

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 n. 635/15

**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

**Debitori Esecutati:** La società [REDACTED]

**Creditore procedente: CONDOMINIO DI VIA CROCEFISSO N. 18**

MILANO, c.f. 95601900152, in persona dell'amministratore pro tempore

Signora [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. Paola Pontana-

ri con studio in Milano, Via Broggi n. 13; tel. 0229511080

candela@studiolegalepontanari.it

**Creditore iscritto: EQUITALEA NORD S.P.A. - C.f. 07244730961 -**

Sede: Milano (MI) - Viale Dell'innovazione 1/B

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

Riferimenti: dott.ssa [REDACTED] Tel. 0226952007, Fax. 022133049

\* \* \*

**Quesito:** "A) *provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccoman-  
 data con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata)  
 al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pi-*



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

*gnorato, 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).*

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

*a. la completezza/idoneità dei documenti in atti*

*b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari*

*c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

*d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento*

*e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*



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

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

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)



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*

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

*E) fare accesso, all'immobile pignorato:*

*a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*

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

*c. per accertare lo stato di conservazione*

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

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

*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.*



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

*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.*

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

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

*b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)*

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

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

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

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

*Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competen-*



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

*te certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;*

*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:*

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

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

*- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

*b) 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;*

*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:*



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

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili



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

*all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

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

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

*- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

*- potenzialità edificatorie del bene*

*- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

*g) attestazione di prestazione energetica; 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.*

*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 insolulte, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici*



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

*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;*

*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;*

*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);*

*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, cu-*



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

*cina, bagno, camere da letto, nonché fotografie delle eventuali pertinenze*

*quali box o cantine/soffitte);*

*K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una detagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*

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

*M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate*



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

*(ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*

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

*O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;*

\* \* \*

**0) Riepilogo**

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà per 1000/1000 di **“una sala per proiezioni e feste di natura privata (Club privato),** non adibibile a night, né a discoteca, né a altre destinazioni in contrasto con l'art. 7 del Regolamento Condominiale, con annessi salotto bar e servizi, e locali di servizio, posta ai piani primo interrato, soppalco (1°/2°int) e secondo interrati, sita in area centrale del Comune di Milano, quale parte del Condominio sito in Via Crocefisso N. 18; risulta pignorata la quota intera di proprietà intestata **██** con sede in Milano, Via Sardegna n. 38.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Milano al Foglio: **436, Particella: 280, Sub.: 704, Zona Cens. 1, Classe // Consistenza // Superficie Catastale // Rendita Euro 4.820,00**

Intestato: **██** Proprietà per 1/1.

Indirizzo: Via Crocefisso n. 18 piano: S1-S2;



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 al bene non avviene direttamente dalla pubblica: bensì previo attraversamento delle parti comuni condominiali.**

Composizione interna: una sala per proiezioni e feste di natura privata (Club privato), con annessi salotto bar e servizi, cabina di proiezione, e locali di servizio, posta ai piani primo, soppalco, e secondo interrati.

Sussistono difformità urbanistiche, solo in parte sanabili.

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

- Superficie lorda: mqe **403,29** (C)
- Superficie commerciale: mqe **423,46** (D)
- **Confini** in un sol corpo in contorno da Nord in senso orario: parti comuni, altra unità immobiliare, altra proprietà di cui al mappale 281, via Crocefisso, altra proprietà di cui al mappale 279

- **Pertinenze e accessori:** parti comuni condominiali come indicate nel Regolamento Condominiale

• **Millesimi di parti comuni:**

- Proprietà:	Mill	69,76
- Riscaldamento/condizionamento:	Mill	173,82
- Ascensore A:	Mill	204,31
- Ascensore B:	Mill	102,10

- a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura, sussistono consistenti **servitù di accesso e di impianti** a favore sia del Condominio di via Crocefisso 18, sia del Condominio di via Crocefisso n. 20;

- Sulla base della documentazione rinvenuta, ritengo che l'immobile sia da considerarsi "**libero al decreto di trasferimento**".

**Valore finale del bene libero al decreto di trasferimento per il diritto del-**



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

la piena proprietà, (stimato per 1000/1000): Euro **500.000,00** (diconsi Euro cinquecentomila/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).”*

Il primo accesso all’immobile è stato coordinato dal Custode giudiziario: S.I.V.A.G. Spa ed è avvenuto in data 11/04/2016 alla presenza, oltre dello scrivente di:

- S.I.V.A.G. Spa;

- Sig. [REDACTED] in qualità di liquidatore della [REDACTED]  
 [REDACTED]

L’immobile in fase di accesso è risultato essere nel pieno possesso del Debitore Esecutato.

\* \* \*

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/afidoneità dei documenti in atti*

*b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione*



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 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 il 08/07/2015-Registro Particolare 26373, Registro Generale 37493, UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 6589 del 13/02/2015.

Si legge: "in danno della [REDACTED] [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sulla unità immobiliare sita nel Comune di Milano, Via Crocefisso n. 18, piano S1- S2, riportato al Catasto dei fabbricati di detto Comune al Foglio n.436 Particella 280, Sub.704, Categoria D/3;

\*

**2.2) Dati catastali**

L'attuale identificativo Catastale al NCEU di cui al Foglio: 436 Particella: 280 Sub.: 704 è stato generato dal soppresso Sub.: 701

\*

**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2016**

Comune di Milano (Codice: F205), Catasto Fabbricati, Foglio: 436 Particella: 280 Sub.: 704 Zona Cens. 1, Classe // Consistenza // Superficie Catastale // Rendita Euro 4.820,00

Intestato [REDACTED] Proprietà per 1/1



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

Indirizzo: Via Crocefisso n. 18 piano: S1-S2;

**Situazione dell'unità immobiliare al 01/07/2008**

variazione del 01/07/2008 n. 454391/20084 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. MI0591395) ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni

**Situazione degli intestati dal 11/02/2008**

1 [REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 11/02/2008, nota presentata con Modello Unico n. 5913.1/2008 in atti dal 19/02/2008, Repertorio n.: 236026, Rogante: Notaio Silocchi Maurizio, Sede: Milano, compravendita

**Situazione degli intestati dal 23/12/1998**

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, fino al 11/02/2008

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 23/12/1998, Voltura n. 305867.1/1999 in atti dal 06/10/2000 (protocollo n. 52693) Repertorio n.: 170477, Rogante: Notaio Quaggia, Sede: Milano, compravendita

**Situazione degli intestati dal 23/12/1998**

[REDACTED]

Proprietà per 1/1, fino al 23/12/1998

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 23/12/1998 Voltura n. 305866.1/1999, in atti dal 06/10/2000 (protocollo n. 52691), Repertorio n.: 170475, Rogante: Notaio Quaggia, Sede: Milano, compravendita

**Situazione degli intestati dal 15/12/1998**

[REDACTED] Proprietà fino al 23/12/1998





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. Iscrizione del 23/12/2014 - Registro Particolare 10027, Registro Generale

65475, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO, Repertorio 38327 del

17/11/2014, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

3. Iscrizione del 10/03/2015 - Registro Particolare 1808, Registro Generale

12087, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A., Repertorio

6145/6815 del 06/03/2015, **ipoteca legale derivante da ruolo (ART. 77**

DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

4. Trascrizione del 08/07/2015 - Registro Particolare 26373, Registro Gene-

rale 37493, UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 6589 del 13/02/2015,

**verbale di pignoramento immobili**

\*

**2.4) Ispezione ipotecaria del 24/03/2016 - sub. 701**

Comune di Milano (MI) - Tipo catasto : Fabbricati - Foglio : **436** - Particella

**280 - Subalterno 701**

**Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 23/03/2016**

Elenco sintetico delle formalità:

1. Trascrizione del 31/12/1998 - Registro Particolare 39079, Registro Gene-

rale 56185, Pubblico ufficiale Notaio Quaggia Luciano, Repertorio 170475

del 23/12/1998, atto tra vivi - compravendita

2. Trascrizione del 31/12/1998 - Registro Particolare 39080, Registro Gene-

rale 56186, Pubblico ufficiale Notaio Quaggia Luciano, Repertorio 170477

del 23/12/1998, atto tra vivi - compravendita

3. Trascrizione del 18/02/2008 - Registro Particolare 5913, Registro Genera-

le 10173, Pubblico ufficiale Notaio Silocchi Maurizio, Repertorio

236026/25841 del 11/02/2008, atto tra vivi - compravendita



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

\*

**2.5) 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, quanto segue:

- a. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

\* \* \*

3) Dal Quesito: *"d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento"*

**3.1) Note di trascrizione**

Vedasi il paragrafo 2.3)

\*

**3.2) Atto di provenienza del 11 Febbraio 2008**

Istrumento (atto pubblico) del 11/02/2008, nota presentata con Modello Unico n. 5913.1/2008, in atti dal 19/02/2008, Repertorio n.: 236026 Rogante: Notaio Silocchi Maurizio Sede: Milano - compravendita

\*

**3.3) Atto di provenienza del 07 Aprile 1987**

Nell'atto di compravendita del 07 Aprile 1987 si legge: "1°) - La società [REDACTED] ... cede e vende alla società [REDACTED]"



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

*La Parte acquirente prende atto che...- a carico dell'unità immobiliare*

*compravenduta alla lettera b) sussistono le seguenti servitù:*

*accesso ai quadri elettrici generali di partenza linee di alimentazione;*

*accesso al locale contatori elettrici;*

*accesso al locale contatore acqua potabile;*

*accesso al locale sezionamento ingresso alimentazione elettrica;*

*accesso al cunicolo alimentazione riscaldamento e condizionamento via*

*Crocefisso n. 20*

*accesso al cunicolo cinerario camini,*

*accesso al sifone di immissione rete fognatura nel collettore stradale*

*accesso alle valvole di manovra dei montanti impianti idrici e di riscaldamento-condizionamento”*

\*

**3.4) Dalla lettera dello scrivente del 12/05/2016 all'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] relativamente alle servitù di impianti**

Con lettera del 12/05/2016 chiedevo all'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] “ ... di voler precisare quanto segue:

**1) La presenza di impianti condominiali nei locali di proprietà [REDACTED]**

*Rilevato che:*

*• Nel locale 1 è presente un quadro elettrico di grosse dimensioni riportante utenze condominiali;*

*• Nel locale 2 sono presenti quadri elettrici di Terzi;*

*• Nel locale 3 è presente il contatore generale dell'acqua condominiale;*



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@QAMILANO.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

• Nel locale 4 è presente il quadro sezionatore generale dell'energia elettrica condominiale;

chiedo all'egr. dott.ssa [REDACTED] di voler precisare se sussista, o meno, della documentazione relativa alla presenza di tali impianti condominiali nella proprietà esclusiva [REDACTED]

#### Osservazioni

Ai fini della prevenzione incendi, evidenzio che tutti gli impianti elettrici di proprietà condominiale presenti nell'unità oggetto della presente procedura devono essere sia in perfette condizioni di manutenzione, sia dotati delle Certificazioni previsti dalle Norme.

Tale documentazione relativa agli impianti elettrici condominiali non mi è pervenuta.

\*

**3.4) Dalla lettera dello scrivente del 12/05/2016 all'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] relativamente alle servitù di impianti e le chiavi di accesso ai locali gravati da servitù**

Con lettera del 12/05/2016 (allegato 505-2) chiedevo all'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] " di voler precisare: ... se il Condominio sia in possesso, o meno, delle chiavi delle porte A,B,C,D."

\*

**3.4.1) Dalla lettera dell'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] del 20 maggio 2016**

Si legge: "...inoltre il regolamento condominiali dove vi sono indicate le servitù a favore del condominio e a carico di [REDACTED] che corrisponde all'unità FG."



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

\*

**3.4.2) Dal regolamento condominiale**Si legge: “*Capitolo VIII - SERVITU'*”

*Articolo 39: Le sotto elencate unità immobiliari, identificate con i numeri riportati nell'allegata planimetria sono soggetti alle seguenti servitù in favore del condominio:*

**UNITA' FG:**

- a) servitù di accesso ai quadri elettrici di partenza linee di alimentazione;*
- b) servitù di accesso al locale contatori dell'energia elettrica;*
- c) servitù di accesso al locale contatori acqua potabile;*
- d) servitù di accesso al locale sezionamento ingresso alimentazione elettrica;*
- e) servitù di accesso al cunicolo linee alimentazione degli impianti di riscaldamento e condizionamento del condominio di via Crocefisso 20;*
- f) servitù di accesso al cunicolo cinerario camini;*
- g) servitù di accesso al sifone d'immissione della rete di fogna- ture interne nel collettore comunale su strada;*
- h) servitù di accesso alle valvole di manovra dei montanti degli impianti idrici, di riscaldamento e condizionamento.”*

\*

**3.5) Dalla lettera dello scrivente del 12/05/2016 all'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] relativamente all'impianto di ventilazione meccanica e produzione acqua calda sanitaria**

- Con lettera del 12/05/2016 chiedevo all'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] “ di voler precisare quanto segue:....2)



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

### *impianto di riscaldamento*

*Chiedo all'Amministratore di voler precisare se l'impianto di ventilazione meccanica [REDACTED] le cui macchine sono posizionate nel medesimo vano ove sono posti gli impianti del condominio, sia connesso o meno, al circuito del riscaldamento condominiale;*

### *3) acqua calda sanitaria*

*Chiedo all'Amministratore di voler precisare se l'impianto dell'acqua calda sanitaria del locale in analisi, sia disgiunto o meno, dall'impianto condominiale."*

- l'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] non ha precisato quanto richiesto;
- nell'Atto di Citazione relativo alla CAUSA COND. CROCEFISSO - [REDACTED] a pag. 4, si legge: "... il locale di proprietà della [REDACTED] e provvisto di un impianto autonomo di riscaldamento e raffreddamento distinto da quello condominiale, ciò comporta l'espulsione del fumo attraverso un sistema di ventilazione che dà sulle scale e l'androne, quindi sulle parti comuni, dove si affacciano anche gli altri appartamenti."

\*

### **3.6) Dalla lettera dello scrivente del 12/05/2016 all'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] relativamente agli ascensori**

- Con lettera del 12/05/2016 chiedevo all'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] " di voler precisare quanto segue:  
 .....4) *ascensori*

*Chiedo all'Amministratore di voler precisare se l'impianto ascensori*



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

*sia soggetto, o meno, a limitazioni d'uso."*

- l'Amministratrice del Condominio dott.ssa [REDACTED] non ha precisato quanto richiesto;
- nell'Atto di Citazione relativo alla CAUSA CONDOMINIO CROCE-FISSO [REDACTED] RGE 635/15, si legge: "3. Sull'uso della cosa comune:... **ascensore**"
- Nel Regolamento Condominiale, all'unità **FG** oggetto della presente procedura, vengono attribuiti i millesimi degli ascensori A e B

\*

### 3.4) Sintesi

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

Dall'analisi della documentazione a mie mani, ho rilevato sia **servitù a carico** del bene oggetto della procedura, e sia **vincoli nell'uso** del bene come indicati nel Regolamento di Condominio e come accertati in loco.

Alla data delle ispezioni ipotecarie in allegato, non sono emerse 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 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;*"



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@QAMILANO.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

Risulta essere pignorata l'intera proprietà

\*

#### 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 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*



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

*da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.”*

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 Licenza per opere edilizie in data 2 Aprile 1964 Atti n. 11566/219/1964 relativa alla ricostruzione di un precedente manufatto edilizio.

Relativamente alla porzione immobiliare oggetto della procedura, risulta:

- Concessione in sanatoria del 01-04-1986;
- D.I.A. del 16-08-1999;
- Parere igienico Sanitario del 06-10-1999;
- DIA in variante del 06-10-1999.

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

**Piano primo interrato**

Vedasi per confronto 4355 tav. 2i:

- 1) La porta A di primo ingresso è dichiarata pari a cm 120x210 REI 120, ma risulta essere installata una porta di diverse caratteristiche: trattasi di difformità non sanabile anche ai fini della prevenzione incendi: necessita installa-



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

re nuova porta REI 120;

2) non risultano realizzate le pareti del ripostiglio B: trattasi di difformità sanabile;

3) non è presente la porta dell'ascensore C: ritengo trattasi di una imprecisione grafica sanabile;

**Piano secondo interrato**

Vedasi per confronto 4355 tav. 2c:

4) è stata installata una porta non autorizzata D scorrevole: tale porta contrasta con i criteri della prevenzioni incendi: poiché posta lungo la via di esodo;

5) porta E: prevista una porta REI 120, invece è stata realizzata una porta in vetro a bilico verticale: tale porta contrasta con i criteri della prevenzioni incendi: poiché posta lungo la via di esodo: difformità non sanabile; necessita la sostituzione;

6) non è stata realizzata la prevista pedana F per il superamento barriere architettoniche: opera non sanabile: necessita la realizzazione della pedana;

7) modifica dei tavolati nel sottoscala G: opera sanabile;

8) La porta H di primo ingresso è dichiarata 120x210 REI 120, ma risulta installata una porta di diverse caratteristiche non idonee: trattasi di difformità non sanabile anche ai fini della prevenzione incendi: necessita installare nuova porta REI 120;

9) non è presente la porta dell'ascensore L: ritengo trattasi di una imprecisione grafica sanabile;

**Piano soppalco**

Vedasi per confronto 4355 tav. 2f:



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

10) non è presente la scala a chiocciola M: difformità sanabile;

11) realizzata nuova porta N: la porta è stata realizzata in corrispondenza

dell'ultima alzata: non viene rispettata la distanza minima dell'ultima alzata:

difformità non sanabile: necessita la rimozione della porta;

12) i locali P e R autorizzati quali ripostigli, sono invece stati adibiti a vani

con permanenza di persone: da verificare il corretto funzionamento

dell'impianto di ricircolo dell'aria. Necessita presentare apposita pratica per

il cambio d'uso in sanatoria.

\* \*

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

Nell'atto di compravendita del 11 Febbraio 2008 si legge: "... La parte

venditrice, signor ██████████) nella sua espressa qualifica, ai

sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000...in ottemperanza alla Legge 28 febbraio

1985 n. 47, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche

ed integrazioni, attesta che la costruzione delle opere relative a quanto in

oggetto è stata iniziata **anteriamente all'1 settembre 1967;**

- l'insussistenza di opere suscettibili di concessione edilizia o concessione

edilizia in sanatoria successive a tale ultima data, ad eccezione della

concessione in sanatoria per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano

in data 15 giugno 1992 n. 427 atti nn. 129241/93977/86 ed a denuncia di

inizio attività in data 6 ottobre 1999 n. 4355 (dichiarazione di fine lavori in

data 1 febbraio 2001 P.G. 3634.176/2001)."

Il condominio di che trattasi, è stato edificato in forza di Licenza per opere

edilizie in data 2 Aprile 1964 Atti n. 11566/219/1964 relativo alla ricostru-

zione di un precedente manufatto edilizio: si può dedurre che la costruzione



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'immobile del quale fa parte la porzione immobiliare oggetto della procedura, è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967.

Non ho rinvenuto la dichiarazione di agibilità dello stabile

\* \*

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

I costi della sanatoria urbanistica e delle opere di ripristino sono complessivamente stimati pari a Euro **22.414,62 (B)** comprensivi di: oneri da versare alla PA, oneri per le prestazioni professionali occorrenti.

\* \*

Complessivamente: Oneri per la regolarizzazione edilizia, catastale e prevenzione incendi, adeguamento impianti: A+B = Euro **22.814,62**

\* \*

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

**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 adempite, nè cessioni di cubature, né vincoli tesi ad espropriazione.

\* \*

**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."**

Nell'atto di compravendita del 11 Febbraio 2008 si legge: "... escluso ogni diritto di prelazione da parte di terzi... "



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

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, né di prelazione dello Stato ex

D.Lgs. 42/2004: vedasi l'allegato 104.

L'immobile risulta ricompreso nella Zona A a rischio archeologico.

\* \* \*

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 N.

102

\* \*

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

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

\* \*

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

Complessivamente l'immobile versa in **normale** 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) del presente.

***7.4.4.1) Nell'atto di compravendita del 07 Aprile 1987 si legge: "1°) - La***



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

società [REDACTED] ... cede e vende alla società [REDACTED]

La Società venditrice .. dichiara che lo stabile in Milano, via Crocefisso n. 18, di cui è parte quanto qui compravenduto è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967, il tutto come risulta da dichiarazione sostitutiva di atto notorio che qui si allega sotto la lettera "G" e comunque in forza di licenza per opere edilizie in data 2 aprile 1964 Atti n. 11566/219/1964"

#### Osservazioni

Vedasi gli allegati 505-8 e 506-9: da cui si evince che quanto concessionato in data 2 Aprile 1964 era relativo alla ricostruzione di un precedente manufatto edilizio.

\*

Si legge: "Si da atto che per le unità immobiliari compravendute è stata presentata al Comune di Milano in data 1 aprile 1986 n. 129243 di protocollo generale ai sensi dell'art. 48 della citata legge 28 febbraio 1985, relazione concernente l'esecuzione di opere interne. Per le porzioni immobiliari compravendute come sopra alle lettere ... b" (piano (S1 S2) sono state presentate al Comune di Milano in data 1° Aprile 1986 protocollo n. 129241 domande di sanatoria per abusi edilizi, come da copie conformi che si allegano al presente atto sotto le lettere H I L e M. Per l'intero stabile in Milano via Crocefisso n. 18 e n. 20 (già 18) di cui è parte quanto qui compravenduto è stata pagata l'intera oblazione prevista dalla citata Legge.."

\*

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

Nella planimetria catastale sussistono alcuni errori grafici non sostanziali e



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

la non congruità di limitate porzioni di partizioni interne.

Necessita presentare una nuova planimetria catastale a miglior precisazione.

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

Il primo accesso all'immobile è stato coordinato dal Custode giudiziario: S.I.V.A.G. Spa ed è avvenuto il 11/04/2016 alla presenza, oltre dello scrivente di:

- S.I.V.A.G. Spa;

- Sig. [REDACTED] in qualità di liquidatore della [REDACTED]

L'immobile in fase di accesso è risultato essere **nel pieno possesso** del Debitore Esecutato.

Il Sig. [REDACTED] ha esibito allo scrivente:

- N. 4 comodati d'uso del 2014 relativi a **specifici eventi**;

- un preliminare di compravendita del 31/03/2014 non registrato ed oggetto di successiva determina di risoluzione da parte della [REDACTED] con lettera del 24/07/2014.

\* \*

**7.6) Dal Quesito: "f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, che fino**



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

*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 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 due accessi all'immobile.

\* \*

**8) Dal Quesito: F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale: a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie**

Nella lettera dell'amministratore del Condominio [REDACTED]

6 luglio 2016, si legge: "[REDACTED] ha : .. 2) un preventivo gestione 2016 di euro 10.082,97;"

\*

**b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e**



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

*nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)*

Nella lettera dell'amministratore del Condominio [REDACTED] del

6 luglio 2016, si legge: "[REDACTED]"

1) un saldo consuntivo al 31/12/2015, per la gestione ordinaria, di euro 36.051,14;

2) un preventivo gestione 2016 di euro 10.082,97;

3) la prima rata della gestione 2016 è in scadenza il 10/07/2016 ed è di euro 3.428,21;

4) sono stati deliberati lavori straordinari per euro 12.240,95 quale quota [REDACTED] salvo conguaglio. Di questo importo sono già stati richiesti euro 9.671,83."

\*

Nella successiva lettera dell'amministratore del Condominio [REDACTED]

[REDACTED] del 06 luglio 2016, si legge: "la prima rata della gestione 2016 è di euro 3024,89."

\*\*

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)

Non sono emersi occupanti dell'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.)



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

Dall'analisi della documentazione rinvenuta, risultano le seguenti procedure:

**1) Tribunale Civile di Milano**

Vedasi gli allegati 505-10 e 505-11: relativi alla Causa Civile CONDOMINIO CROCEFISSO - [REDACTED] - RGE 635/15

\*

**2) Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano**

Procedimento penale R.G. 30760/14

Sostituto Procuratore Dr. PELLICANO Roberto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano

Vedasi l'allegato N. 701 da cui risulta:

- provvedimento di sequestro preventivo del 14/06/2014

- verbale di dissequestro del 25.06.2015

\*\*

**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 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**



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

*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 di **“una sala per proiezioni e feste di natura privata (Club privato), non adibibile a night, né a discoteca, né a altre destinazioni in contrasto con l’art. 7 del Regolamento Condominiale, con annessi salotto bar e servizi, e locali di servizio, posta ai piani primo interrato, soppalco (1°/2°int) , e secondo interrato, sita in area centrale del Comune di Milano, quale parte del Condominio sito in Via Crocefisso N. 18, pignorata per la quota intera di proprietà intestata a:**

L’unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Milano al Foglio:  
**436 Particella: 280 Sub.: 704 Zona Cens. 1, Classe // Consistenza // Superficie Catastale // Rendita Euro 4.820,00**

Intestato: [REDACTED] Proprietà per 1/1

Indirizzo: Via Crocefisso n. 18 piano: S1-S2;

**L’accesso al bene non avviene direttamente dalla pubblica: bensì previo attraversamento delle parti comuni condominiali.**

**Composizione interna:** una sala per proiezioni e feste di natura privata (Club privato), con annessi salotto bar e servizi, cabina di proiezione, e locali di servizio, posta ai piani primo interrato, soppalco, e secondo interrato.

Sussistono difformità urbanistiche, solo in parte sanabili.

Complessivamente l’immobile versa in **normale** stato di conservazione.



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

- Superficie lorda: mqe **403,29 (C)**
- Superficie commerciale: mqe **423,46 (D)**
- **Confini** in un sol corpo in contorno da Nord in senso orario: parti comuni, altra unità immobiliare, altra proprietà di cui al mappale 281, via Crocefisso, altra proprietà di cui al mappale 279
- **Pertinenze e accessori:** parti comuni condominiali come indicate nel Regolamento Condominiale
- **Millesimi di parti comuni:**

- Proprietà:	Mill	69,76
- Riscaldamento/condizionamento:	Mill	173,82
- Ascensore A:	Mill	204,31
- Ascensore B:	Mill	102,10
- A carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura, sussistono consistenti **servitù di accesso e servitù di impianti** a favore sia del Condominio di via Crocefisso 18, sia del Condominio di via Crocefisso n. 20;

\*

**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:** via Crocefisso n. 18 Milano



STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
 DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
 VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
 TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
 PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@QAMILANO.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

• **Superficie complessiva** al lordo delle murature perimetrali, come calcolata nella Tabella A (all. 103): **403,29 (C)**

• **Numero dei vani** (catastali): non indicati

• **Estremi catastali:** L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Milano al Foglio: **436** Particella: **280** Sub.: **704** Zona Cens. 1, Classe // Consistenza // Superficie Catastale // Rendita Euro 4.820,00

Intestato: [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Indirizzo: Via Crocefisso n. 18 piano: S1-S2;

• **Coerenze** in un sol corpo in contorno da Nord in senso orario: parti comuni, altra unità immobiliare, altra proprietà di cui al mappale 281, via Crocefisso, altra proprietà di cui al mappale 279;

• **Pertinenze e accessori:** parti comuni condominiali come indicate nel Regolamento Condominiale

• **Millesimi di parti comuni:**

- Proprietà: Mill 69,76

- Riscaldamento/condizionamento: Mill 173,82

- Ascensore A: Mill 204,31

- Ascensore B: Mill 102,10

\*

**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



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

*di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;*

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà per 1000/1000 di **“una sala per proiezioni e feste di natura privata (Club privato)**, non adibibile a night, né a discoteca, né a altre destinazioni in contrasto con l’art. 7 del Regolamento Condominiale, con annessi salotto bar e servizi, e locali di servizio, posta ai piani primo interrato, soppalco (1°/2°int) , e secondo interrato, sita in area centrale del Comune di Milano, quale parte del Condominio sito in Via Crocefisso N. 18.

- Superficie lorda: mqe **403,29 (C)**
- Superficie commerciale: mqe **423,46 (D)**
- Pertinenze e accessori: parti comuni condominiali come indicate nel Regolamento Condominiale

L’accesso al bene non avviene direttamente dalla pubblica: bensì previo attraversamento delle parti comuni condominiali come segue: tramite un portone in legno, un successivo portone scorrevole con due ante vetrate comandato elettricamente. Tramite una porta in legno si accede a una scala condominiale che porta al piano secondo interrato dove vi è l’ingresso principale al locale. Vi è inoltre un accesso di servizio al piano primo interrato dalla predetta scala condominiale.

Complessivamente l’immobile versa in **normale** stato di conservazione.

L’area è servita da mezzi pubblici.

**Tipologia dello stabile:** l’immobile è a destinazione prevalente residenziale

**Tipologia del cespite:** trattasi di una sala per proiezioni e feste di natura privata (Club privato)



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

**Composizione interna:** una sala per proiezioni e feste di natura privata

(Club privato), con annessi salotto bar e servizi, cabina di proiezione, e locali di servizio, posta ai piani primo interrato, soppalco, e secondo interrato.

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

\*

Necessitano opere di adeguamento alla prevenzione incendi inerenti a: adeguamento delle vie di esodo, compartimentazione, adeguamento sistema di estinzione e impianto di areazione, ecc.

\* \* \*

**11.5) Dal verbale di sopralluogo del Comando Provinciale dei Vigili del**

**Fuoco del 14/06/2014**

Si legge: " ... presso il locale denominato "██████████" ... è presente il .... Presidente dell'associazione denominata "██████████"

.... l'accesso al locale avviene dalla pubblica via tramite un portone in legno, un successivo portone scorrevole con due ante vetrate comandato elettricamente.

Tramite una porta in legno si accede a una scala condominiale che porta al piano interrato dove vi è l'ingresso al locale.

Sono evidenziati da apposita segnaletica tre percorsi di esodo:

- il primo che coincide con l'ingresso, ma lo stesso presenta delle caratteristiche non adeguate in quanto la porta di ingresso dal vano scale ha una luce utile di cm 51 ed apertura contro esodo tramite un corridoio costituente percorso di esodo, dove vi è installata una cabina elettrica si accede a una porta che conduce alla reception la quale ha una luce utile di cm. 59 e la



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

*scala di discesa dalla reception alla sala da ballo ha una larghezza utile di cm. 72 e un restringimento causato da un passamano che riduce lo spazio a cm 56.*

*- il secondo percorso di esodo passa attraverso una porta scorrevole in vetro nei pressi della quale non vi è nessun segnale di percorso di esodo inoltre vi sono due percorsi, uno a destra attraverso una porta con apertura contro esodo che conduce su una scala condominiale*

*- il terzo percorso d'esodo oltre la porta in vetro di cui sopra passa attraverso una porta in vetro basculante su asse verticale la quale conduce in una zona dove sono stati installati due quadri elettrici, un impianto di sezionamento della corrente di proprietà AEM matricola 33954 con tensione nominale di 1000 volt ed un ascensore che mette in comunicazione dette zone con il condominio, la sala da ballo non risulta aerata naturalmente ma provvista di ventilatori che hanno la funzione di far circolare l'aria presente oltre che un impianto di aria forzata.*

*I presidi mobili antincendio (estintori) presenti non risultano mantenuti alle cadenze semestrali ed il registro antincendio presente nell'attività è stato compilato ma privo di data del controllo.*

*Il documento del piano di emergenza prevede il pulsante di attivazione dell'evacuazione presso la consolle del disk jockey ma lo stesso non risulta presente, lo stesso risulta installato all'ingresso in zona reception dietro un tendaggio in concomitanza a ... elettrici e impianto elettrico fatiscente.*

*... è stata effettuata una prova dell'illuminazione di emergenza la quale è risultata non funzionante in diversi punti ed in particolare nei percorsi di esodo."*



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

**Osservazioni**

Nella determinazione del valore del bene ho tenuto conto delle opere per l'adeguamento ai fini della prevenzione incendi.

\* \* \*

12) Dal Quesito: - *“c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

*- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*

*- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

*- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;”*

Sulla base della documentazione rinvenuta ritengo che l'immobile sia da considerarsi **“libero al decreto di trasferimento”**.

\* \* \*



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) 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) La destinazione d'uso del bene e le limitazioni all'uso**

**13.3.1) Nell'atto di compravendita del 07 Aprile 1987 si legge: "1°) - La società [REDACTED] cede e vende alla società [REDACTED]**

**b) "sala per proiezioni e feste con annessi salotto bar e servizi ai piani primo e secondo interrato" confinante in contorno da nord in senso orario: con proprietà della società venditrice per due lati, con il Condominio di via Crocefisso n. 16, con la via Crocefisso.**

**L'unità immobiliare suddetta che ha formato oggetto di denuncia di variazione in data 20 febbraio 1986 n. 08445 di protocollo è da contraddistinguersi nel precisato NCEU alla partita 32236 foglio 436, zona censuaria prima - col mappale 280 (duecentoottanta) via Crocefisso n. 18 (piani S1 - S2) senza indicazione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale."**

\*

**13.3.2) Dal "REGOLAMENTO CONDOMINIALE"**

**Capitolo II -DEI DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI**

**Articolo 7: E' vietato:**



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

a) ogni godimento che possa arrecare pericolo o danno all'edificio ed agli abitanti, e che, per effetto di rumori, esalazioni e simili eventi e per ragione di indole morale, contrasti con il decoro e col carattere signorile proprio della casa.

b) adibire i locali ad uffici pubblici, partiti e sindacati, gabinetti per cure di malattie infettive e contagiose, ambulatori e sanatori, agenzie di pegno e di qualunque altra specie, scuole di musica, di canto e di ballo, night e discoteche, o di usarli per lo svolgimento di attività industriali, e comunque di farne qualsiasi altro uso che sia contrario all'igiene, al decoro ed alla morale.

Su questo argomento, ci si richiama inoltre a tutte le disposizioni ed ai Regolamenti di Polizia e di Igiene del Comune di Milano;

i) tener riunioni rumorose; potranno essere adoperati apparecchi e strumenti musicali soltanto se l'intensità di questi sia regolata in modo da non giungere agli appartamenti dei vicini.”

\*

**13.3.3)** Dunque, a termini del Regolamento Condominiale trasmessomi dall'Amministratore, il bene oggetto della procedura **non può** essere adibito a night, né a discoteca.

\*

**13.3.4) Dalla D.I.A. del 16-08-1999**

A pag. 3 si legge: “... *ad uso Club Privato*...”

**13.3.5)** Sulla base della documentazione rinvenuta ritengo che l'oggetto del pignoramento sia “*una sala per proiezioni e feste di natura privata (Club*”



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

*privato), non adibibile a night, né a discoteca, né a altre destinazioni in contrasto con l'art. 7 del Regolamento Condominiale, con annessi salotto bar e servizi, posta ai piani primo interrato, soppalco, e secondo interrato.”*

\*

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

A carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura, sussistono consistenti **servitù di accesso e servitù di impianti** a favore sia del Condominio di via Crocefisso 18, sia del Condominio di via Crocefisso n. 20: vedasi il Regolamento di Condominio in allegato oltre all'atto di provenienza del 07 Aprile 1987;

\*

**13.5) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso**

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

\*

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

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

\*

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

Dall'analisi della documentazione rinvenuta, risultano le seguenti procedure:

**1) Tribunale Civile di Milano**

Vedasi gli allegati 505-10 e 505-11: relativi alla Causa Civile CONDOMI-



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

NIO CROCEFISSO - [REDACTED] RGE 635/15

Sulla base delle informazioni ricevute, la causa risulterebbe ancora in corso.

\*

**2) Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano**

Procedimento penale R.G. 30760/14

Sostituto Procuratore Dr. PELLICANO Roberto della Procura della  
 Repubblica presso il Tribunale di Milano

Vedasi l'allegato N. 701 da cui risulta:

- provvedimento di sequestro preventivo del 14/06/2014

- verbale di dissequestro del 25.06.2015

\*

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

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non sono emersi elementi nel  
 merito.

\*

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

Dall'analisi della documentazione rinvenuta non sono emersi elementi nel  
 merito.

\*

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

A carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura, sussistono consistenti servitù di accesso e servitù di impianti a favore sia del Condominio di via Crocefisso 18, sia del Condominio di via Crocefisso n. 20;



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

\* \* \*

**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**

A carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura, sussistono consistenti servitù di accesso e servitù di impianti a favore sia del Condominio di via Crocefisso 18, sia del Condominio di via Crocefisso n. 20;

\*

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

Dall'analisi della documentazione ipocatastale, alle date in cui sono state effettuate, non sono emerse 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)*



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

\*

**15.1) 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:

**Piano primo interrato**

Vedasi per confronto 4355 tav. 2i:

- 1) La porta A di primo ingresso è dichiarata pari a cm 120x210 REI 120, ma non risulta installata: trattasi di difformità non sanabile anche ai fini della prevenzione incendi: necessita installare nuova porta REI 120;
- 2) non risultano realizzate le pareti del ripostiglio B: trattasi di difformità sanabile
- 3) non è presente la porta dell'ascensore C: ritengo trattasi di una imprecisione grafica sanabile;

**Piano secondo interrato**

Vedasi per confronto 4355 tav. 2c:

- 4) è stata installata una porta non autorizzata D scorrevole: tale porta contrasta con i criteri della prevenzioni incendi: poiché posta lungo la via di esodo;
- 5) porta E: prevista porta REI 120, invece è stata realizzata una porta in vetro a perno verticale: tale porta contrasta con i criteri della prevenzioni incendi: poiché posta lungo la via di esodo;
- 6) non è stata realizzata la prevista pedana F per il superamento barriere architettoniche: opera non sanabile: necessita la realizzazione della pedana;
- 7) modifica dei tavolati nel sottoscala G: opera sanabile;



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

8) La porta H di primo ingresso nel progetto è dichiarata 120x210 REI 120,  
 ma non risulta installata: trattasi di difformità non sanabile anche ai fini del-

la prevenzione incendi: necessita installare nuova porta REI 120;

9) non è presente la porta dell'ascensore L: ritengo trattasi di una impreci-  
 sione grafica sanabile;

### **Piano soppalco**

Vedasi per confronto 4355 tav. 2f:

10) non è presente la scala a chiocciola M: difformità sanabile;

11) realizzata nuova porta N: la porta è stata realizzata in corrispondenza  
 dell'ultima alzata: non viene rispettata la distanza minima, trattasi di diffor-  
 mità non sanabile: necessita la rimozione della porta;

12) i locali P e R autorizzati quali ripostigli, sono invece stati adibiti a vani  
 con permanenza di persone: da verificare il corretto funzionamento  
 dell'impianto di ricircolo dell'aria. Necessita presentare apposita pratica per  
 il cambio d'uso in sanatoria.

\*

### **15.3) esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**

Non ho rinvenuto il Certificato di Agibilità del Condominio.

Il condominio di che trattasi, è stato edificato in forza di Licenza per opere  
 edilizie in data 2 Aprile 1964 Atti n. 11566/219/1964 relativo alla ricostru-  
 zione di un precedente manufatto edilizio: si può dedurre che la costruzione  
 dell'immobile del quale fa parte la porzione immobiliare oggetto della pro-  
 cedura, è iniziata **anteriamente al 1° Settembre 1967.**

\*

### **15.4) potenzialità edificatorie 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

Dall'analisi degli elementi raccolti, 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 e delle opere di ripristino sono complessivamente stimati pari a Euro **22.414,62 (B)** comprensive di: oneri da versare alla PA, oneri per le prestazioni professionali occorrenti.

\*\*

Complessivamente: Oneri per la regolarizzazione edilizia, catastale e prevenzione incendi, adeguamento impianti: A+B = Euro **22.814,62**

\*\*\*

**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'immobile è privo di riscaldamento, sostanzialmente non necessita una fonte di calore aggiuntiva, poiché gli impianti elettrici ed in particolare l'impianto di illuminazione apportano il fabbisogno termico necessario.



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

\* \* \*

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



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

Assunte le informazioni sul mercato immobiliare nella zona,

tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in area **centrale** del Comune di  
 Milano,

tenuto conto che l'immobile è in **normale** stato di conservazione,

espletata la verifica dei valori minimo e massimo indicati sul Borsino Im-  
 mobiliare edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con  
 il CAAM,

espletata la verifica sulla Banca dati dell'Agenzia del Territorio relativa alle  
 quotazioni immobiliari, da cui si evince:

*“Provincia: MILANO, Comune: MILANO*

*Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN*

*LORENZO, Codice di zona: B13, Microzona catastale n.: 3*

*Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Commerciale*

*Negozi Stato conservativo: NORMALE Min 3700 Max 5300”*

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

ritengo che il più probabile valore di mercato al metro quadro commerciale  
 (mqe) sia pari a Euro/mqe **1.443,00** così determinato:

Viene preso quale parametro di riferimento OMI :

*Negozi Stato conservativo: NORMALE Min 3700*

A tale parametro vengono applicati coefficienti correttivi quali:

Stato manutentivo: normale: coeff. 1

Coefficiente di piano: coeff. 0,65: poiché l'accesso avviene al piano interra-  
 to

Coefficiente destinazione d'uso: visti i limiti imposti dal Regolamento con-  
 dominiale che riducono drasticamente le possibili destinazioni d'uso del be-



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, ritengo sia da applicarsi il coeff. 0,60

Pertanto avremo: Euro/mq  $3.700,00 \times 1 \times 0,65 \times 0,60 =$  euro/mq **1.443,00**

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.

I volumi tecnici e la sala di regia sono stati calcolati al 80%.

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

Ho provveduto a detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale, stimato in complessive Euro **22.814,62** Iva compresa.

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

- Superficie lorda: mq **403,29** (C)
- Superficie commerciale: mq **423,46** (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: l'immobile in fase di accesso è risultato essere **nel pieno possesso del Debitore Esecutato**. Sulla base degli elementi rinvenuti, ritengo che l'immobile sia da considerarsi **"libero al decreto di trasferimento"**.



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

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: dall'analisi della documentazione rinvenuta, **sono emerse procedure giuridiche in corso;**
- 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, sono emersi a carico dell'immobile **servitù di accesso e servitù di impianti;**
- verifica della conformità/non **conformità degli impianti** e manutenzione degli stessi: vedasi la cartella 807 – Parere igienico sanitario del 06-10-1999, da cui emerge:
  - Dichiarazione del progettista del 03.11.1999 relative alle caratteristiche **dell'impianto di condizionamento;** Oggi è da verificare il corretto funzionamento dell'impianto di condizionamento e la posizione delle bocchette di mandata e espulsione in copertura;
  - Certificazione SIEL sas e Panzeri Elettrica snc degli **impianti elettrici;** Oggi gli impianti sono da sottoporre a verifica e a manutenzione: vedasi anche il verbale sopralluogo VVF;
- Nella determinazione del valore del bene ho tenuto conto del costo delle necessarie opere per l'adeguamento alle Norme della prevenzione incendi.
- 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



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

perito;

\* \* \*

18) Dal Quesito: *h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolazione 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 **500.000,00** (diconsi Euro cinquecentomila/00);

\* \* \*

19) Dal Quesito: *i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

E' pignorata l'intera proprietà del bene.

\* \* \*

20) Dal Quesito: *J) eseguire almeno nr. 10 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 8 scatti dell'interno, illustrando tutte le stanze dell'appartamento o, quanto meno, le più significative quali soggiorno,*



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

*cucina, bagno, camere da letto, nonché fotografie delle eventuali pertinenze quali box o cantine/soffitte);*

Vedasi l'allegato 900.

\* \* \*

**21) Allegati alla relazione.**

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

\* \* \*

**22) Conclusioni**

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

Opera, 15 Ottobre 2016.

arch. Loris Giacomo Parini

