

**Consulenze , Progettazioni - Perizie , Piani di Sicurezza e Coordinamento**

C.F. SLO PTR 47M19 A5090 - P.I. 06401090151 - ALBO INGEGNERI DI MILANO n.12998  
Via G. B. Bertini, 2 - 20154 Milano (Italy) - Tel-Fax: 02.3314063 - Cell.:335.442449 - E-Mail:  
pietro.sole@vodafone.it

**INDICE PERIZIA R.G.E 698/2013 G.E. DOTT. SIMONA CATERBI**

1. IL QUESITO E LE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
2. ESTREMI ED OGGETTO ATTO DI PIGNORAMENTO	pag. 7
3. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 8
4. CONTROLLO E DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	pag. 9
4.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 10
4.2. ISCRIZIONI	pag. 11
5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
VALUTAZIONE DEGLI STESSI SIA LIBERI CHE OCCUPATI.	pag. 11
5.1. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE	pag. 12
5.2. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 15
6. STIMA E CRITERI DI STIMA PER IL BENE	pag. 17
7. RIEPILOGO REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE	
PIGNORATO ED ASSENZA DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 19
8. ELENCO ALLEGATI	pag. 21

**Beni pignorati:** In Comune di Milano ( MI ) da rogito di provenienza di proprietà ciascuno per 1/2 degli esecutati alla Via Armida n. 6 appartamento al piano secondo di due locali e servizi ( interno 35 ) con annessa vano cantina al piano seminterrato ( interno 32 ) ed attualmente così censito NCEU del Comune di Milano:

Foglio 336 Mappale 290 sub 76 Via Armida Barelli,6 - piano 2-S1 Z.C. 2 , categoria A/3 , classe 2 , vani 4 Rendita catastale € 392,51.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla esecutata [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] [REDACTED] come da me verificato all'atto del sopralluogo e dalle comunicazioni via email dell'Agenzia delle entrate del 11.03.2014 con risposta della stessa in data 19.08.2014 non risultano contratti di locazione in qualità di dante causa per l' esecutato

Valore dell'immobile libero	€ 103.509,00
valore dell'immobile occupato	€ 77.631,75

**Alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari**

**del Tribunale Civile e Penale di Milano**

**N.R.G.E. = 698/2013 G.E. = Dott. Caterbi Simona**

**Procedente:** Condominio di Via Barelli,6 - Milano Cod. Fisc 95594990152 rappresentato e difeso dallo Studio Legale [redacted] con studio in Milano Corso di Porta Vittoria,17

Contro

**Esecutati:** [redacted] ( Cod. Fisc. [redacted] ) nato a [redacted] [redacted] senza difensori e domiciliato come ultimo domicilio conosciuto in Milano Via Barelli,6 e deceduto in data 30.01.2004 come meglio si chiarirà in seguito e [redacted] ( Cod. Fisc. [redacted] ) nata [redacted].

**Beni pignorati:** In Comune di Milano ( MI ) alla Via Armida Barelli,6 appartamento economico ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali e servizi con annessa vano di cantina al piano sotterraneo ed attualmente così censito NCEU del Comune di Milano:

Foglio 336 Mappale 290 sub 76 Via Barelli,6 - piano 2-S1 Z.C. 2 , categoria A/3 , classe 2 , vani 4 Rendita catastale € 392,51.

**Intervenuti :**

Alla data odierna non risulta depositato alcun intervento .

€ 103.202,00

€ 77.631,75

Valore dell'immobile libero

valore dell'immobile occupato

### 1) IL QUESITO - LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Pietro Sole, con studio in Milano Via Bertini 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n.ro 12998, premesso che:

- nell'udienza del 22.04.2014 veniva nominato esperto dal Giudice Dott. Caterbi Simona nella esecuzione in oggetto prestando poi il giuramento di rito in data 14.05.2014 con obbligo di consegna della perizia di stima 45 gg. prima entro la prossima udienza fissata per il giorno 28.10.2014 ossia per il giorno 13.09.2014.

L'esperto, prestava, come già detto, giuramento in data 14.05.2014.

Fatte queste premesse si specifica che:

- che nell'udienza sopradescritta e dopo il giuramento prestato Giudice dell'esecuzione ha formulato all'esperto il seguente quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori;

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

1) Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

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

3) A fornire una sommaria descrizione dei beni;

4) A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto,

la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato di causa eventualmente in corso per il rilascio;

5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

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

7) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), oppure dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 acquisendola se mancante avvalendosi di un professionista di fiducia;

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

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

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

10) inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenete i seguenti dati:

dati catastali dell'immobile,

se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa,

se l'immobile debba ritenersi libero o occupato, valore dell'immobile libero ed occupato

ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie interne ed esterne dei beni nonché le relative planimetrie;

**PROVEDA**, almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata ed ad inviarne copia semplice ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**AVVERTA** il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

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

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

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

Il Giudice dell'esecuzione assegna all'esperto un fondo spese di € 600,00 oltre accessori che pone a carico del creditore procedente

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto esaminava i documenti di causa, i certificati notarili allegati agli atti di causa, eseguiva inoltre gli opportuni accertamenti agli Uffici della Conservatoria dei R.R.I di Milano 1, all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano ed all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano nonché richiedeva copia al Notaio Linares Massimo in Milano copia dell'atto di provenienza rep. 9090 del 12.06.1997 del suddetto notaio e trascritto a Milano 1 in data 27.06.1997 ai nn. 24086/16861.

Operazioni peritali.

A questo punto il sottoscritto, dopo invio di regolare raccomandata agli esecutati in data 12.06.2014 e per conoscenza al legale del creditore precedente [redacted] in pari data, poteva eseguire il sopralluogo di rito solo in data 07.07.2014 dopo un rinvio richiesto dagli esecutati rispetto alla data fissata in raccomandata del 23.06.2014 - il tutto come da verbale operazioni peritali allegato controfirmato dal figlio degli esecutati Sig. [redacted]

Si chiarisce a questo punto che all'atto del sopralluogo il sottoscritto veniva a conoscenza che uno degli esecutati e precisamente il Sig. [redacted] era deceduto in data 30.01.2004 e da allora non era stata presentata alcuna denuncia di successione per cui dalle verifiche catastali eseguite in data 20.05.2014 si è constatata l'assenza di tale denuncia successoria ed il bene pignorato risulta ancora intestato ad entrambi gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Ho notificato la cosa al figlio degli esecutati Sig. [redacted] il quale mi comunicava inoltre che anche uno degli eredi ossia il fratello [redacted] era deceduto in data 28.12.2005 come si evince dai certificati di morte allegati e pertanto per il bene pignorato andava presentata una seconda denuncia di successione per stabilire le quote attuali di proprietà del bene alla luce delle due successioni non eseguite e mancanti.

Infatti dalla prima successione dopo la morte di [redacted] in data 30.01.2004 che aveva 1/2 della proprietà del bene deriverebbe che alla Sig.ra [redacted] spetterebbe una quota di proprietà pari 1/2 già in suo possesso + 1/6 ( 1/3 di 1/2 della quota del marito ) e pari a 4/6 mentre ai due figli viventi all'atto della morte di [redacted] ossia i Sigg. [redacted] e [redacted] una quota di proprietà del bene pari ad 1/6 ciascuno ( 1/3 di 1/2 della quota di proprietà del padre ).

Successivamente dopo la morte del figlio [redacted] avvenuta in data 28.12.2005 che aveva una quota di proprietà dopo la prima successione pari ad 1/6 deriverebbe dopo la seconda successione a causa della sua morte agli eredi restanti Sig.ra [redacted] in qualità di coniuge del defunto [redacted] una quota di proprietà pari ad  $( 1/2 + 1/6 ) + 1/12 = 9/12$  ed al figlio Sig. [redacted] una quota di proprietà sul bene pari a  $1/6 + 1/12 = 3/12$ .

Quindi possiamo affermare che attualmente il bene pignorato avrebbe, se fossero state giustamente presentate le due successioni non eseguite, delle quote di proprietà e soggetti diversi da quelle originari dovendo, come già detto, cadere in successione la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [redacted] alla moglie [redacted] ed ai figli [redacted] e [redacted] e la successiva ulteriore quota per successione in morte di [redacted] ai Sigg. [redacted] e [redacted] come precedentemente specificato.

Naturalmente prima della vendita dell'immobile all'asta si dovrà provvedere alla presentazione da parte degli eredi o chi per essi delle tardive denunce di successione presso l' Agenzia delle entrate con le successive trascrizioni all 'U.T.E di Milano con costi all'incirca di euro 600 per ogni successione + euro 71 ciascuna per le volture e trascrizioni allo U.T.E. oltre naturalmente i costi per il professionista ( notaio o tecnico ) addetto all'espletamento delle pratiche sopramenzionate.

Fatte queste premesse all' atto pertanto del sopralluogo del 07.07.2014 il sottoscritto effettuava le determinate misurazioni e le fotografie di rito presso il bene pignorato e procedeva, dopo attento esame di mercato nella zona in cui sono ubicati gli immobili, alla stesura della seguente relazione ai fini del calcolo del valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si precisa che sono state anche eseguite le misurazioni necessarie alla stesura di idoneo APE per la u.i pignorata che ne era sprovvista così come a me confermato dall'attuale Amministratore dello stabile [REDACTED] dello Studio Lator s.r.l con email in data 30.06.2014.

## 2 ) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO.

Con atto di pignoramento del 09.01.2013 n.ro rep. 57/2013 notificato da pubblico ufficiale agli esecutati al loro ultimo domicilio conosciuto in Milano Via Barelli,6 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24.06.2013 ai numeri Reg. Gen. 32315 Reg. Part. 23756 il creditore precedente Condominio di Via Barelli,6 - Milano Cod. Fisc. 95594990152 rappresentato dallo Studio Legale [REDACTED] con studio in Milano C.so di Porta Vittoria,17 sottopose a pignoramento a carico dei Sigg. [REDACTED] ( Cod. Fisc. [REDACTED] ) nato a [REDACTED] e deceduto in data 30.01.2004 come meglio si chiarirà in seguito e [REDACTED] ( Cod. Fisc. [REDACTED] ) nata [REDACTED] il seguente bene:

In Comune di Milano ( MI ) alla Via Armida Barelli,6 appartamento economico ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali e servizi ( interno 35 ) con annessa vano di cantina ( interno 32 ) al piano sotterraneo ed attualmente così censito NCEU del Comune di Milano:

Foglio 336 Mappale 290 sub 76 Via Barelli,6 - piano 2-S1 Z.C. 2 , categoria A/3 , classe 2 , vani 4 Rendita catastale € 392,51.

Coerenze in contorno da nord est ed in senso orario come desunte dal rogito di provenienza:

dell'appartamento interno " 34 "; cortile comune; appartamenti interni " 30 " e "36 " ; pianerottolo comune con vano scala.

del vano cantina: magazzino " B " ; cortile comune; cantina " 31 " ; corridoio comune di accesso; cantina " 60 " .

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto

### 3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA.

In base alle ispezioni eseguite dall'esperto presso NCEU di Milano in data 20.05.2014 ed in Conservatoria in pari data nonché dalla documentazione agli atti nel fascicolo del Tribunale ed in particolare dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita reperita in data 20.05.2014 presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 e che qui si allega nonché dal certificato notarile in atti a firma Notaio Giuseppe Franco in Milano ( che non riporta però il decesso di uno degli esecutati ) e dalla visura dell' atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio Massimo Linares di Milano del 12.06.1977 rep. n. 9090 registrato a Milano atti privati il 20.06.1997 n.ro 13619 serie 2/V e trascritto a Milano 1 in data 27.06.1997 ai nn. 24086/16861 ed ottenuto in copia dallo stesso notaio, si è accertato che il bene oggetto di pignoramento pervenne ai due esecutati in regime di comunione legale dei beni per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] l'11.03.1924 Cod. Fisc. [REDACTED] proprietaria per la quota di intera proprietà.

Al suddetto venditore [REDACTED] ( per titoli anteriori al ventennio ) bene pervenne dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] , Cod. Fiscale [REDACTED] con atto a rogito Notaio Antonio Gallavresi di Milano in data 27.10.1987 n. 78243/6078 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03.11.1987 ai nn. 47428/32016.

Dall'esame del titolo si è rilevato quanto segue;:

Prezzo di acquisto convenuto in complessivi di L. 85.000.000 ( ottantacinquemilioni) che la parte venditrice riconosce di avere prima d'ora ricevuto per l'intero prezzo dalla parte acquirente dichiara di avere prima d'ora ricevuto e ritirato dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Sempre dal rogito di provenienza viene espressamente rilevato che la parte acquirente dichiara di accettare e si obbliga ad osservare , per se ed aventi causa, il Regolamento di Condominio allegato all'atto del Notaio Antonio Gallavresi di Milano rep. 77572/5970 del 01.10.1987.

In relazione alla regolarità edilizia del bene rispetto alla normativa urbanistica edilizia vigente la parte venditrice dichiara che quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in conformità alla licenza edilizia in data anteriore al 1 Settembre 1967.

L'immobile pignorato risulta pertanto come da atto di provenienza sopramenzionato essere costituito per la proprietà di 1/2 ciascuno degli esecutati di appartamento economico ad uso abitazione in Comune di Milano ( MI ) alla Via Armida Barelli,6 posto al piano secondo composto da due locali e servizi ( interno 35 ) con annessa vano di cantina ( interno 32 ) al piano sotterraneo ed attualmente così censito NCEU del Comune di Milano:

Foglio 336 Mappale 290 sub 76 Via Barelli,6 - piano 2-S1 Z.C. 2 , categoria A/3 , classe 2 , vani 4 Rendita catastale € 392,51.

Coerenze in contorno da nord est ed in senso orario come desunte dal rogito di provenienza:

dell'appartamento interno " 34 " ; cortile comune; appartamenti interni " 30 " e " 36 " ; pianerottolo comune con vano scala.

del vano cantina: magazzino " B " ; cortile comune; cantina " 31 " ; corridoio comune di accesso; cantina " 60 " .

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile in ragione di 10,53/1000.

#### **4) CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE IN ATTI**

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti nel fascicolo depositato in Tribunale e dalle verifiche fatte presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ha permesso di constatare:

- la esatta identificazione catastale dei beni ;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.I di Milano 1 per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato.

#### **Ipotecche e pignoramenti gravanti sui beni.**

Nel ventennio in esame gli immobili sopradescritti oggetto di pignoramento così come anche verificato dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 e dal certificato notarile agli sono stati oggetto di :

**4-1) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione atto di pignoramento esecutivo del 09.01.2013 n.ro rep. 57/2013 notificato da pubblico ufficiale agli esecutati al loro ultimo domicilio conosciuto in Milano Via Barelli,6 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24.06.2013 ai numeri Reg. Gen. 32315 Reg. Part. 23756 a favore del Condominio di Via Barelli,6 - Milano Cod. Fisc. 95594990152 rappresentato dallo Studio Legale Avv. [redacted] con studio in Milano C.so di Porta Vittoria,17 contro i Sigg. [redacted] ( Cod. Fisc. [redacted] ) nato a [redacted] ( MT ) il [redacted] e deceduto in data 30.01.2004 come meglio si chiarirà in seguito e [redacted] ( Cod. Fisc. [redacted] ) nata [redacted] ( [redacted] ) il [redacted] il seguente bene:

beni gravati:

Proprietà ciascuno per 1/2 degli esecutati In Comune di Milano ( MI ) alla Via Armida Barelli,6 appartamento economico ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali e servizi ( interno 35 ) con annessa vano di cantina ( interno 32 ) al piano sotterraneo ed attualmente così censito NCEU del Comune di Milano: Foglio 336 Mappale 290 sub 76 Via Barelli,6 - piano 2-S1 Z.C. 2 , categoria A/3 , classe 2 , vani 4 Rendita catastale € 392,51.

Nella sezione D si specifica:

Il pignoramento viene eseguito per la somma di Euro 8.896,77 oltre interessi e le successive spese occorse ed occorrente.

**N.B.** Così come richiesto dal giudice il sottoscritto ha provveduto, dopo consulenza con noto studio notarile del distretto di Milano, a quantificare in via indicativa i costi necessari per la cancellazione delle ipoteche e pignoramenti di cui sopra e precisamente:

- Trascrizione di pignoramento ipotecario di cui al punto 1 spese fisse di cancellazione pignoramento per diritti di conservatoria pari ad € 262,00 (168 imposta ipotecaria fissa + 35 tassa ipotecaria + 59 imposta di bollo). + € 400,00 + IVA per onorario notaio.

Sono escluse naturalmente eventuali spese bancarie non quantificabili.

2) Trascrizione a favore di atto notarile pubblico - atto tra vivi compravendita Notaio Massimo Linares di Milano del 12.06.1977 rep. n. 9090 registrato a Milano atti privati

il 20.06.1997 n.ro 13619 serie 2/V e trascritto a Milano 1 in data 27.06.1997 ai nn. 24086/16861.

**4-2) ISCRIZIONI CONTRO GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO**

**Non sussistono allo stato attuale sull'immobile pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione del pignoramento di cui al punto 4-1.**

**INCOMPLETEZZE DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.**

Non si evidenziano incompletezze nella documentazione ipocatastale trovata agli atti e da me visionata in proprio presso gli uffici competenti ad eccezione del fatto, come già precedentemente detto, che il Sig. [REDACTED] era deceduto in data 30.01.2004 e da allora non era stata presentata alcuna denuncia di successione per cui dalle verifiche catastali eseguite in data 20.05.2014 si è constatata l'assenza di tale denuncia successiva ed il bene pignorato risulta ancora intestato ad entrambi gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Inoltre manca anche la successione successiva alla morte di uno degli eredi in data 28.12.2005 come si evince dai certificati di morte allegati il tutto per stabilire le quote attuali di proprietà del bene alla luce delle due successione non eseguite e mancanti.

Quindi possiamo affermare che attualmente il bene pignorato avrebbe dopo la presentazione delle due successioni non eseguite delle quote di proprietà e soggetti diversi da quelle originari dovendo, come già detto, cadere in successione la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] alla moglie [REDACTED] ed ai figli [REDACTED] e [REDACTED] e la successiva ulteriore quota per successione in morte di [REDACTED] della sua quota ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] come precedentemente specificato.

**5) - 6) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI - STATO OCCUPATIVO-**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE-**

**VALUTAZIONE DEGLI STESSI SIA LIBERI CHE OCCUPATI.**

**a) Ubicazione e descrizione dei beni pignorati.**

La unità immobiliare è costituita da appartamento economico ad uso abitazione in Comune di Milano ( MI ) alla Via Armida Barelli,6 posto al piano secondo composto da due locali e servizi

( interno 35 ) con annessa vano di cantina ( interno 32 ) al piano sotterraneo ed attualmente così censito NCEU del Comune di Milano:

Foglio 336 Mappale 290 sub 76 Via Barelli,6 - piano 2-S1 Z.C. 2 , categoria A/3 , classe 2 , vani 4 Rendita catastale € 392,51.

Coerenze in contorno da nord est ed in senso orario come desunte dal rogito di provenienza: dell'appartamento interno " 34 " ; cortile comune; appartamenti interni " 30 " e "36 " ; pianerottolo comune con vano scala.

del vano cantina: magazzino " B " ; cortile comune; cantina " 31 " ; corridoio comune di accesso; cantina " 60 " .

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

### 1. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE.

Come detto l' unità immobiliare è sita nel Comune di Milano ed è costituita da un appartamento economico ad uso abitazione in Comune di Milano ( MI ) alla Via Armida Barelli,6 posto al piano secondo composto da due locali e servizi con annessa vano di cantina al piano sotterraneo o ed è inserita in uno stabile elevato ad 8 piani fuori terra più piano pia cantinato con ingresso dal civico di Via Barelli,6.

Come meglio poi si chiarirà nella sezione relativa alla regolarità edilizia del bene l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta nello stato dei luoghi da me verificato e misurato nel sopralluogo di rito data 07.07.2014 perfettamente aderente a quanto riportato sia nei disegni allegati agli atti di fabbrica reperiti in Comune di Milano sia nella planimetria catastale originaria di provenienza presentata per migliore identificazione in data 26.09.1987 a firma Geom. [REDACTED] e da me reperita in catasto in data 20.05.2014 e che qui si allega.

### 5-1 ) REGOLARITÀ EDILIZIA DEL BENE.

Dalle premesse fatte si è infatti constatato , dopo le visure degli atti di fabbrica presso il Comune di Milano e dalla scheda catastale reperita in Catasto in data 20.05.2014 e rappresentante l'unica scheda catastale attuale , che il bene oggetto di stima è perfettamente a posto dal punto di vista edilizio in quanto sia la scheda catastale attuale , sia i disegni degli atti di fabbrica sopramenzionati riportano uno stato uguale a quello da me verificato all'atto del sopralluogo di rito del 07.07.014.

Pertanto si precisa che sono state reperite in Comune di Milano per lo stabile di Via Barelli,6 ex via Capocelatro 36 le seguenti concessioni o autorizzazioni e il rilascio della concessione dell'abitabilità per lo stabile in oggetto.

Licenza originaria per opere edilizie n. 1572 del 28.05.1958 atti 245621/50940/1957 per opere edilizie di nuova costruzione da eseguirsi in via Capecelatro,36 attuale Via Barelli,6 con relativi disegni di fabbrica rilasciata alla Soc. [REDACTED] per la costruzione di fabbricato di otto piani fuori terra ad uso abitazione.

Successiva rilasciata sempre alla [REDACTED] licenza per opere edilizie n. 1641 atti municipali 53347/14091/1959 del 05.05.960 per modifiche delle opere autorizzate il 28.05.1957 della precedente licenza 1572 conformemente ai tipi contraddistinti con il numero della precedente licenza,richiamate tutte le condizioni contemplate nella predetta autorizzazione.

Verbale di terza visita per licenza di occupazione del 16.03.1960

Certificato di abitabilità del 03.12.2001 rilasciata dal comune di Milano per lo stabile di Via Barelli,6 all'Amministratore pro tempore dello stabile.

Verbale e certificato di collaudo a firma [REDACTED]

La tipologia costruttiva dello stabile è costituita da una struttura portante con ossatura in c.a composta di solai in laterizio e calcestruzzo di travi e piattabande in c.a , le maglie esterne sono riempite in muratura di mattoni forati a cassavuota.

I solai sono del tipo misto gettati in opera e le fondazioni sono del tipo a plinti per la pilastrata di colmo e del tipo continuo per le pilastrate di ambito, muri scale ed ascensori in c.a come le scale ed i balconi.

Il tetto con manto di tegole piane poggia su ossatura portante in c.a come si evince dal certificato di collaudo.

Il riscaldamento dello stabile è centralizzato e l' Amministratore dello stabile Studio Lator nella persona del [REDACTED] che lo stabile non è dotato di Attestato di Prestazione energetica condominiale e pertanto per la nostra u.i oggetto di pignoramento si è provveduto a redigere idoneo APE a mia firma e che qui si allega.

Dopo tutto quanto sopraesposto si procederà pertanto ad una stima del bene sulla base dei rilievi da me eseguiti in sito all'atto del sopralluogo di rito partendo dalla planimetria della scheda catastale e dagli atti di fabbrica reperiti al Comune di Milano.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (ABITAZIONE).**

L'appartamento economico ad uso civile abitazione di tipo residenziale è inserito al piano primo di uno stabile a più scale elevato a 8 piani fuori terra oltre piano cantinato con ingresso dal civico 6 di Via Barelli in sufficiente stato di conservazione e manutenzione ed è costituito da un appartamento di proprietà ciascuno per 1/2 dei due esecutati piena proprietà dell'esecutato posto al piano secondo primo di due locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato.

**a) Strutture principali:**

Da quanto si è potuto verificare con le foto scattate all'atto del sopralluogo e dalla visura degli atti di fabbrica e dal certificato di collaudo si può affermare presumibilmente che:

- Strutture portanti in c.a tradizionale gettate in opera con pilastri e travi che costituiscono l'ossatura portante principale di sostegno delle solette e dei tamponamenti perimetrali in mattoni portanti doppio forato e solai in laterizio armato.

Scale e balconi in c.a

- struttura portante del tetto in c.a con manto di copertura in tegole piane e lattonerie in rame

**Esterni palazzo.**

- Tamponamenti in laterizio finiti a mattoncini di klinker di color rosso e giallo con zoccolatura fino al piano primo in marmo travertino il tutto in sufficiente stato di conservazione e manutenzione come si evince dalle foto allegate.

- Infissi esterni in serramenti in legno o alluminio color bianco e tapparelle in plastica color marrone

- Portone di ingresso alle varie scale in alluminio anodizzato e vetri color oro mentre portone di ingresso allo stabile dalla portineria in ferro color grigio.

- Scale del vano scala rivestite in marmo tipo travertino con zoccolino sempre in travertino ed atrio ingresso alla scala rivestito anch'esso in travertino con pareti vano scala finite a civile tinteggiate color beige e ballatoi ai vari piani in marmo tipo palladiana di marmo in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

**Interni.**

- Strutture interne in mattoni e laterizi forati intonacati a civile tinteggiati in idropittura di vari colori in sufficiente stato di conservazione.
- Porte interne in legno laccato color bianco specchiature a vetri in sufficiente stato di conservazione.
- Infissi esterni in legno laccati bianco con vetri con tapparelle in plastica color beige.
- Pavimento interni in piastrelle di palladiana di marmo di vari colori in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.
- pavimenti e rivestimenti per il bagno e cucina con piastrelle e sanitari e rubinetterie di tipo corrente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.
- Impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, impianto citofonico e tv impianto elettrico in sufficiente stato di conservazione e manutenzione ma non certificati.
- Presenza di ascensore ai vari piani
- pavimento piano cantinato in battuto di cemento in sufficienti condizioni di manutenzione.

**5-2) STATO OCCUPATIVO DEL BENE.**

Attualmente l'immobile, così come da me verificato all'atto del sopralluogo di rito del 07.07.2014 risulta occupato dalla esecutata [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] come si evince dallo stato di famiglia attuale del 26.08.2014 mentre dalle comunicazioni inviate via email dell'Agenzia delle entrate del 07.07.2014 con risposta della stessa in data 19.08.2014 non risultano contratti di locazione in qualità di dante causa per gli esecutati.

Pertanto pur non esistendo un vincoli di locazione con terzi il sottoscritto, così come richiesto dal giudice, qui di seguito riporterà i valori del bene pignorato sia libero che occupato.

**5-3) Esistenza di formalità, vincoli od oneri di natura condominiali.**

Così come da me richiesto via email all'Amministratore del Condominio Rag. [REDACTED] dello Studio Lator in data 04 e 10.06. 2014 e con email ricevuta dallo stesso in risposta in data 30.06.2014 viene chiarito che la situazione debitoria degli esecutati alla data odierna ammonta per l'esercizio ordinario 2013/2014 ad € 14.302,79 e per il conguaglio delle spese straordinarie ad € 515,27 per un totale di € 14.818,06.

Tale importo risulta più elevato di quello richiesto all'atto del pignoramento pari ad € 8.896,77.

Da come poi comunicato dall' Amministratore non esiste un attestato di Prestazione energetica condominiale e pertanto il sottoscritto, avendone i requisiti in qualità di soggetto certificatore iscritto al CENED al n. 1135, ha provveduto a redigere per la u.i oggetto di pignoramento idoneo APE in data 03.09..2014 a mia firma.

**5-4) identificazione catastale e coerenze per la vendita.**

Il bene oggetto di pignoramento, da ricerche effettuate in catasto (vedi scheda), dal sopralluogo in sito è situato nel Comune di Milano ( MI ) (vedere foto allegate) e precisamente:

Appartamento economico ad uso abitazione in Comune di Milano ( MI ) alla Via Armida Barelli,6 posto al piano secondo composto da due locali e servizi ( interno 35 ) con annessa vano di cantina ( interno 32 ) al piano sotterraneo ed attualmente così censito NCEU del Comune di Milano:

Foglio 336 Mappale 290 sub 76 Via Barelli,6 - piano 2-S1 Z.C. 2 , categoria A/3 , classe 2 , vani 4 Rendita catastale € 392,51.

Coerenze in contorno da nord est ed in senso orario come desunte dal rogito di provenienza: dell'appartamento interno " 34 " ; cortile comune; appartamenti interni " 30 " e "36 " ; pianerottolo comune con vano scala.

del vano cantina: magazzino " B " ; cortile comune; cantina " 31 " ; corridoio comune di accesso; cantina " 60 " .

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**5-5) Consistenza e superficie dei beni per la loro stima appartamento:**

In base alle misurazioni incrociate effettuate dalla piantina catastale reperita in Catasto e dai disegni reperiti in Comune nonché dai rilievi eseguiti in sito all'atto del sopralluogo di rito data 21 Aprile 2014 lo scrivente ha calcolato la superficie commerciale al lordo dei muri necessaria alla valutazione del bene e precisamente :

**Consistenza:**

Piano secondo sup. abit. commerciale coperta  
Mq.  $( 8,00 \times 5,70 ) + ( 1,90 \times 1,30 ) - ( 1,2 \times 0,4 ) = 47,59$  mq. 47,02

Piano secondo balcone sup. commerciale coperta  
Mq.  $( 2,75 \times 1,20 ) \times 0,30 =$  mq.  $3,3 \times 0,30$  mq. 0,99

Piano seminterrato sup. commerciale adibita a cantina  
mq.  $1,60 \times 3,20 = \text{mq. } 5,12$  calcolata al 25%  $5,12 \times 0,25$  mq. 1,28

**Totale superficie commerciale u.i. per la stima mq. 49,29**

#### **6) STIMA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI PER I BENI ESECUTATI**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima è il valore di mercato dei beni pignorati, lo scrivente, atteso tutto quanto precede, richiamando quanto le dottrine estimative insegnano intorno ai vari procedimenti da adottare, procede ad esprimersi in ordine al valore richiesto.

A tal riguardo si fa osservare che il metodo preso in esame nella presente stima per determinare agevolmente il giusto valore di un bene immobile è stato quello di procedere alla comparazione con altri più o meno simili

A tal fine si è reso necessario:

- Individuare sul mercato interessato il presumibile valore del bene attraverso una comparazione con altri aventi caratteristiche similari sia per epoca di costruzione che per collocazione ambientale a quello oggetto di stima e secondo il conforto delle statistiche delle vendite consultate presso la CAAM di Milano e Provincia per l'anno 2013 (ultimo bollettino F.I.M.A.A Milano pubblicato n.ro 44 II° semestre 2013 pubblicato nel mese di Marzo 2014 per appartamento in Milano zona periferica Selinunte Rembrandt vecchio oltre i 30 anni con un valore riportato in Euro min 1.500,00 2.100,00 al mq. Tra questi due verrà preso a giusto riferimento il valore max pari ad Euro 2.100,00/mq considerando che trattasi di appartamento si in sufficiente stato di conservazione e manutenzione (vedere fotografie) ed inserito in uno stabile di civile abitazione ed in sufficiente stato di conservazione e manutenzione ma in una zona periferica però vicina al centro città e ben servita e comunque dotata di tutte le infrastrutture e servizi e pertanto di buona fungibilità commerciale.
- Consultare dopo un'attenta analisi di mercato alcuni specialisti di vendita del settore in zona Milano (TECNOCASA – GABETTI, TEMPOCASA, etc.) e confortato anche da alcune ricerche effettuate in internet (vedere allegati) e dalle stime in zona della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2/2013 per immobili di tipo economico normale in Milano zona periferica Segesta, Capecelatro, Aretusa con un valore riportato min 1.700,00 max 2.200,00 (che qui si allega) di cui si

sceglie il valore maxo pari ad € 2.200,00 al mq. e vicino pertanto alle quotazioni riportati nel bollettino della F.I.M.A.A. precedentemente richiamato.

- al fine di avere un valido raffronto con le mie argomentazioni e valutazioni rispetto alle compravendite avvenute recentemente in zona come da ricerche effettuate in internet presso Agenzie immobiliari ( vedere allegati un app. di 60 mq proprio in via Barelli,6 nello stesso stabile stimato € 2.0400,00/ mq ed uno di 50 mq sempre in via Barelli e nello stesso stabile stimato € 2.400,00/ mq e pertanto vicini nella loro media alle valutazioni precedenti) anche rapportate alla stasi attuale del mercato immobiliare che ha portato il mercato in una fase di stallo assoluto determinata principalmente dal forte calo delle compravendite.

Sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto è giunto ai seguenti risultati:

Prendendo a base di stima il confronto con beni simili in zona ed avendo calcolato le superfici dei beni eseguiti secondo i criteri precedentemente esposti e tenendo conto del sufficiente stato di conservazione degli interni del bene oggetto di pignoramento nonché del suo buono stato di fungibilità essendo inserito in zona si periferica ma da considerarsi un buon asse commerciale e residenziale dotato di ogni infrastruttura e servizi ne è scaturito un costo come già detto di € 2.100,00 per mq. di superficie commerciale della unità immobiliare oggetto di stima considerata libera.

Poiché il G.E. chiede per i beni pignorati anche la stima nel caso fossero da considerare occupati, lo scrivente provvederà ad evidenziarne anche il valore dell' "occupato", applicando l'usuale coefficiente di abbattimento pari al 25% del valore del "libero".

Pertanto si avrà considerando le superfici precedentemente calcolate:

**Per l'appartamento al piano secondo il seguente valore di mercato :**

Sup. commerciale u.i. mq. 49,29 x € 2.100,00/ mq. € 103.509,00

**QUINDI:**

**Valore di mercato per l'appartamento considerato libero € 103.509,00**

**Valore di mercato per l'appartamento considerato occupato**

**€ 103.509,00 x 0,75 € 77.631,75**

Precisiamo che le valutazioni di cui sopra sono comunque rigorosamente riferite e limitate all'epoca in cui è stata eseguita la presente relazione ed anche in considerazione dell'attuale stasi del mercato immobiliare.

**RIEPILOGO DELLE STIME PER I BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:**

A questo punto riportiamo il quadro riepilogativo delle stime del bene oggetto di pignoramento e precisamente:

**1) ABITAZIONE AL PIANO SECONDO**

Valore di mercato della u.i considerata libera di proprietà ciascuno per 1/2 degli esecutati € 103.509,00

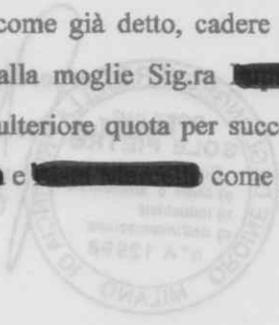
Valore di mercato della u.i considerata "occupata" di proprietà ciascuno per 1/2 degli esecutati € 77.631,75

**7 ) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENI PIGNORATI ED ASSENZA DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE NONCHE' NOTIZIE RELATIVE ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI ALLA LEGGE N. 10/91 E SUCCESSIVI DECRETI LEGISLATIVI N. 192/05 E N. 311/06 C ED ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI DI CUI AL D.M. MINISTRO SVILUPPO ECONOMICO DEL 22/1/2008 N. 37.**

In relazione a tali quesiti chiesti dal giudice dal giudice ossia di fornire notizie di cui all'Art. 40 della L. 47/85 ed all'Art. 46 del D.Lgs 378/01 il sottoscritto precisa che per tutti i beni oggetto di stima è stato ampiamente descritto e menzionata la mancata denuncia di successione per la morte dell'esecutato Sig. [REDACTED].

Uno degli eredi il Sig. [REDACTED] comunicava che anche uno degli eredi ossia il fratello Sig. [REDACTED] era deceduto in data 28.12.2005 come si evince dai certificati di morte allegati e pertanto per il bene pignorato va presentata una seconda denuncia di successione per stabilire le quote attuali di proprietà del bene alla luce delle due successione non eseguite e mancanti.

Quindi possiamo affermare che attualmente il bene pignorato avrebbe dopo la presentazione delle due successioni non eseguite delle quote di proprietà e soggetti diversi da quelle originari dovendo , come già detto, cadere in successione la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] alla moglie Sig.ra [REDACTED] ed ai figli [REDACTED] e [REDACTED] e la successiva ulteriore quota per successione in morte di [REDACTED] della sua quota ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] come precedentemente specificato.



Il costo per la presentazione delle tardive denunce di successione presso l'Agenzia delle entrate e le successive trascrizioni all'U.T.E di Milano saranno all'incirca di euro 600 per ogni successione e di euro 71 ciascuna per le trascrizioni allo U.T.E. che dovranno essere ratificate prima della vendita del bene pignorato.

Inoltre come specificato in precedenza così come da me richiesto via email all'Amministratore del Condominio Studio Lator nella persona del Rag. [REDACTED] in data 04 e 10.06.2014 11.03.2014 e con email ricevuta dallo stesso in risposta in data 30.06.2014 viene chiarito che la situazione debitoria degli esecutati alla data odierna ammonta per l'esercizio ordinario 2013/2014 ad € 14.302,79 e per il conguaglio delle spese straordinarie ad € 515,27 per un totale di € 14.818,06.

Tale importo risulta più elevato di quello richiesto all'atto del pignoramento pari ad € 8.896,77.

In relazione poi a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) in ottemperanza a quanto disposto alla Legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 ( G.U. 26.2.07 n. 47 ) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 Aprile 2008 vigente si precisa che in base alla nuova normativa vigente il riscaldamento dello stabile è centralizzato e l' Amministratore dello stabile mi ha comunicato che non esiste un attestato di Prestazione energetica condominiale e pertanto il sottoscritto, avendone i requisiti in qualità di soggetto certificatore iscritto al CENED al n. 1135, ha provveduto a redigere per la u.i oggetto di pignoramento idoneo APE in data 03.09.2014 a mia firma.

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

Il sottoscritto da notizie appurate dall' Amministratore Condominio [REDACTED] dello Studio Lator Bassi ha verificato che a tutt'oggi non si è predisposto alcuna pratica per la installazione di impianti di cui al sopracitato decreto ne sono previsti lavori di straordinaria manutenzione all'interno dello stabile.

A questo punto il sottoscritto esperto, confidando di aver ragguagliato la S.V. in merito ai quesiti richiesti, chiude la presente relazione ringraziando per l'incarico affidatogli.

Con ossequi in fede

Milano, 04 Settembre 2014



**ALLEGATI:**

**Allegato n.ro 1**

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle esecuzioni ipotecarie

**Allegato n.ro 2**

- Descrizione dei beni oggetto di pignoramento con identificazione catastale attuale e coerenze desunte dal rogito di provenienza e dalla scheda catastale del 26.09.1987 a firma Geom. [REDACTED] da me reperita in catasto in data 20.05.2014.

**Allegato n.ro 3**

- Fotografie esterne ed interne dei beni e planimetrie di raffronto dello stato di fatto.

**Allegato n.ro 4**

- Avvisi di ricevimento delle raccomandate all'esecutata e del fax al creditore procedente ed intervenuto

**Allegato n.ro 5**

- Attestazione di invio di copia originale di perizia ai soggetti interessati (esecutato, creditore procedente, intervenuti)

**Allegato n.ro 6**

- Copia atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio Massimo Linares di Milano del 12.06.1977 rep. n. 9090 registrato a Milano atti privati il 20.06.1997 n.ro 13619 serie 2/V e trascritto a Milano 1 in data 27.06.1997 ai nn. 24086/16861.
- Visure catastali all'UTE di Milano del 20.05.2014 per la l'u.i. oggetto di stima con relativa scheda catastale del 26.09.1987 a firma Geom. [REDACTED].
- Verbale di sopralluogo eseguito in data 07.07.2014 controfirmato dal figlio dell'esecutato Sig.ra [REDACTED] Sig. [REDACTED] che consegnava certificati di morte dell'esecutato Sig. [REDACTED] e del fratello [REDACTED] e lo stato di famiglia attuale al 28.08.2014.
- Licenza originaria per opere edilizie n. 1572 del 28.05.1958 atti 245621/50940/1957 per opere edilizie di nuova costruzione da eseguirsi in via Capecelatro,36 attuale Via Barelli,6 con relativi disegni di fabbrica rilasciata alla Soc. [REDACTED] per la costruzione di fabbricato di otto piani fuori terra ad uso abitazione.
- Successiva rilasciata sempre alla [REDACTED] licenza per opere edilizie n. 1641 atti municipali 53347/14091/1959 del 05.05.960 per modifiche delle opere autorizzate il 28.05.1957 della precedente licenza 1572 conformemente ai tipi

contraddistinti con il numero della precedente licenza, richiamate tutte le condizioni contemplate nella predetta autorizzazione.

- Verbale di terza visita per licenza di occupazione del 16.03.1960.
- Certificato di abitabilità del 03.12.2001 rilasciato dal comune di Milano per lo stabile di Via Barelli, 6 all'Amministratore pro tempore dello stabile.
- Verbale e certificato di collaudo a firma [REDACTED].
- Richiesta dell'esistenza di eventuali contratti di affitto in essere alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Milano 1 con email inviata in data 07.07.2014 con risposta della stessa in data 19.08.2014 dalla quale non risultano contratti di locazione in qualità di dante causa per gli eseguiti.
- Attestato di Prestazione energetica del 03.09.2014 a mia firma in qualità di soggetto certificatore Ing. Pietro Sole iscritto al CENED al n. ro 1135.
- Dichiarazione via email all'Amministratore del Condominio Rag. [REDACTED] dello Studio Lator in data 04 e 10.06. 2014 e con email ricevuta dallo stesso in risposta in data 30.06.2014 con la quale viene chiarito che la situazione debitoria degli eseguiti alla data odierna ammonta per l'esercizio ordinario 2013/2014 ad € 14.302,79 e per il conguaglio delle spese straordinarie ad € 515,27 per un totale di € 14.818,06.

Tale importo risulta più elevato di quello richiesto all'atto del pignoramento pari ad € 8.896,77.

- Ricerche effettuate in internet presso Agenzie immobiliari (vedere allegati un app. di 60 mq proprio in via Barelli, 6 nello stesso stabile stimato € 2.000,00/ mq ed uno di 50 mq sempre in Via Barelli e nello stesso stabile stimato € 2.400,00/ mq e pertanto vicini nella loro media alle valutazioni precedenti).
- Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2/2013 per immobili di tipo economico normale in Milano zona periferica Segesta, Capecelatro, Aretusa con un valore riportato min 1.700,00 max 2.200,00.
- Fotocopia dell'ultimo Bollettino pubblicato CAAM di Milano e Provincia per l'anno 2013 (ultimo bollettino F.I.M.A.A Milano pubblicato n.ro 44 II° semestre 2013 pubblicato nel mese di Marzo 2014 per appartamento in Milano zona periferica Selinunte Rembrandt vecchio oltre i 30 anni).