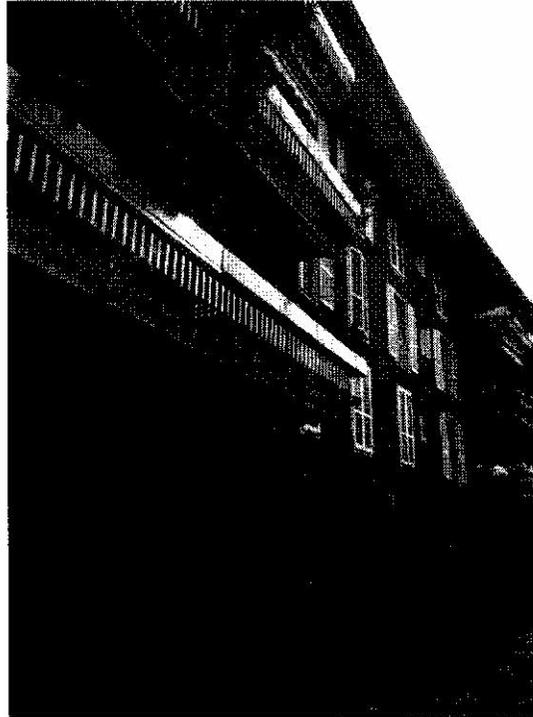
Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it

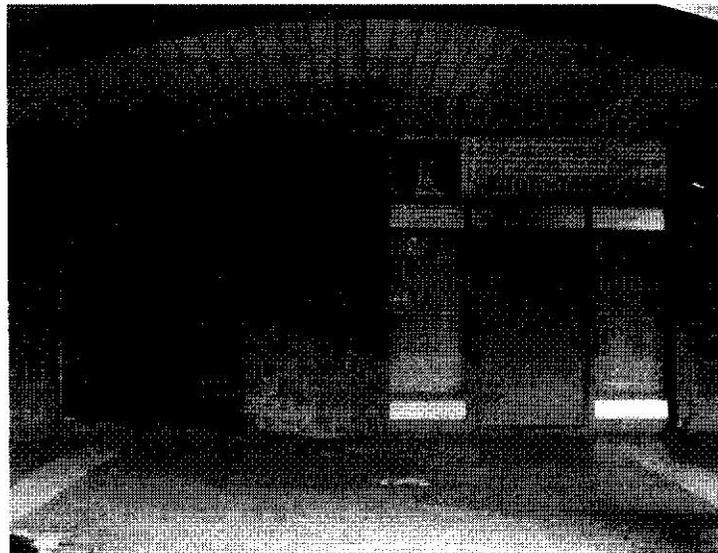




*STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI*



*Facciata su giardino - portico*



*Ingresso residenziale e ingresso negozio – sotto portico*

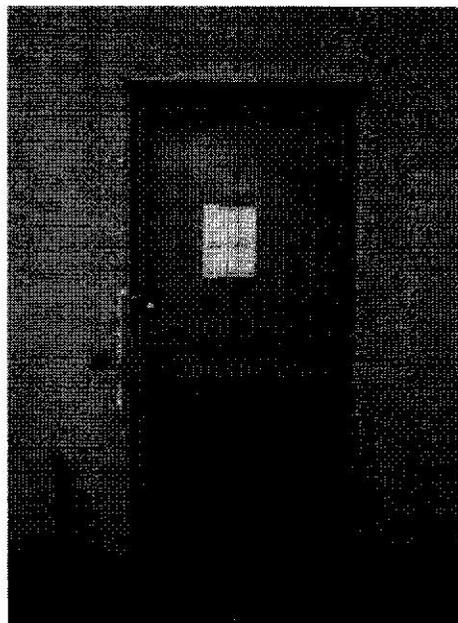
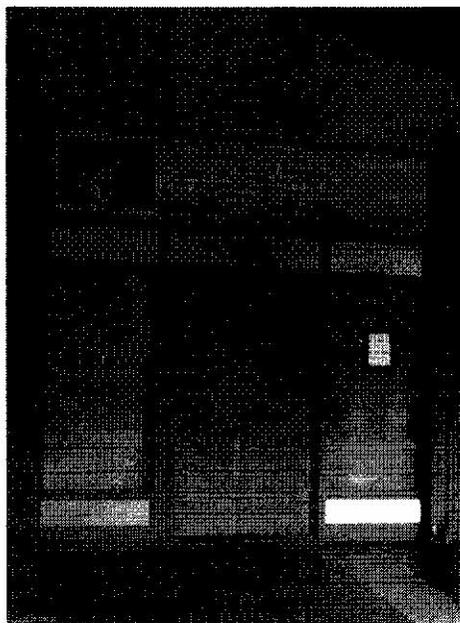
<b>Rge n° 3005/2012:</b> Tribunale Milano\TRZ1310CTU13	<b>Data:</b> 16/10/2013
<b>Procedimento:</b> Condominio Box Residenza Mestieri contro [REDACTED]	<b>Oggetto:</b> esecuzione immobiliare
<b>Ctu:</b> Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it	

Firmato Da: ROSSANA JENNY MANUELA TERZAGHI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30d16e





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**



Ingresso [redacted] e ingresso dal piano interrato entrambi con avviso di nuovo custode

Si accede al negozio da una porta in ferro blu e attraverso una bussola di legno dotata di una porta al momento rimossa. Il negozio è composto da un unico locale, con una grande finestra in fondo prospiciente il giardino ed delle scale sulla sinistra che conducono al sottonegozio adibito a magazzino. Questo locale è più corto rispetto al soprastante e dotato di antibagno e bagno. La pavimentazione del negozio, originariamente in piastrelle di ceramica rettangolari, è stata ricoperta da tavole in legno prefinito. In fondo al locale, vicino alla finestra, sulla destra, c'è un lavatoio, mentre sulla sinistra, il vano scale è stato ricoperto in parte da un piano in legno. Al momento nel negozio sono presenti ancora le apparecchiature tecniche, mentre gli arredi in legno sono stati staccati e posati in terra e tutti i fili dell'impianto elettrico sono stati strappati. Le due vetrine prospicienti il portico sono state ricoperte di carta per togliere la visibilità all'interno. Le pareti sono tinteggiate in due tinte diverse. L'altezza del locale è di 3.77 m.

La scala in cemento armato ha le pedate rivestite da piastrelle di ceramica rettangolari marrone scuro, mentre la pavimentazione del sottonegozio e dell'antibagno è in piastrelle di ceramica quadrata

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

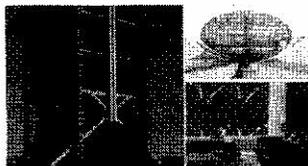
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [redacted]

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

30x30cm. Il sottoscala dotato di porta blindata ed il bagno hanno la pavimentazione in piastrelle di ceramica bianca 20x20 cm così come il rivestimento dell'antibagno e bagno.

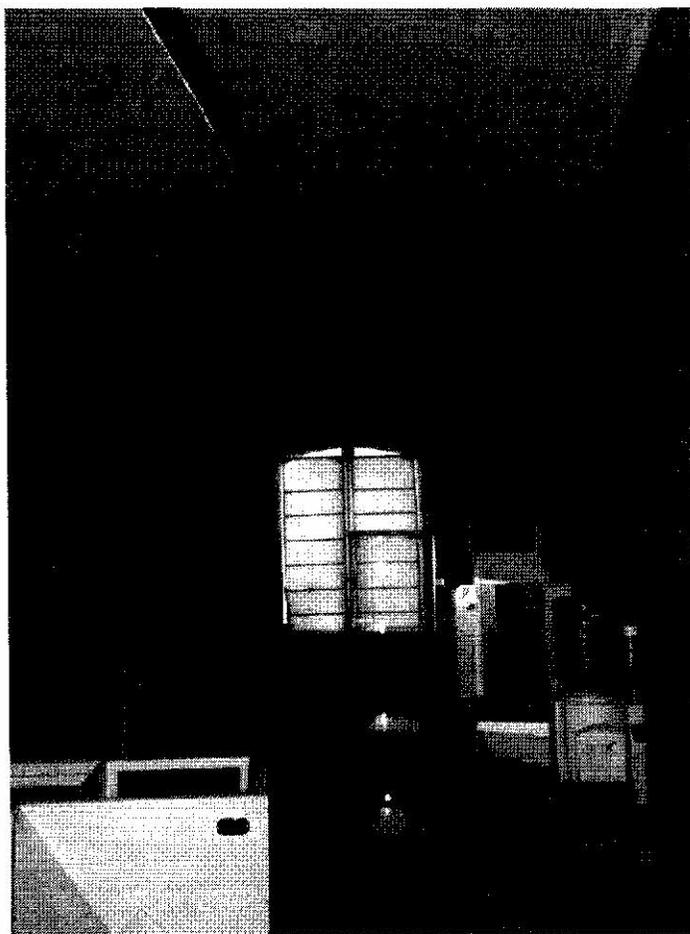
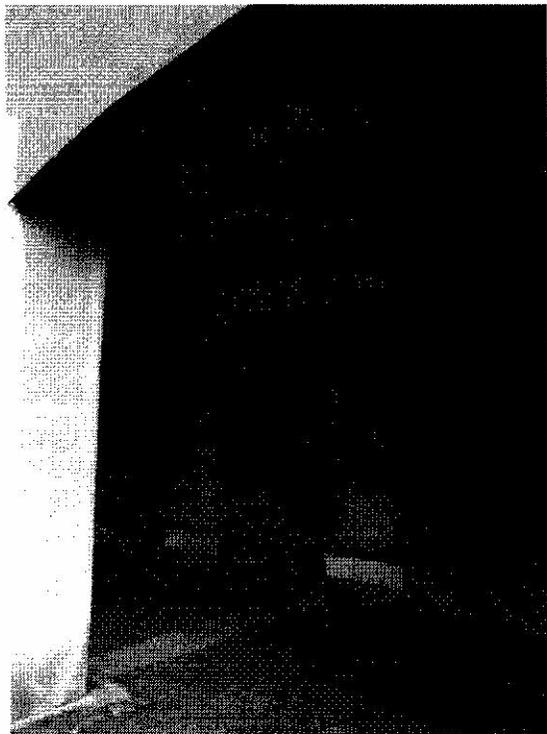
Il resto delle pareti è tinteggiato in colori diversi.

Anche qui il locale è stato abbandonato e tutto il contenuto è riversato in terra o nei cartoni.

Il soffitto presenta una macchia di infiltrazione secca.

L'altezza del locale è di 2.52 m.

Il riscaldamento è a pavimento e proviene da teleriscaldamento.



██████████ locale piano terra

Rge n°3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

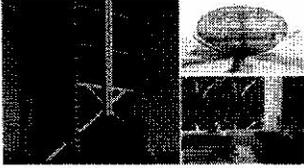
Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro ██████████

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it

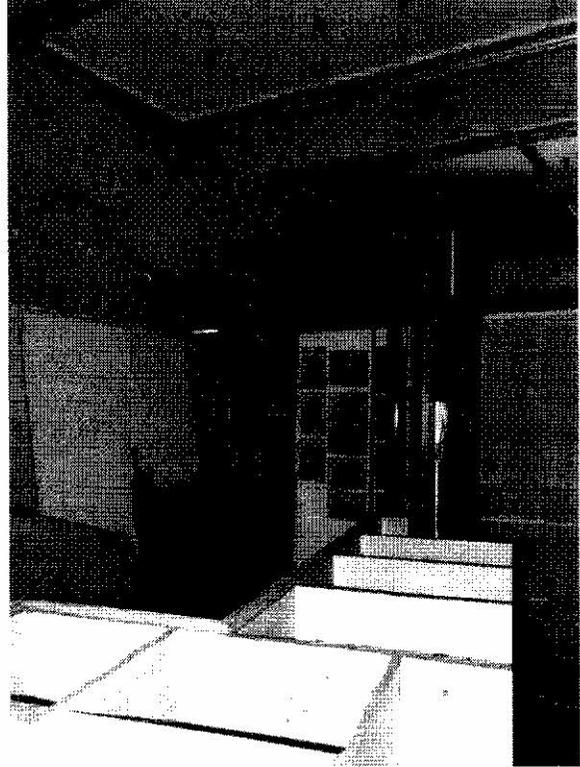
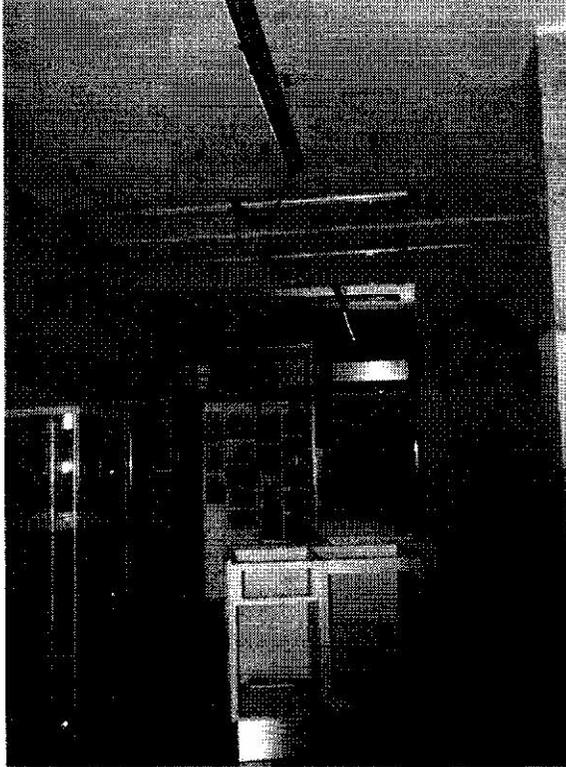
Data: 16/10/2013

Oggetto: esecuzione immobiliare





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**



██████████ locale piano terra – bussola d'ingresso

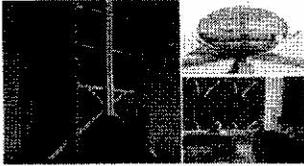


██████████ locale piano terra – cavi rimossi e quadro elettrico

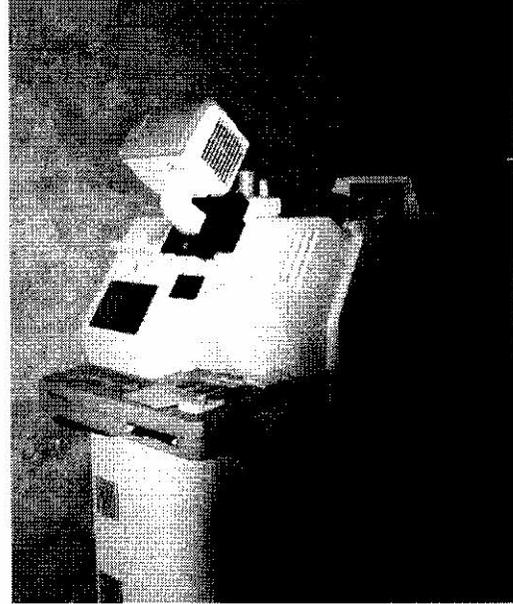
<b>Rge n°3005/2012:</b> Tribunale Milano\TRZ1310CTU13	<b>Data:</b> 16/10/2013
<b>Procedimento:</b> Condominio Box Residenza Mestieri contro ██████████	<b>Oggetto:</b> esecuzione immobiliare
<b>Ctu:</b> Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it	

Firmato Da: ROSSANA JENNY MANUELA TERZAGHI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30d16e

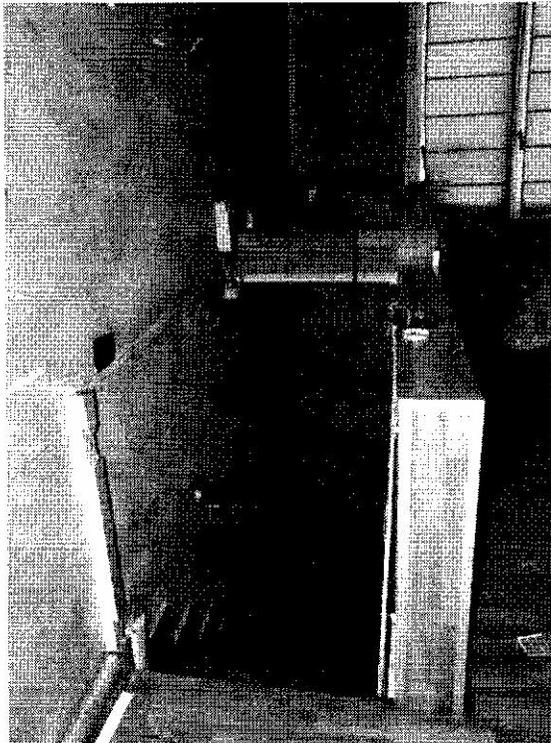




**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**



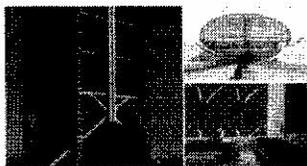
██████████ocale piano terra – lavatoio e apparecchiatura per foto



██████████scala per sottonegozio

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13	Data: 16/10/2013
Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro ██████████	Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it	





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**



██████████ - sottonegozio



██████████ - sottonegozio

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

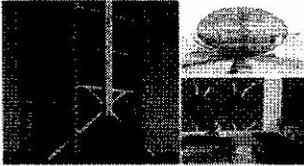
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro ██████████

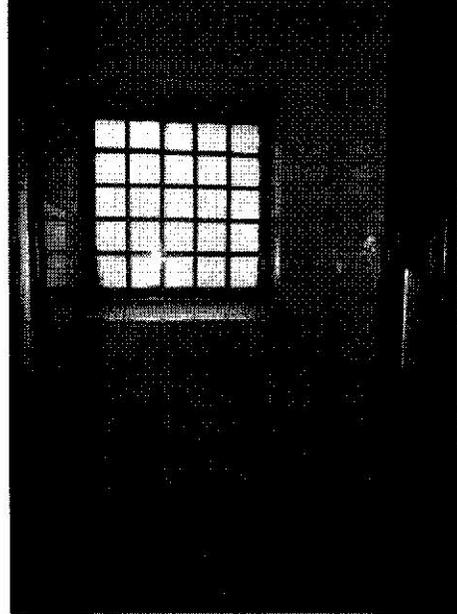
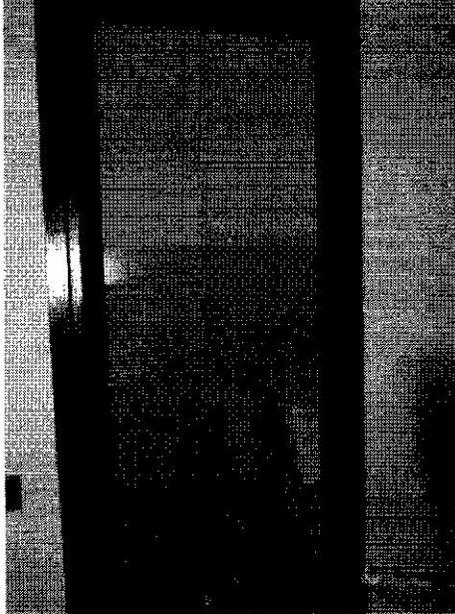
Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it

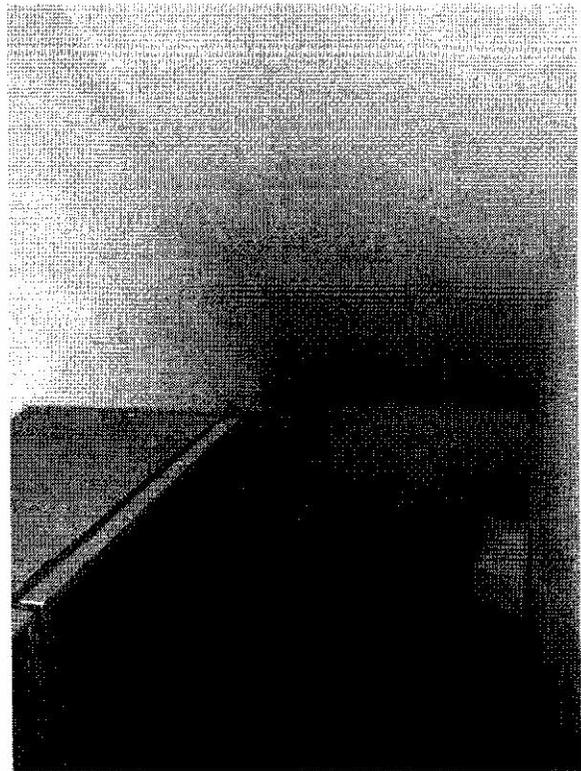
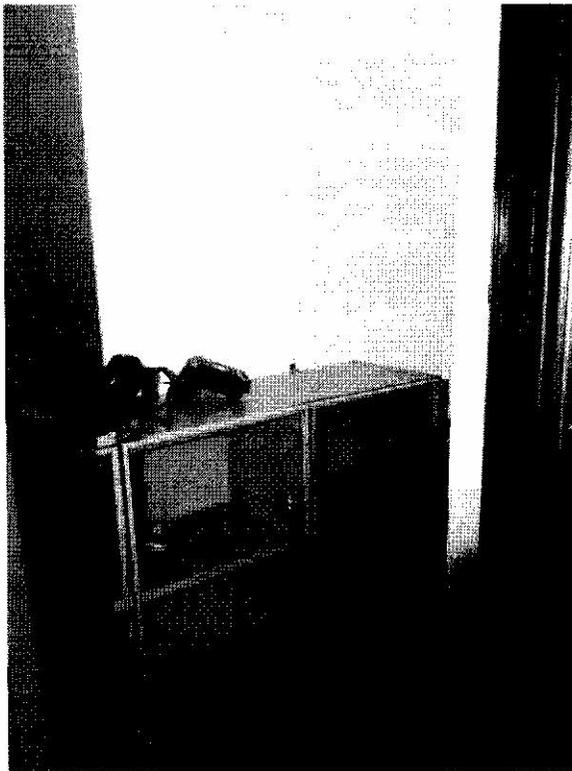




STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

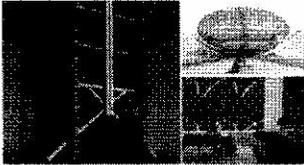


antibagno e bagno del sottonegozio



Rge n°3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13	Data: 16/10/2013
Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [redacted]	Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it	





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

DG Photo srl – sottoscala con porta blindata - sottonegozio



ingresso sottonegozio

4. A riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Non risultano contratti di locazione registrati e intestati alla [redacted] presso l'Agenzia delle entrate. Il negozio al momento risulta vuoto e abbandonato.

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

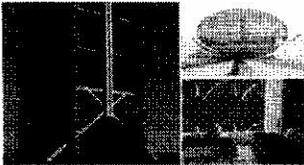
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [redacted]

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

I vincoli di natura condominiale gravanti sul bene sono :

**Anno 2013:**

Rata n° 1

01/11/2013 € 656.00

Rata n° 2

31/01/2014 € 7.887.00

---

TOTALE € 8.543.00

**Anno 2014**

Rata n° 3

31/03/2014 € 327.00

Rata n° 4

30/06/2014 € 328.47

5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

**ISCRIZIONE** del 28/10/2008 – Reg. Particolare [REDACTED] – Reg. Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale RIVANI FAROLFI NICOLA – Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

**TRASCRIZIONE** del 14/11/2012 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

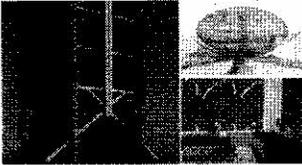
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [REDACTED]

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

**ISCRIZIONE** del 16/11/2009 – Reg. Particolare [redacted] - Reg. Generale [redacted]

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. – Repertorio [redacted] del [redacted]

IPOTECA LEGALE derivante da A. NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n.28621 del 18/12/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**TRASCRIZIONE del 07/02/2013** - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio [redacted] del [redacted]

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo n. 378/01:*

*indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare periziata è stato costruito negli anni settanta.

La Concessione Edilizia n. 19/1973 è stata rilasciata dal Comune di Segrate.

Successivamente è stata rilasciato un Nullaosta in data 02/02/1973 e una variante in data 30/05/1975.

Tutti i negozi adiacenti sono stati oggetto di un permesso in sanatoria ad eccezione del sub. 8 [redacted]

L'abitabilità è stata concessa in data 11/11/1975.

Non sono state protocollate altre pratiche edilizie per il negozio [redacted] della Residenza Mestieri.

Rge n°3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

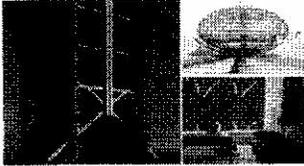
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [redacted]

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

Risulta una incongruenza tra i mq dichiarati al Catasto per il negozio, consistenza 28 mq, ed i mq rilevati che sono più elevati in quanto solo la parte al piano terra ha una superficie commerciale pari a 37, 83 mq alla quale vanno aggiunti i mq del sottonegozio.

Pertanto sarà opportuno effettuare nuovo accatastamento del negozio.

L'unica opera che è stata creata all'interno dell'unità immobiliare senza permesso, è la bussola di legno all'ingresso che dovrà essere demolita o sanata con un permesso in sanatoria.

Il costo per la pratica in sanatoria ed il nuovo accatastamento redatte da un professionista è di circa € 1.500.

La sanzione del Comune per la sanatoria è di circa € 516,00.

8. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al D.L.vo n.192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;*
  - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/20 08 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

La comunione Calore di Milano Due ha effettuato la certificazione energetica per ogni unità immobiliare. I negozi sono stati accorpati e tutti i sub. Sono dotati della stessa ACE.

Su mia richiesta è stata rilasciata una copia dell'Ace del negozio, sub. 8 (cfr allegato F)

9. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.*  
*Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

**STIMA DEI COSTI**

Il valore dell'immobile è stato determinato da una mediazione tra gli indici di valore rilevati dal Borsino Immobiliare della Lombardia (Agenzia del Territorio) per il primo semestre dell'anno 2013 (che in genere sono più bassi rispetto al mercato corrente) e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per

Rge n°3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

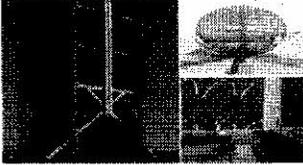
Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contro [REDACTED]

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**

immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica.

Considerato che l'unità immobiliare si trova in buono stato, ho ritenuto di poter esprimere un giudizio di stima sommaria come corrispettivo di vendita, pari a 1.800 €/mq.

Hai fini del calcolo delle metrature si precisa che la superficie del negozio viene considerata al 100% mentre il sottonegozio viene calcolato al 50% come da D.P.R 138/98.

PT = 37.83 mq commerciali

S1 = 14.50 mq commerciali

mq 52.33 x 1.800 € = **94.194,00 € negozio libero**

\*\*\*\*\*

La scrivente, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimette la presente relazione al Giudice Esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Milano il 10.02.2013

L'esperto

Arch. Rossana Terzaghi



La perizia è stata depositata su formato informatico tramite Processo Civile Telematico (PCT)

**ALLEGATI**

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie
- B. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- C. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e relativa planimetria catastale e di rilievo
- D. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e invio perizia alle parti
- E. Dichiarazione Certificazione Energetica

Rge n° 3005/2012: Tribunale Milano\TRZ1310CTU13

Data: 16/10/2013

Procedimento: Condominio Box Residenza Mestieri contra [REDACTED]

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arkterzaghi@studioarkterzaghi.it

