

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 487/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 1:** unità immobiliare in Milano v. Alessandro Manzoni 40



**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

Bene in Milano via Alessandro Manzoni 40

Categoria: **A10** [uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio **351**, particella **127**, subalterno **716**

**Stato occupativo**

Libero

**Contratti di locazione in essere**

Locali liberi da cose e persone ma in attesa di documenti da Ag. Entrate

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 1.857.000,00

da occupato: € 1.580.000,00



## LOTTO 1

(Ufficio con cantina)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Alessandro Manzoni 40, consistente in unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto, composta da 7 locali oltre ingresso e servizi, terrazzino ed annesso vano di cantina al piano interrato.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile [REDACTED] con sede in Milano c.f. [REDACTED]

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1)

Intestato: [REDACTED], proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio 351, particella 127, subalterno 716

dati classamento: cat. A/10; classe 8; consistenza 11 vani; sup. catastale 220 mq; rendita € 17.185,10

indirizzo: Comune di Milano, via Alessandro Manzoni n. 40 piano 5-S1;

dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Nota: il cespite deriva dalla soppressione degli immobili distinti in Catasto nel Comune di Milano, fg. 351, part. 127 subb. 73 e 101.

#### 1.4. Coerenze

Dell'ufficio: altra unità immobiliare (stessa proprietà - sub. 717) e vano scala-ascensore, enti comuni (cortile mapp. 282), di proprietà di terzi, via Alessandro Manzoni; della cantina: corridoio di accesso comune su due lati, cantine proprietà di terzi sui restanti due lati.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: CENTRO STORICO-DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE-MISSORI, CAIROLI

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 200 mt dalla fermata "Montenapoleone" della MM3.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 8 km dalla A51 Tangenziale Est di Milano.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Edificio con accesso pedonale e carraio da via Manzoni, costituito da sette piani fuori terra di cui il piano terreno adibito a negozi, oltre al piano interrato adibito a cantine.

- struttura: in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestite in lastre di pietra travertino;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- androne: pareti a gesso, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele in lastre di marmo;
- ascensore: presenti (2);
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Alessandro Manzoni 40, consistente in unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto, composta da 7 locali oltre ingresso e servizi, terrazzino ed annesso vano di cantina al piano interrato.

### Ufficio

- esposizione: doppio affaccio est/sud-est e ovest/nord-ovest;
- porta di accesso: non blindata;
- infissi esterni: in alluminio e doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: tipo a battente in legno famburato finitura naturale;
- pareti: finitura a gesso tinteggiato;
- rivestimenti: nel bagno in ceramica;
- pavimenti: in parquet (negli uffici e negli spazi distributivi), in ceramica (in bagno);
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni in alluminio dotati di contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: dotato di lavello, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: presente (tipologia split);
- altezza dei locali: da 2,26 m (corridoio) a 3,27 m circa;
- condizioni generali: ottime.

### Cantina

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e imbiancati;
- punto luce: presente.

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene oggetto di stima non risulta censito al catasto energetico. Si segnala che la certificazione energetica indicata nei contratti di locazione (n. 15146-000-450-09/2009) è scaduta per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo, avvenuto il 23/12/2019 il bene era libero da cose e persone.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Al momento della stesura della presente relazione, non si ha ancora avuto esito completo da parte di Agenzia delle Entrate (**all. 3**); sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena ricevute ulteriori informazioni.

### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile a firma del Dott. Sergio Cappelli Notaio in Bisignano, che fa stato fino al 01/04/2019 (**all. 4**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 6**) eseguita il 28/12/2019, risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

**Piena proprietà** per 1/1 della [redacted], con sede in [redacted] c.f. [redacted] in forza di acquisto in autentica del Notaio Alberta della Ratta-Rinaldi Notaio in Cusano Milanino in data 08/04/2010 n. [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 29/04/2010 ai nn. [redacted] a carico della società [redacted], con sede in [redacted] P.I. [redacted]

#### 4.2. Precedenti proprietà

- [redacted], sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di acquisto in autentica del Notaio Alberta della Ratta-Rinaldi Notaio in Cusano Milanino in data 08/04/2010 n. [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 29/04/2010 ai nn. [redacted] a carico della società [redacted] con sede in [redacted] P.I. [redacted]
- Alla società [redacted], sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di acquisto in autentica del Notaio Cecala Luigi in data 09/11/2005 n. [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 16/11/2005 ai nn. [redacted] a carico della società [redacted] con sede in [redacted] P.I. [redacted]

**Nota:** dalla certificazione notarile si desume che a margine di questa formalità vi è un annotamento di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 del giorno 11/04/2006 ai nn. [redacted]

- Alla società [redacted], sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di acquisto in autentica del Notaio Cecala Luigi in data 09/11/2005 n. [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 16/11/2005 ai nn. [redacted] a carico della società [redacted] con sede in [redacted] P.I. [redacted]



**Nota:** dalla certificazione notarile si desume che a margine della su riportata formalità vi è un annotamento di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 del giorno 11/04/2006 ai nn. [REDACTED]

- Alla società [REDACTED], sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di acquisto in autentica del Notaio Cecala Luigi in data 22/01/2004 n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 27/01/2004 ai nn. [REDACTED] a carico della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

**Nota:** dalla certificazione notarile si desume che a margine della su riportata formalità vi è un annotamento di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 del giorno 08/06/2004 ai n. [REDACTED]

- Alla società [REDACTED], sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di acquisto in autentica del Notaio Dini Roberto in data 28/06/2002 n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 03/07/2002 ai nn. [REDACTED] a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

**Nota:** dalla certificazione notarile si desume che a margine della su riportata formalità vi è un annotamento di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 del 29/11/2002 ai n. [REDACTED]

- Alla società [REDACTED], sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, in autentica del Notaio Degli Esposti Alberto il 21/09/2001 n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 03/07/2002 ai nn. [REDACTED] a carico della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

- Alla società [REDACTED], sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale, in autentica del Notaio Degli Esposti Alberto il 24/11/1999 n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 03/07/2002 ai nn. [REDACTED] a carico della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

- Alla società [REDACTED], sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale, in autentica del Notaio Degli Esposti Alberto il 23/03/1999 n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 03/07/2002 ai nn. [REDACTED] a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

- Alla società [REDACTED] sopra generalizzata, i beni pervennero in forza di acquisto in autentica del Notaio Barenghi Sergio il 03/07/1986 n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 31/07/1986 ai nn. [REDACTED] cui ha fatto



seguito atto di rettifica al titolo rogato dal Notaio Dini Roberto il 20/06/2002 n. [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano l' 03/07/2002 ai nn. [redacted] a carico [redacted], con sede in [redacted] P.I. [redacted]

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli Notaio in Bisignano, che fa stato fino al 01/04/2019 (**all. 4**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 6**) eseguita il 28/12/2019, risulta quanto segue:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
non ricorre il caso.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuno.

### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 29/04/2010 ai nn. [redacted], con atto in autentica del Notaio della Ratta Rinaldi Alberta di Cusano Milanino del giorno 08/04/2010 n. [redacted] di repertorio

a favore di:

[redacted] con sede in [redacted]  
P.I. [redacted]

contro:

[redacted] con sede in [redacted]  
P.I. [redacted]

Importo ipoteca € 10.000.000,00 di cui € 5.000.000,00 di capitale

gravante:

sul diritto di piena proprietà del bene oggetto di stima per la quota di 1/1 (oltre che su altro bene).

**Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 01/04/2019 ai nn. [redacted] in forza di atto esecutivo cautelare emesso dal tribunale di Milano in data 08/03/2019 rep. [redacted]

a favore di:

[redacted] con sede in [redacted], c. [redacted]

contro:



██████████ con sede in ██████████  
P.I. ██████████

gravante:  
sul diritto di piena proprietà del bene oggetto di stima per la quota di 1/1 (oltre che su altro bene).

- **Altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**  
Lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per nominativo con restrizione all'immobile (**art. 6**) non rilevando ulteriori formalità o gravami oltre quelli sopracitati.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era amministrato dallo studio ██████████ con sede in ██████████. Lo scrivente ha presentato istanza di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile dell'esecutata rispetto al bene pignorato (**art. 7**), resoconto che si riassume come segue (il sub. 716 è identificato al codice 17):

- millesimi di proprietà 35,58
- stato debitorio al 09/12/2019 gestione 18/19 + rata 19/20: € 13.939,92
- spese straordinarie deliberate: € 20.000 riqualificazione guardiola civ. 42 (subb. 716 + 717)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento dei beni, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non rilevati.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificazione del complesso immobiliare in cui si trovano i beni pignorati è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967. Dal titolo di provenienza in capo all'esecutata si apprende che il palazzo è stato oggetto di bombardamenti avvenuti durante la seconda guerra mondiale e che è stato ricostruito con licenza del giorno 8/11/1947.

Il vincolo, prima esistente, a favore del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (L. n. 1089/1939) non sussiste più in quanto il medesimo Ministero in data 20/12/1986 prot. n. 12949, ha rilasciato attestazione che, l'originario edificio di notevole valore artistico-storico denominato palazzo "Meli Lupi di Soragna", sottoposto alla disciplina della legge n. 1089/1939, è andato distrutto.





Da vigente PGT (rif. tav. R.06 Piano delle regole – Vincoli di Tutela e Salvaguardia – art. 12.1 DLgs. N. 42/2004) si segnala porzione di fabbricato sottoposta a vincolo (all. 8).

#### 7.1. Pratiche edilizie visionate presso i competenti Uffici del Comune di Milano

Al momento della stesura della presente relazione, lo scrivente non è stato ancora convocato per la visura degli atti edilizi. Si provvederà ad integrare la relazione non appena visionata la documentazione. Dal titolo di provenienza si evince che lo stabile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia del 8/11/1947 (atti di fabbrica)
- opere per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, per le quali il Comune di Milano ha rilasciato concessioni in sanatoria per opere edilizie in data 11 dicembre 1989 n. 3257
- modifiche interne ed esterne, per le quali il Comune di Milano ha rilasciato concessione in sanatoria per opere edilizie in data 21 gennaio 1993 n. 20 (concessione in sanatoria successivamente voltura alla società [REDACTED] [REDACTED] in data 4 gennaio 1995 - Atti [REDACTED])
- opere interne per le quali è stata presentata al Consiglio di Zona 1 del medesimo Comune in data 26 novembre 2002 - Denuncia di Inizio Attività - protocollata al numero: PG 3097111/2002 (**documento irreperibile all. 8**);
- Denuncia di Inizio Attività in variante presentata allo stesso Consiglio di Zona in data 28 luglio 2003 protocollo generale n. 1939111/2003 (**documento irreperibile all. 8**);
- comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale presentata al Comune di Milano in data 17 novembre 2003 protocollo generale n. 788038/2003.

#### 7.2. Conformità edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per quanto esplicitato al precedente punto 7.1 ovvero per l'irreperibilità degli ultimi 2 atti edilizi. Si relazionerà comunque al Signor Giudice non appena visionata la documentazione che il Comune metterà a disposizione.

#### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 27/10/2003.

#### 7.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per la conformità edilizia si rimanda ai precedenti punti 7.1 e 7.2.

Per la conformità catastale nessuna regolarizzazione necessaria.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
ufficio	mq.	227,5	100%	227,5
terrazzino	mq.	4,5	30%	1,4
cantina	mq.	5,5	25%	1,4
		<b>237,5</b>		<b>230,2</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Ufficio Condono del Comune di Milano

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)  
periodo: 1° semestre 2019

Comune: Milano

fascia/zona: centrale/CENTRO STORICO-DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI

uffici in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 6.500,00 a 8.200,00

uffici strutturati

valori di mercato (€/mq): da 6.600,00 a 9.300,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi  
periodo: listino 1 del 2019

Comune: Milano

fascia/zona: centro storico/DIAZ, DUOMO, SCALA

uffici

valori di mercato (€/mq): da 4.800,00 a 6.700,00

uffici in stabili direzionali

valori di mercato (€/mq): da 5.700,00 a 7.400,00

Comune: Milano

fascia/zona: centro storico/SPIGA, MONTENAPOLEONE

uffici



valori di mercato (€/mq): da 6.700,00 a 8.500,00

uffici in stabili direzionali

valori di mercato (€/mq): da 7.300,00 a 9.400,00

**9.3. Valutazione:**

LOTTO 1	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Ufficio con cantina	A/10	230	8.500	€ 1.955.000,00

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

• Valore (ufficio con cantina)	€ 1.955.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 97.750,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
<b>Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 1.857.250,00</b>

**9.5. Prezzo base d'asta:**

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso lo scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato:

<b>MILANO via Alessandro Manzoni n. 40</b>	
foglio 351, particella 127, subalterno 716 (ufficio con cantina)	
Prezzo stimato come base d'asta dei beni	
<b>al netto delle decurtazioni e nello stato di liberi:</b>	<b>€ 1.857.000,00</b>
al netto delle decurtazioni nello stato di occupati:	€ 1.580.000,00

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Si rimanda al precedente punto 3.2.

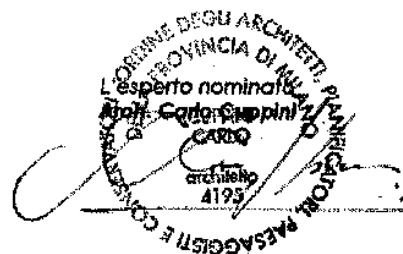
Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed alla parte eseguita a mezzo PEC.



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 04/01/2020



#### ALLEGATI

- all. 1. Documenti catastali
- all. 2. rilievo fotografico
- all. 3. esito Agenzia Entrate e contratti di locazione (fonte una delle conduttrici)
- all. 4. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 5. titolo di provenienza
- all. 6. ispezioni ipotecarie
- all. 7. esito stato debitorio condominiale e regolamento condominiale
- all. 8. stralcio PGT Comune di Milano tavola R.06 Piano delle Regole – Vincoli e lettera Comune atti irreperibili
- all. 9. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 10. giuramento dell'esperto



**all. 01**

**documentazione catastale**

N=5035300

E=1515100

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE



Vis. tel. (0 90 euro)

Comune: MILANO

Foglio: 351

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

26-Nov-2019 0:40:50

Prot. n. T535/2019

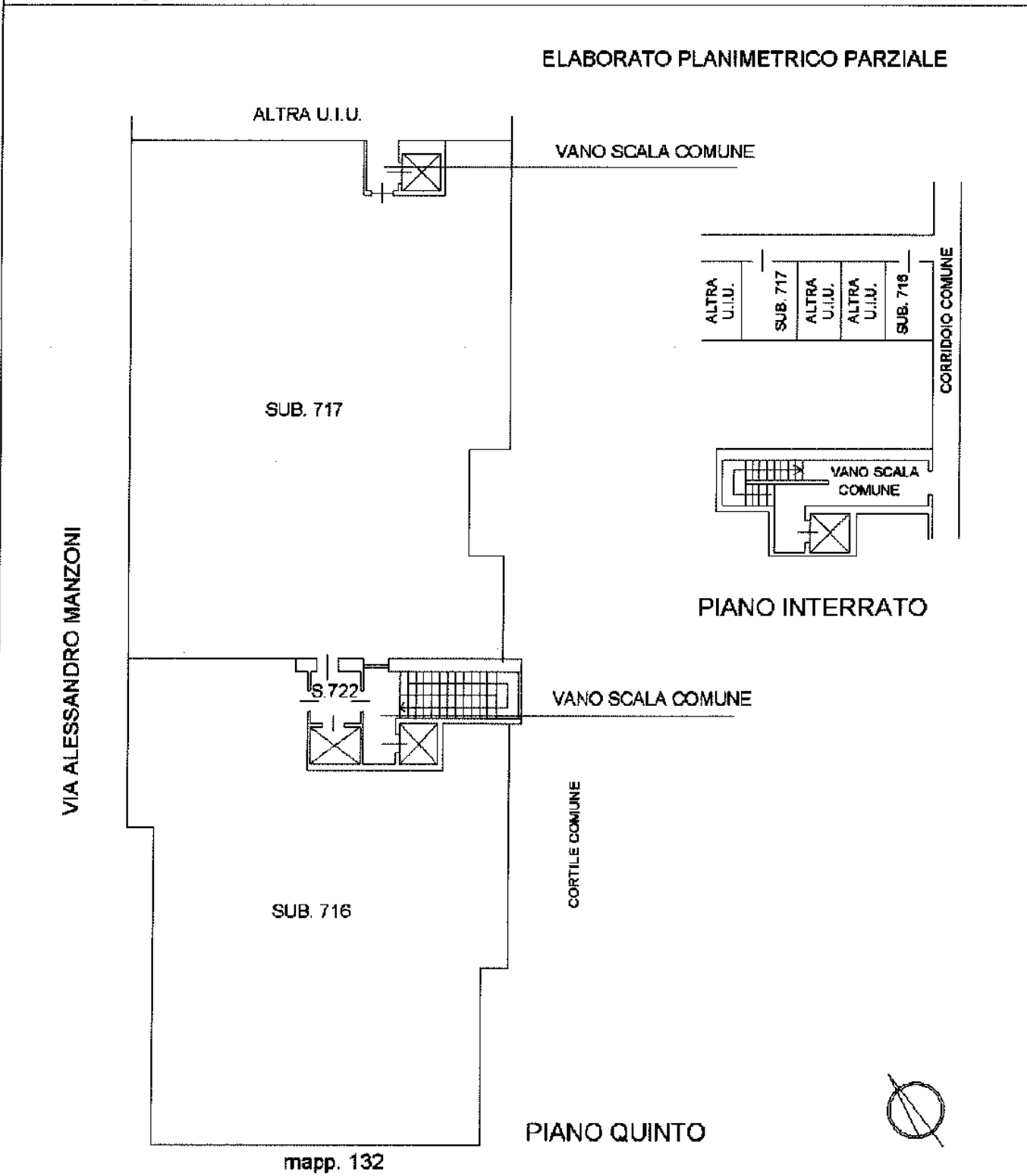
I Particella: 127

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: <b>Bonfanti Andre'</b>	
Iscritto all'albo: <b>Architetti</b>	
Prov. Milano	N. 11919

Comune di Milano		Protocollo n. MI0230650 del 20/05/2014	
Sezione: Foglio: 351	Particella: 127	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

**ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2019 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 351 - Particella: 127 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. 822381 del 10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Manzoni Alessandro

civ. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 351

Particella: 127

Subalterno: 716

Compilata da:  
Cavalle' Marco

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

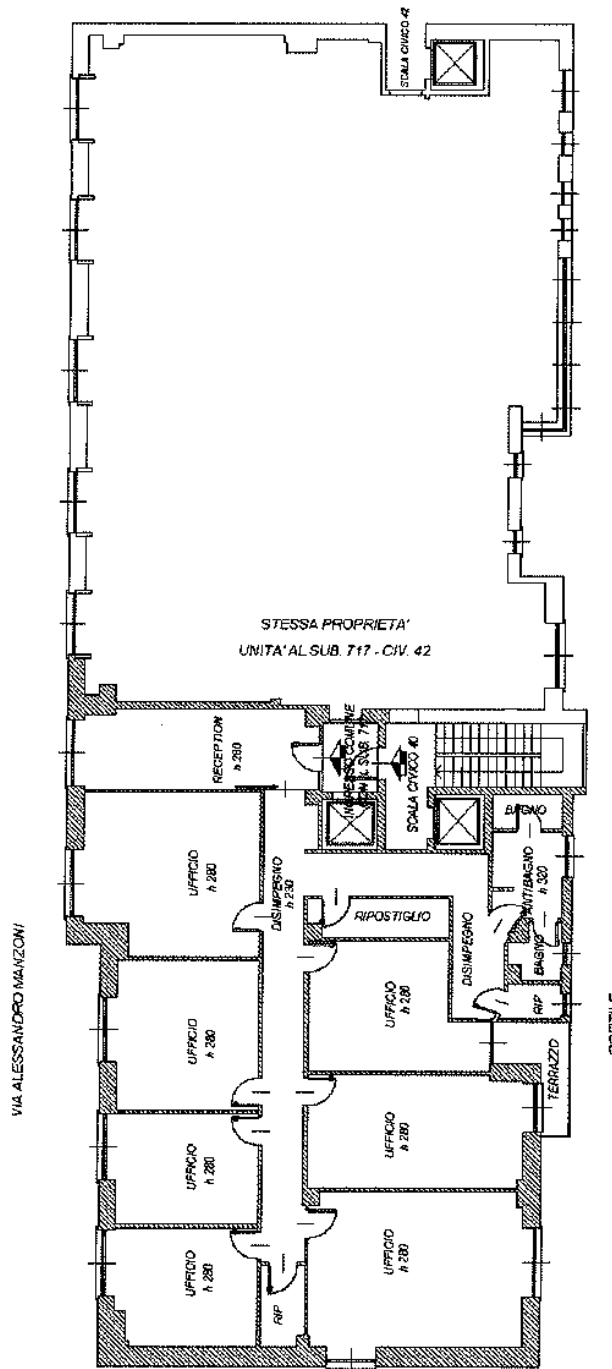
N. 10433

Scheda n. 1

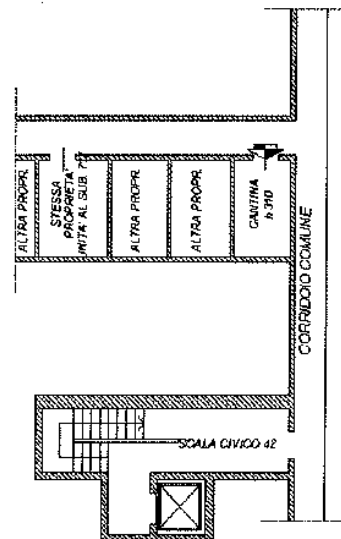
Scala 1: 200

**PIANO QUINTO**

PROPRIETA' DI TERZI



**PIANO INTERRATO**



NORD



Ultima planimetria in atti

PROPRIETA' DI TERZI

Data: 26/11/2019 - n. T343 - Richiedente: CPPCRL56B01F205I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2019 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 351 - Particella: 127 - Subalterno: 716 >  
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 40 piano: 5-S1;





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2019

Data: 26/11/2019 - Ora: 00.10.00 Segue

Visura n.: 1151 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO ( Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 351 Particella: 127 Sub.: 716

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	351	127	716	1		A/10	8	11 vani	Totale: 220 m <sup>2</sup>	Euro 17.185,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo effettuata con prot. n. MI1024957/2008 del 05/12/08 VIA ALESSANDRO MANZONI n. 40 piano: 5-S1-												
Notifica revisione parziale classamento interzona I ai sensi dell' art.1 comma 335 lg. 311/04 Partita												
Annotazioni revisione parziale classamento interzona I ai sensi dell' art.1 comma 335 lg. 311/04 Mod.58												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 351 - Particella 127

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	351	127	716	1		A/10	8	11 vani		Euro 17.185,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2008 protocollo n. MI0991035 in atti dal 03/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93890.1/2008)
Indirizzo effettuata con prot. n. MI1024957/2008 del 05/12/08 VIA ALESSANDRO MANZONI n. 40 piano: 5-S1-												
Notifica revisione parziale classamento interzona I ai sensi dell' art.1 comma 335 lg. 311/04 Partita												
Annotazioni revisione parziale classamento interzona I ai sensi dell' art.1 comma 335 lg. 311/04 Mod.58												

## Visura storica per immobile

Simulazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2019

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		351	127	716	1		A/10	7	11 vani		Euro 14.770,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/2004 protocollo n. MI0694836 in atti dal 27/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 88861.1/2004)
Indirizzo										VIA AL SSSANDRO MANZONI n. 40 piano: 5-SI:		
Annotazioni										classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)		

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2003**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		351	127	716	1		A/10	7	11 vani		Euro 14.770,67	VARIAZIONE del 27/10/2003 protocollo n. 822381 in atti dal 27/10/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 56072.1/2003)
Indirizzo										VIA MANZONI ALESSANDRO n. 40 piano: 5-SI:		
Annotazioni										classamento proposto (D.M. 701/94)		

**Situazione degli intestati dal 08/04/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2010 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: DELLA RATTIA RINALDI ALBER Sede: CUSANO MILANINO Registrazione: Sede: COMPRARAVENDITA (n. 15609.1/2010)			

**Situazione degli intestati dal 08/04/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 08/04/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2010 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: DELLA RATTIA RINALDI ALBER Sede: CUSANO MILANINO Registrazione: Sede: COMPRARAVENDITA (n. 15608.1/2010)			

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2019

Situazione degli intestati dal 17/01/2006

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 08/04/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2006 protocollo n. MI0261282 Voltura in atti dal 21/04/2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: CECALIA LUIGI Sede: MILANO			
Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 1 n. 661 del 01/02/2006 ATTO DI VERIFICATA CONDIZIONE (n. 34703.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 17/01/2006

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 17/01/2006
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2006 protocollo n. MI0261259 Voltura in atti dal 21/04/2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: CECALIA LUIGI Sede: MILANO			
Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 1 n. 659 del 01/02/2006 ACCERTAMENTO DI VERIFICATA CONDIZIONE (n. 34696.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 22/01/2004

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 17/01/2006
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2004 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: CECALIA LUIGI Sede: MILANO			
Registrazione: Sede: COMPR.AVENNITA (n. 2800.1/2004)			

Situazione degli intestati dal 27/10/2003

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 22/01/2004
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 27/10/2003 protocollo n. 822381 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 56072.1/2003)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 351 particella 127 subalerno 73
- foglio 351 particella 127 subalerno 101

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**all. 03**

**esito Agenzia Entrate**

Arch. Carlo CUPPINI

VIA ASTOLFO 29

20131 MILANO

PEC: [cuppini.4195@oamilano.it](mailto:cuppini.4195@oamilano.it)

**OGGETTO: TRIBUNALE DI MILANO RGE 487/2019**

**SOGGETTO DA CONTROLLARE:**  
[REDACTED]

Esperate le opportune ricerche, con la presente l'Ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risultano i seguenti contratti di locazione stipulati e registrati dalla società [REDACTED] in qualità di dante causa:

anno 2015 serie 3T n. [REDACTED] registrato in data 12/06/2015 presso l'Ufficio di Milano 3;

anno 2015 serie 3T n. [REDACTED] registrato in data 12/06/2015 presso l'Ufficio di Milano 3;

anno 2015 serie 3T n. [REDACTED] registrato in data 12/06/2015 presso l'Ufficio di Milano 3;

anno 2015 serie 3T n. [REDACTED] registrato in data 12/06/2015 presso l'Ufficio di Milano 3;

anno 2016 serie 3T n. [REDACTED] registrato in data 25/02/2016 presso l'Ufficio di Milano 1.

A tali Uffici occorrerà rivolgersi per avere ulteriori informazioni e/o rilascio di copia degli atti per riscontrare se riguardano l'immobile segnalato.

Cordiali saluti

IL CAPO TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI(\*)  
Carla Rondena

Firmato digitalmente

*“(\*)Firma su atto di delega prot. n. 7316 dell' 01/07/2019 del Direttore Provinciale (Daniela Paola CAMMILLI)”*

**all. 04**

**certificazione notarile ex art 567 c.p.c.**

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE



Oggetto: come da pignoramento.

\* Nel Comune di MILANO (MI), Via Alessandro Manzoni e precisamente:

1) Ufficio o studio privato, piano 5-S1, consistenza vani 11.

In Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 351 Particella 127 subalterno 716;

2) Ufficio o studio privato, piano 5-S1, consistenza vani

12,5. In Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 351 Particella 127 subalterno 717;

Situazione Catastale attuale:

1) Catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI), foglio 351 particella 127 subalterno 716, Via Alessandro Manzoni n.40, piano 5-S1, categoria A/10, classe 8, consistenza vani 11, superficie catastale totale mq.220, rendita Euro 17.185,10;

2) Catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI), foglio 351 particella 127 subalterno 717, Via Alessandro Manzoni n.42, piano 5-S1, categoria A/10, classe 8, consistenza vani 12,5, superficie catastale totale mq.277, rendita Euro 19.528,53.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Avv. SERGIO CAPPELLI, Notaio in Bisignano con studio alla Via Moccone, n.79,, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dopo aver esaminato il certificato storico cata-



stale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di  
MILANO Territorio Servizi Catastali e consultati i registri  
presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio  
di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, nonché dopo aver esami-  
nato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre  
indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori del-  
l'ultimo ventennio, a tutto il 01 aprile 2019,

d i c h i a r a

che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta  
proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] - P.I. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprie-  
tà, e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudi-  
ziosi ad eccezione di:

= Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di  
mutuo fondiario, rogata dal Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta  
il 08 aprile 2010, Repertorio [REDACTED], iscritta presso  
l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 29 aprile 2010 ai

NN. [REDACTED] di formalità in favore di [REDACTED] E

[REDACTED] con sede in [REDACTED] -

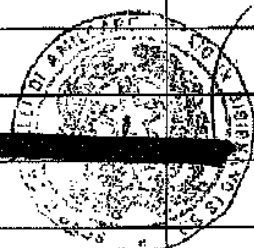
P.I. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

[REDACTED] e contro la società [REDACTED] con se-  
de in [REDACTED] - P.I. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1  
di proprietà), per la complessiva somma di Euro 10.000.000,00  
(capitale di Euro 5.000.000,00);

= Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziar-  
rio di Milano il 08 marzo 2019, Repertorio [REDACTED] trascritto  
presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio  
di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 01 aprile 2019 ai  
NN. [REDACTED] di formalità in favore di [REDACTED], con  
sede in [REDACTED] - P.I. [REDACTED] e contro la società [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] - [REDACTED] (per i  
diritti pari ad 1/1 di proprietà).

Bisignano, 08 aprile 2019

Notaio Ser[REDACTED]



#### Osservazioni catastali

I cespiti d'interesse derivano dalla soppressione degli immo-  
bili distinti in Catasto al foglio 351 particelle 127 subal-  
terno 73 e 351 subalterno 101.

\*\*\*

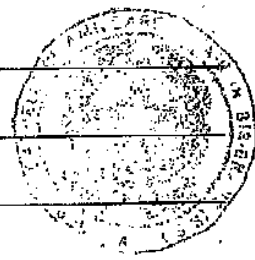
#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della  
società [REDACTED] con sede in [REDACTED] -  
P.I. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui  
sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio  
Della Ratta Rinaldi Alberta il 08 aprile 2010, Repertorio  
[REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di  
MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
MILANO 1 il 29 aprile 2010 ai NN. [REDACTED] di formalità dal-  
la società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

██████ - P.I. ██████████ Alla società ██████████  
████████ quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendi-  
ta rogato dal Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta il 08 aprile  
2010, Repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia del-  
le Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immo-  
biliare di MILANO 1 il 29 aprile 2010 ai NN. ██████████ di  
formalità dalla società ██████████ con sede in

████████ - P.I. ██████████ Alla società ██████████  
████████ quanto d'interesse, era pervenuto con atto di compra-  
vendita rogato dal Notaio Cecala Luigi il 09 novembre 2005,  
Repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia delle En-  
trate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobilia-  
re di MILANO 1 il 16 novembre 2005 ai NN. ██████████ di forma-  
lità dalla società ██████████ con sede in

████████ - P.I. ██████████ Segnaliamo che a margine della  
descritta formalità si rileva annotamento di CANCELLAZIONE  
CONDIZIONE SOSPENSIVA annotato presso l'Agenzia delle Entrate  
di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
MILANO 1 il 11 aprile 2006 ai NN. ██████████ di formalità. Al-  
la società ██████████ quanto alienato, era  
pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Cecala  
Luigi il 09 novembre 2005, Repertorio ██████████, trascritto  
presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio  
di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 16 novembre 2005 ai  
NN. ██████████ di formalità dalla società ██████████



[REDACTED] SE

[REDACTED] con sede in [REDACTED] -

P.I. [REDACTED]. Segnaliamo che a margine della descritta for-

malità si rileva annotamento di CANCELLAZIONE CONDIZIONE

SOSPENSIVA annotato presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il

11 aprile 2006 al NN. [REDACTED] di formalità. Alla società

[REDACTED]

[REDACTED] quanto

d'interesse, era pervenuto con atto di compravendita rogato

dal Notaio Cecala Luigi il 22 gennaio 2004, Repertorio

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di

MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

MILANO 1 il 27 gennaio 2004 al NN. [REDACTED] di formalità dalla

società [REDACTED], con sede in [REDACTED] -

P.I. [REDACTED]. Segnaliamo che a margine della descritta for-

malità si rileva annotamento di CANCELLAZIONE CONDIZIONE

SOSPENSIVA annotato presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il

08 giugno 2004 al N. [REDACTED] di formalità. Alla società [REDACTED]

[REDACTED] quanto d'interesse, era pervenuto con atto di compra-

vendita rogato dal Notaio Dini Roberto il 28 giugno 2002, Re-

pertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di

MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

MILANO 1 il 03 luglio 2002 al NN. [REDACTED] di formalità dal-

la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

P.I. [REDACTED] Segnaliamo che a margine della descritta for-

malità si rileva annotamento di CANCELLAZIONE CONDIZIONE

SOSPENSIVA annotato presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il

29 novembre 2002 al N. [REDACTED] di formalità. Alla società [REDACTED]

[REDACTED] quanto alienato, era pervenuto con atto di mutamento di

denominazione o ragione sociale, rogato dal Notaio Degli Espo-

sti Alberto il 21 settembre 2001, Repertorio [REDACTED] trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio

di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 03 luglio 2002 ai

NN. [REDACTED] di formalità dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede

in [REDACTED] - P.I. [REDACTED] Alla società [REDACTED]

[REDACTED] quanto

d'interesse, era pervenuto con atto di mutamento di denomina-

zione o ragione sociale, rogato dal Notaio Degli Esposti Al-

berto il 24 novembre 1999, Repertorio [REDACTED] trascritto presso

l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 03 luglio 2002 ai

NN. [REDACTED] di formalità dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

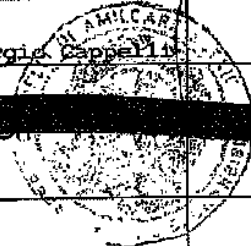
[REDACTED] - P.I. [REDACTED] Alla società [REDACTED]

[REDACTED] quanto d'interesse,  
era pervenuto con atto di mutamento di denominazione o ragione  
sociale, rogato dal Notaio Degli Esposti Alberto il 23 marzo  
1999, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle En-  
trate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobilia-  
re di MILANO 1 il 03 luglio 2002 ai NN. [REDACTED] di formali-  
tà dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] - P.I. [REDACTED] Alla società [REDACTED]  
[REDACTED] quanto d'interesse, era pervenuto con atto di compra-  
vendita rogato dal Notaio Barenghi Sergio il 03 luglio 1986,  
Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle En-  
trate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobilia-  
re di MILANO 1 il 31 luglio 1986 ai NN. [REDACTED] di formali-  
tà, cui ha fatto seguito atto di rettifica al titolo rogato  
dal Notaio Dini Roberto il 20 giugno 2002, Repertorio [REDACTED]  
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territo-  
rio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 03 lu-  
glio 2002 ai NN. [REDACTED] di formalità dall' [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
P.I. [REDACTED]

Bisignano, 08 aprile 2019.

Notaio Sergio Cappelli



**all. 05**

**titolo di provenienza**

Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. 19.091 =

===== **COMPRAVENDITA** =====

===== **REPUBBLICA ITALIANA** =====

L'anno duemiladieci, il giorno 8 (otto) del mese di aprile. ==  
In Milano, via Montebello n. 27. =====

Innanzi a me dottoressa Alberta della Ratta-Rinaldi, notaio  
in Cusano Milanino, con studio ivi al viale Matteotti n.  
14/D, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di  
Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, =====

===== si sono costituiti =====  
per la parte venditrice: la società di diritto italiano: =====

===== " [REDACTED] =====  
con sede legale in [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED] a-  
vente il capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila) inte-  
ramente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di  
[REDACTED] con il codice fiscale e numero di iscrizione:  
[REDACTED], ed iscritta al R.E.A. di [REDACTED] al numero:  
[REDACTED]

[REDACTED] rappresentata dal Vice-Presidente del Consiglio di  
Amministrazione signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] cittadino italiano, (codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED], domiciliato per la carica in [REDACTED] via [REDACTED]  
[REDACTED]

REGISTRATO A MILANO 2  
IL 28/04/2010  
N. [REDACTED] SERIE [REDACTED]  
€ 280.398,00

a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio  
di Amministrazione della predetta società assunta in data 16  
dicembre 2009 che, per estratto certificato autentico da me  
notaio in data 8 aprile 2010 n. [REDACTED] di repertorio, trovasi  
allegata sotto la lettera "B" al precedente atto a mio rogito  
in data odierna n. [REDACTED] di repertorio, in corso di  
registrazione, essendo nei termini; =====

per la parte acquirente: la società di diritto italiano: =====

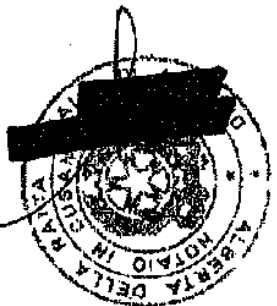
===== " [REDACTED] =====  
con sede legale in [REDACTED], piazza [REDACTED] n. [REDACTED] avente  
il capitale sociale di euro 50.000,00 (cinquantamila) delibe-  
rato e sottoscritto, versato per euro 12.500,00 (dodicimila-  
cinquecento), iscritta presso il Registro delle Imprese di  
[REDACTED] con il codice fiscale e numero di iscrizione:  
[REDACTED] ed iscritta al R.E.A. di [REDACTED] al numero:  
[REDACTED], rappresentata dall'Amministratore Unico signor [REDACTED]  
[REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] cittadi-  
no italiano, (codice fiscale: [REDACTED], domici-  
liato per la carica in [REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED] munito degli occorrenti poteri in forza dell'art. 14.1) del  
vigente statuto sociale. =====

Detti componenti, delle cui identità personali, qualifica e  
poteri, io notaio sono certo, chiedono a me notaio di riceve-  
re il presente atto, con il quale convengono e stipulano  
quanto segue. =====

ARTICOLO 1 =====

La società " [REDACTED] , come sopra rappre-  
sentata, =====





===== cede e vende =====  
alla società "██████████" che, come sopra rappresentata,  
===== accetta ed acquista =====  
la piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti porzioni immo-  
biliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Mila-  
no, via Alessandro Manzoni n. 40/42, e precisamente: =====  
\* numero due unità immobiliari ad uso ufficio entrambe poste  
al quinto piano composta da numero 23,5 vani catastali, con  
annessi due vani di cantina al piano primo seminterrato. =====  
**CONFINI in contorno in senso orario: =====**  
**dal due uffici a corpo:** con interposto il vano scale, il pia-  
nerottolo ed il vano ascensore comuni, via Alessandro Manzo-  
ni, proprietà di terzi, vano scale ed ascensore, cortile,  
passaggio privato; =====  
**dal vano di cantina annessa al subalterno 716:** proprietà di  
terzi, corridoio comune per due lati; =====  
**dal vano di cantina annessa al subalterno 717:** proprietà di  
terzi, corridoio comune, proprietà di terzi. =====  
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. =====  
Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto dei  
Fabbricati del Comune di Milano, come segue: =====  
foglio 351 (trecentocinquantuno), mappale 127 (centoventiset-  
te), subalterno 716 (settecentosedici), via Alessandro Manzo-  
ni n. 40, piano 5-S1, zona censuaria 1, categoria A/10, clas-  
se 8, vani 11, rendita catastale euro 17.185,10 (diciassette-  
milacentottantacinque fe dieci centesimi) =====  
foglio 351 (trecentocinquantuno), mappale 127 (centoventiset-  
te), subalterno 717 (settecentodiciassette), via Alessandro  
Manzoni n. 42, piano 5-S1, zona censuaria 1, categoria A/10,  
classe 8, vani 12,5, rendita catastale euro 19.528,53 (di-  
ciannovemilacinquecentoventotto e cinquantatré centesimi). ===  
Le porzioni immobiliari in oggetto sono meglio graficamente  
rappresentate nei tipi planimetrici che, esaminati, approvati  
e firmati dalle parti contraenti e da me notaio, si allegano  
al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B",  
fatta avvertenza che le misure grafiche sono puramente indi-  
cative e non tassative. =====

**ARTICOLO 2** =====  
Le porzioni immobiliari vengono trasferite nello stato di  
fatto e di diritto in cui si trovano. =====  
La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, di-  
pendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di  
comproprietà, sulle parti comuni del fabbricato di cui sono  
parte le porzioni immobiliari oggetto della presente compra-  
vendita, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, così come  
pervenute e possedute. =====

**ARTICOLO 3** =====  
La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che  
il diritto alienato è pervenuto ad essa in forza di compra-  
vendita a mio rogito in data odierna n. ██████████ di re-

portorio, in corso di registrazione e trascrizione, essendo nei termini, =====

al quale le parti, entrambe come sopra rappresentate, fanno espresso riferimento per le pattuizioni contenute e richiamate, che si hanno qui per integralmente riportate e trascritte.

**ARTICOLO 4** =====

Dichiarano le parti, entrambe come sopra rappresentate, che il prezzo della presente vendita viene concordato in complessivi euro 7.000.000,00 (settemilioni). =====

Le parti, entrambe come sopra rappresentate, dichiarano, ai sensi del disposto di cui all'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 e ad ogni effetto di legge ed in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, nonchè consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il corrispettivo pattuito per le porzioni immobiliari qui compravendute, è di euro 7.000.000,00 (settemilioni), il cui pagamento viene effettuato come segue: =====

- quanto ad euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) mediante bonifico bancario effettuato in data primo marzo 2010 dalla

██████████ - Filiale di ██████████ - ██████████ a favore della ██████████ - Agenzia di ██████████ via ██████████

- quanto ad euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) mediante bonifico bancario effettuato in data 3 marzo 2010 dalla ██████████

- Filiale di ██████████ - ██████████ - a favore della predetta Banca su conto intestato alla parte venditrice; =====

- quanto ad euro 4.400.000,00 (quattromilioniquattrocentomila) mediante numero 22 (ventidue) assegni circolari non trasferibili dell'importo di euro 200.000,00 (duecentomila) cadauno emessi dalla ██████████

██████████ - Agenzia n. ██████████ di ██████████ - in data odierna - rispettivamente numeri: ██████████, ██████████

██████████, ██████████, ██████████, ██████████

██████████, ██████████, ██████████, ██████████

██████████, ██████████, ██████████, ██████████

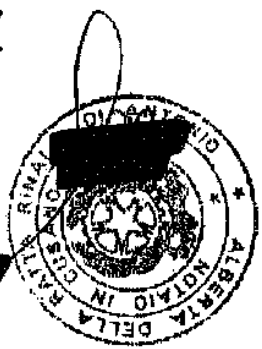
██████████, ██████████, ██████████, ██████████

██████████, ██████████, 2 ██████████ e ██████████ =

- quanto ad euro 100.000,00 (centomila) mediante numero un assegno circolare non trasferibile emesso dalla predetta ██████████

██████████ - in data odierna - numero ██████████

- quanto ai residui euro 2.000.000,00 (duemilioni) mediante numero 4 (quattro) assegni bancari non trasferibili tratti sulla ██████████



██████████ - Filiale di ██████████ - corso ██████████ - e  
messi in data odierna - rispettivamente numeri: =====

\* ██████████ dell'importo di euro 550.000,00 (cinquecento-  
cinquantamila) =====

\* ██████████ dell'importo di euro 550.000,00 (cinquecento-  
cinquantamila) =====

\* ██████████ dell'importo di euro 500.000,00 (cinquecento-  
mila) =====

\* ██████████ dell'importo di euro 400.000,00 (quattrocen-  
tomila). =====

Di detta somma la parte venditrice, come sopra rappresentata,  
rilascia con il presente atto ampia e liberatoria quietanza. =

**ARTICOLO 5** =====

La parte venditrice, come sopra rappresentata, immette la  
parte acquirente nel possesso dell'unità immobiliare acqui-  
stata dalla data odierna; pertanto da oggi la medesima ne  
godrà le rendite e ne sopporterà i relativi oneri. =====

La consegna viene effettuata in data odierna. =====

Garantisce, inoltre: =====

- che quanto venduto è immune da vizi; =====

- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa o  
imposta (diretta o indiretta) comunque afferente i cespiti in  
oggetto, impegnandosi a corrispondere altresì quelle even-  
tualmente dovute anche se accertate o iscritte a ruolo suc-  
cessivamente alla stipula di questo atto, purché riferentisi  
a periodi precedenti lo stesso; =====

- di aver corrisposto gli oneri condominiali, sia ordinari  
che straordinari, deliberati sino alla data odierna, impe-  
gnandosi sin d'ora a corrispondere quelli che verranno even-  
tualmente posti in pagamento successivamente alla data del  
presente atto, ma riferentisi a periodi precedenti lo stesso.

**ARTICOLO 6** =====

La parte venditrice, come sopra rappresentata, presta tutte  
le garanzie di legge e dichiara altresì che sull'unità immo-  
biliare alienata non gravano garanzie reali, pignoramenti,  
sequestri, privilegi anche fiscali, oneri reali, liti in cor-  
so, diritti che ne diminuiscano il libero godimento e la pie-  
na disponibilità e che non vi sono iscrizioni né trascrizioni  
pregiudizievoli. =====

Si dà atto che il vincolo trascritto presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Milano (ora Agenzia del Territo-  
rio - Circoscrizione di Milano 1) in data 5 ottobre 1945 ai  
numeri ██████████ ed a favore del Ministero per i Beni Cultu-  
rale e Ambientali, non ha più ragione di sussistere, in quan-  
to il medesimo Ministero in data 20 dicembre 1986 prot. n.  
██████████, ha rilasciato attestazione che, l'originario edificio  
di notevole valore artistico-storico denominato palazzo "Meli  
Lupi di Soragna", sottoposto alla disciplina della legge n.  
1089/1939, è andato distrutto a seguito dei bombardamenti av-  
venuti durante la seconda guerra mondiale, e che l'attuale e-

dificio, di cui sono parte porzioni immobiliari oggetto della presente relazione, costruito ex novo con licenza del Comune di Milano in data 8 novembre 1947, non è più da considerarsi sottoposto alla disciplina della legge n. 1089/1939, nè ad altro regime vincolistico da parte del detto Ministero. =====

**ARTICOLO 7** =====

La parte venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca ad essa eventualmente spettante ai sensi dell'articolo 2817 Codice Civile. =====

**ARTICOLO 8** =====

Ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e sue modificazioni, la parte alienante, come sopra rappresentata nonché consapevole delle sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara: =====

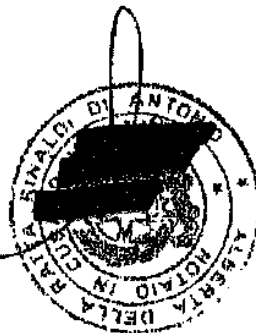
- che le opere edilizie relative al fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto, sono state eseguite in epoca anteriore al 1° settembre 1967; =====

- che successivamente non sono state eseguite opere per le quali fossero richieste autorizzazioni amministrative, concessioni edilizie o concessioni in sanatoria, fatta eccezione di quanto segue: =====

\*\* delle opere per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, modifiche interne ed esterne, per le quali il Comune di Milano ha rilasciato concessioni in sanatoria per opere edilizie rispettivamente in data 11 dicembre 1989 n. 3257 ed in data 21 gennaio 1993 n. 20 (concessione in sanatoria successivamente voltura alla società "██████████" in data 4 gennaio 1995 n. - Atti ██████████

\*\* delle opere interne per le quali è stata presentata al Consiglio di Zona 1 del medesimo Comune in data 26 novembre 2002 - Denuncia di Inizio Attività - protocollata al numero: PG 3097111/2002 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante presentata allo stesso Consiglio di Zona in data 28 luglio 2003, protocollo generale n. 1939111/2003; =====  
in data 17 novembre 2003 di cui al protocollo generale n. 788038/2003 è stata presentata al Comune di Milano, comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale, =====

Ai sensi dell'art. 9 punto 9.2. lett. f) della Deliberazione Giunta Regionale Lombardia 22 dicembre 2008 n. 8/8745, come coordinata dalla Legge Regionale Lombardia 29 giugno 2009 n. 10 (pubblicata sul B.U.R.L. del 30 giugno 2009 n. 26 - 2° supplemento ordinario), si allega al presente atto sotto la lettera "C" copia conforme rilasciata dal notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano in data 16 marzo 2010, dell'attestato di certificazione energetica del Condominio di via Alessandro Manzoni n. 40/42 di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto, redatto dal geom. Antonio Maria Spotti, iscritto al numero ██████████ dell'Elenco dei Certificatori Abilitati e protocollato dal Comune di Milano in data 10 feb-



braio 2009 PG 103552/2009, allegato sotto la lettera "E" al mio precedente atto in data odierna n. [REDACTED] di repertorio, sopra citato. =====

La parte venditrice, come sopra rappresentata, presta garanzia per tutto quanto precede, assumendo a proprio carico ogni eventuale onere conseguente alle procedure di sanatoria, anche per successivi provvedimenti adottati dagli Enti Locali competenti, nonché per ogni altro caso di evizione o molestia.

**ARTICOLO 9** =====

Le parti, entrambe come sopra rappresentate, chiedono la registrazione del presente atto con l'applicazione dell'imposta di registro, in misura fissa, dell'imposta ipotecaria nella misura del 3% (tre per cento) e dell'imposta catastale nella misura dell'1% (uno per cento), ai sensi dell'articolo 10 - n. 8-bis) - del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, come modificati dall'articolo 35 - 10^ comma - del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 248 del 4 agosto 2006. =====

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di optare, ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter) lett. d), D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, per l'applicazione al presente contratto, avente ad oggetto cessione di porzioni di fabbricato ad uso strumentale che, per le sue caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'imposta sul valore aggiunto. =====

Dichiara, inoltre, che la relativa fattura di vendita è emessa a norma dell'art. 17 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come integrato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, senza l'indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5° dell'articolo 17 suddetto (**reverse charge**). =====

**ARTICOLO 10** =====

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al titolo III, art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 Luglio 2006 n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti, entrambe come sopra rappresentata nonché consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la cessione dei beni di cui al presente atto è stata conclusa senza la sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita e senza l'intervento di alcun mediatore, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del codice civile. =====

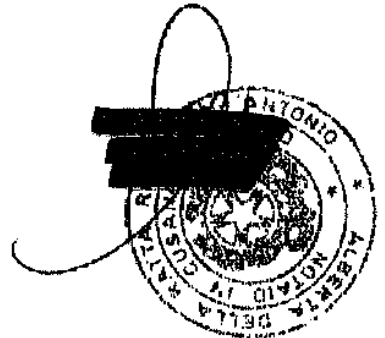
**ARTICOLO 11** =====

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico

della parte acquirente. =====

===== Richiesto io notaio  
ho redatto il presente atto scritto a macchina da persona di  
mia fiducia e completato a mano da me notaio su quattro fogli  
per quattordici facciate e ne ho dato lettura alle parti che  
lo approvano e sottoscrivono con me notaio alle ore 16,00  
(sedici) esonerandomi espressamente dalla lettura degli alle-  
gati. =====

FIRMATO: [REDACTED] =====  
[REDACTED] =====  
[REDACTED] =====



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Milano

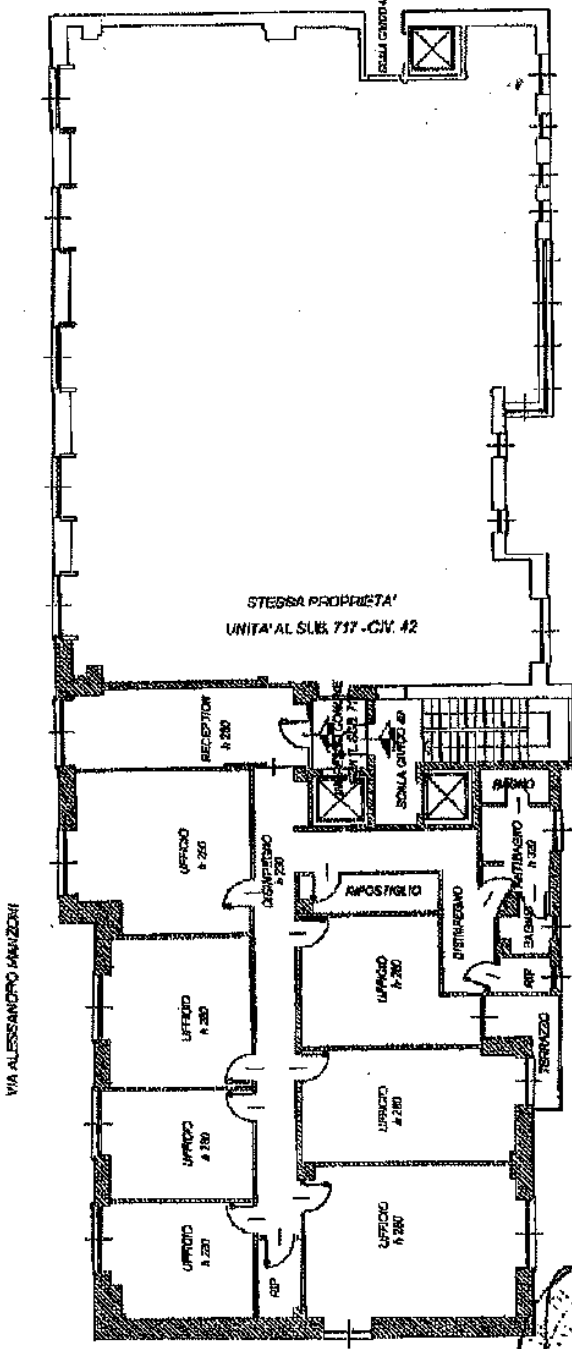
Dichiarazione protocollo n. 822381 del 27/10/2003		113
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano		
Via Manzoni Alessandro		civ. 40
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 351 Particella: 127 Subalterno: 716		Compilata da: Cavalle' Marco Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano
		N. 10433

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO QUINTO

ALLEGATO "A" AL N. [REDACTED] REP.

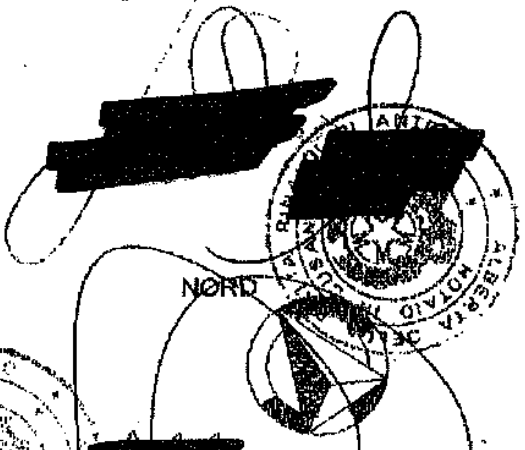
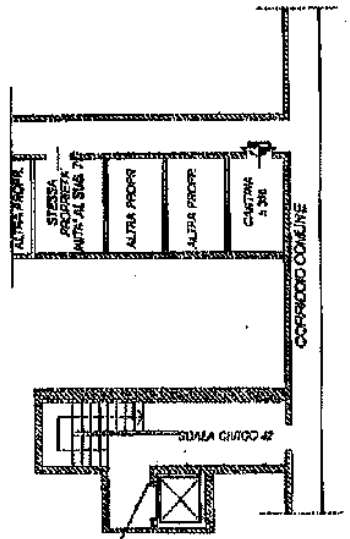
PROPRIETA' DI TERZI



STESSA PROPRIETA'  
UNITA' AL SUB. 737 - CIV. 42

VIA ALESSANDRO MANZONI

PIANO INTERRATO



CATASTO DEI FABBRICATI - DIREZIONE DI ZONAZIONE - Comune di MILANO (C.F. 2057) - Foglio 351 Particella 127 - Subalterno 716 - VIA ALESSANDRO MANZONI n. 40 piano: 5-S1

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocollo n. 822381 del 27/10/2003 **114**  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano  
Via Manzoni Alessandro civ. 42

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 351  
Particella: 127  
Subalterno: 717

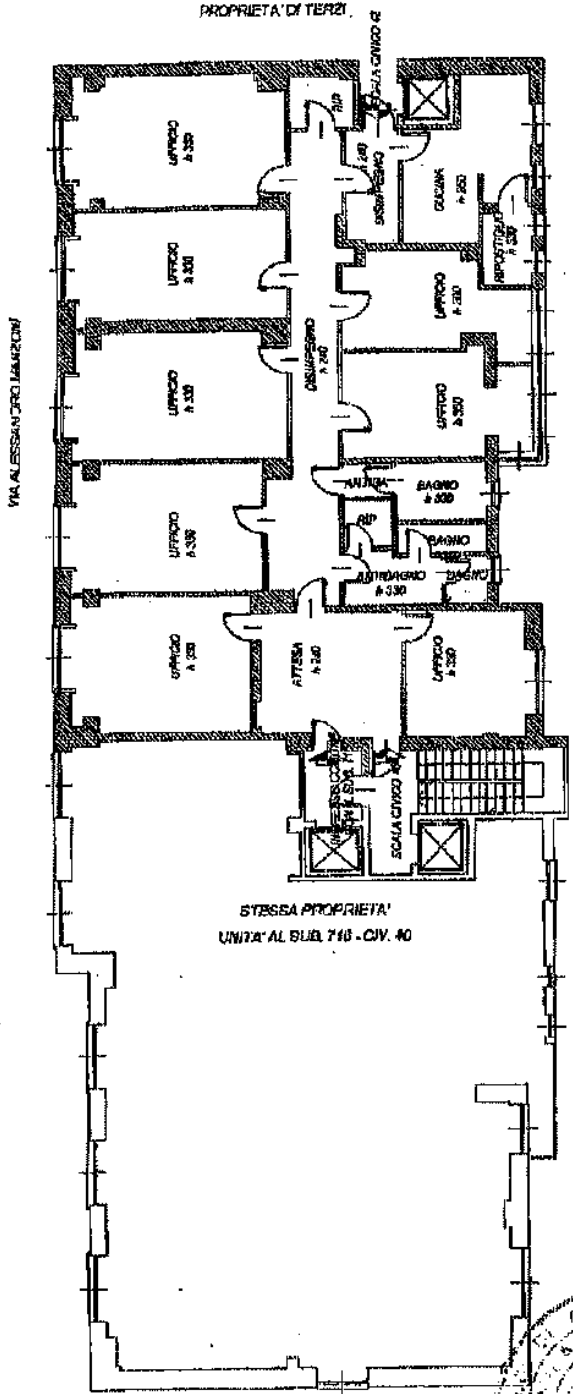
Compilata da:  
Cevalle' Marco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Milano N. 10433

Scheda n. 1 Scala 1:200

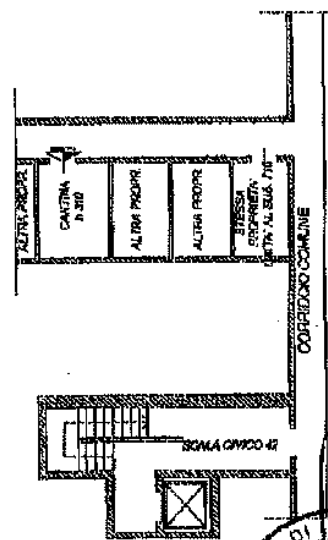
PIANO QUINTO

ALLEGATO " B " AL N. [REDACTED] REP.

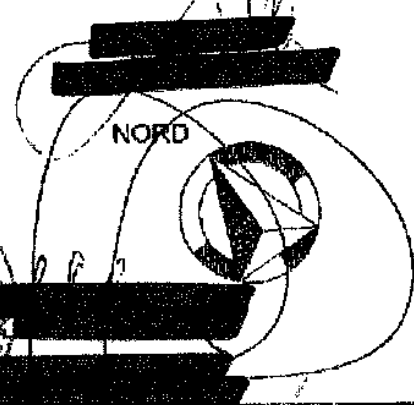
PROPRIETA' DI TERZI



PIANO INTERRATO



NORD



Catasto dei fabbricati - Sezione di ZEPPOSIZIONE - Comune di ZEPPOSIZIONE - Foglio: 351 Particella: 127 - Subalterno 717  
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 42 piano: 5-51



**all. 06**

**ispezione ipotecaria**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T27214 del 28/12/2019

per denominazione

Motivazione 487-19

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

**Dati della richiesta**

Denominazione: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Comune: [REDACTED]  
Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo: Foglio: 351 - Particella: 127 - Subalterno: 716

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 27/12/2019

**Elenco omonimi**

20. [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 08/04/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MILANO(MI)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 08/04/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in MILANO(MI)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 28/12/2019 Ora 15:36:24  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T27214 del 28/12/2019

per denominazione

Motivazione 487-19

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

- 
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 08/03/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Nota disponibile in formato elettronico

# **all. 07**

**esito stato debitorio condominiale  
e regolamento condominiale**

## Arch. Carlo Cuppini

---

**Da:** [redacted]  
**Inviato:** lunedì 9 dicembre 2019 19:04  
**A:** carlocuppini@fastwebnet.it  
**Cc:** [redacted] Studio [redacted] Amministrazione - Studio [redacted]  
**Oggetto:** I: RICHIESTA DATI (RGE 487-19 [redacted])  
**Allegati:** verb assem ordin del 24 10 19.pdf; MANZONI, 40-42 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf

Buona sera Architetto,

come da anticipo telefonico odierno accompagno per conto del Condominio di Via Manzoni 40/42 in Milano ed in evasione della Sua richiesta di ieri 8 dicembre, il Regolamento del Condominio ed il verbale dell'ultima assemblea condominiale del 24 ottobre scorso.

La rimando per snellezza alla mail pervenutami oggi dalla Cliente dove troverà evasione ad alcuni dei chiarimenti da Lei richiesti. Manca se non sbaglio la precisazione circa eventuali servitù.

La posizione debitoria della [redacted] come vedrà è piuttosto consistente, e sino ad ora non sono state assunte iniziative giudiziali.

A disposizione per ogni occorrenza, gradisca i migliori saluti.

---

**Da:** Amministrazione - [redacted] mailto:[redacted]  
**Inviato:** lunedì 9 dicembre 2019 10:07  
**A:** [redacted]  
**Cc:** [redacted], Manutenzione - [redacted]  
**Oggetto:** I: RICHIESTA DATI (RGE 487-19 [redacted])

Avvocato buongiorno,

abbiamo ricevuto dall'esperto incaricato richiesta di informazioni in merito agli immobili, coinvolti nella procedura di pignoramento, di proprietà [redacted] parte debitrice, del condominio Manzoni 40/42.

Nonostante il debito considerevole purtroppo a oggi non abbiamo avviato alcuna procedura monitoria.

Le chiedo cortesemente di interfacciarsi con l'Arch. Cuppini, qui di seguito Le comunico per punti i dati richiesti:

premetto che all'interno dei nostri stati di riparto le unità sono contraddistinte rispettivamente dai codici 17 per il sub 716 e 18 per il sub 717.

- 1) per l'unità 17 = circa euro 9.000; per l'unità 18 = circa euro 11.700
- 2) stato debitorio unità 17 = gestione 18/19 + rata 19/20 euro 13.939,92; stato debitorio unità 18 = gestione 18/19 + rata 19/20 euro 20.758,95
- 3) sì, sono state deliberate spese straordinarie per euro 20.000 riqualificazione guardiola civico 42 e si è discusso del rifacimento della facciata principale. Per maggiori dettagli accludo il verbale dell'ultima assemblea
- 4) millesimi di proprietà unità 17 = 35,58; unità 18 = 39,02
- 5) vedere allegato
- 6) già risposto
- 7) le risponderà l'ufficio competente

Cordiali saluti.

Matteo Napoli

Via [REDACTED]  
[REDACTED]  
Tel: [REDACTED]  
[REDACTED]

In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e confidenziali. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo dal Suo Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016

Da: Arch. Carlo Cuppini [mailto:carlocuppini@fastwebnet.it]

Inviato: domenica 8 dicembre 2019 13:14

A: [REDACTED]

Oggetto: RICHIESTA DATI (RGE 487-19 [REDACTED])

#### **RICHIESTA STATO DEBITORIO PER CONTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA**

Buongiorno,

LE scrivo in qualità di esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari della 3ª sez. Civile del Tribunale di Milano da cui sono stato incaricato di redigere la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto e di cui seguono dati.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: RGE 487/2019 TRIBUNALE DI MILANO**

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**PARTE DEBITRICE:** [REDACTED]

**UBICAZIONE BENI: COMUNE DI MILANO, VIA MANZONI 40/42**

**BENI PIGNORATI: UFFICI con cantine (FG. 351, MAPP. 127, SUBB. 716+717)**

Relativamente al Condominio da Lei amministrato, per rispondere ai quesiti posti dal G.E. necessito di avere alcune informazioni:

- 1) ammontare delle **spese condominiali medie annue di gestione ordinaria** del bene;
- 2) importo dell'eventuale **stato debitorio** della proprietà nei confronti del Condominio **relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente** (escludendo debiti pregressi che potranno essere esplicitati a parte) si prega d'indicare la cifra inerente il periodo richiesto e gentilmente di non inviare estratti conto senza esplicitare il debito;
- 3) sapere se sono state deliberate (o sono in previsione) **spese straordinarie**;
- 4) sapere i **millesimi di proprietà** del bene;
- 5) avere copia del regolamento condominiale (solo se registrato in Conservatoria dei RR. II.);
- 6) orari servizio di portineria (ove presente);
- 7) sapere se esistono formalità o vincoli nei confronti del condominio (es. servizi).

Attendo a mezzo mail quanto sopra con cortese sollecitudine in modo da poter inserire i dati in perizia e depositare entro la data fissata.

Nel ringraziarla anticipatamente per la collaborazione, a disposizione per qualsiasi chiarimento, l'occasione mi è gradita per inviarle i più cordiali saluti.

#### **allegati:**

1. *nomina ricevuta dal Giudice delle Esecuzioni*
2. *giuramento del Perito*

**Arch. Carlo Cuppini**

via Astolfo 29

## Arch. Carlo Cuppini

---

**Da:** [redacted] <[redacted]>  
**Inviato:** lunedì 9 dicembre 2019 20:11  
**A:** [redacted]  
**Cc:** Amministrazione - [redacted]  
**Oggetto:** R: RICHIESTA DATI (RGE 487-19 [redacted])

Egregio architetto  
ci faccia sapere appena riesce  
La prego altrimenti ci attiviamo  
Ci avevano pagato una tranches su promessa di ultima tranches...  
Per il punto 7 non c'è alcun vincolo è stato rimosso alcuni anni fa

Cordiali saluti

[redacted]  
.....  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

*In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e confidenziali. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo dal Suo Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016.*

**Da:** [redacted]  
**Inviato:** lunedì 9 dicembre 2019 19:04  
**A:** carlocuppini@fastwebnet.it  
**Cc:** [redacted]  
[redacted], [redacted]  
**Oggetto:** I: RICHIESTA DATI (RGE 487-19 [redacted])

Buona sera Architetto,  
come da anticipo telefonico odierno accompagno per conto del Condominio di Via Manzoni 40/42 in Milano ed in evasione della Sua richiesta di ieri 8 dicembre, il Regolamento del Condominio ed il verbale dell'ultima assemblea condominiale del 24 ottobre scorso.  
La rimando per snellezza alla mail pervenutami oggi dalla Cliente dove troverà evasione ad alcuni dei chiarimenti da Lei richiesti. Manca se non sbaglio la precisazione circa eventuali servitù.  
La posizione debitoria della [redacted] come vedrà è piuttosto consistente, e sino ad ora non sono state assunte iniziative giudiziali.  
A disposizione per ogni occorrenza, gradisca i migliori saluti.  
[redacted]

**Da:** [REDACTED]  
**Inviato:** lunedì 9 dicembre 2019 10:07  
**A:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Oggetto:** I: RICHIESTA DATI (RGE 487-19 [REDACTED])

Avvocato buongiorno,  
abbiamo ricevuto dall'esperto incaricato richiesta di informazioni in merito agli immobili, coinvolti nella procedura di pignoramento, di proprietà [REDACTED], parte debitrice, del condominio Manzoni 40/42.

Nonostante il debito considerevole purtroppo a oggi non abbiamo avviato alcuna procedura monitoria.

Le chiedo cortesemente di interfacciarsi con l'Arch. Cuppini, qui di seguito Le comunico per punti i dati richiesti:

premetto che all'interno dei nostri stati di riparto le unità sono contraddistinte rispettivamente dai codici 17 per il sub 716 e 18 per il sub 717.

- 1) per l'unità 17 = circa euro 9.000; per l'unità 18 = circa euro 11.700
- 2) stato debitorio unità 17 = gestione 18/19 + rata 19/20 euro 13.939,92; stato debitorio unità 18 = gestione 18/19 + rata 19/20 euro 20.758,95
- 3) sì, sono state deliberate spese straordinarie per euro 20.000 riqualificazione guardiola civico 42 e si è discusso del rifacimento della facciata principale. Per maggiori dettagli accludo il verbale dell'ultima assemblea
- 4) millesimi di proprietà unità 17 = 35,58; unità 18 = 39,02
- 5) vedere allegato
- 6) già risposto
- 7) le risponderà l'ufficio competente

Cordiali saluti.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e confidenziali. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo dal Suo Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016*

**Da:** Arch. Carlo Cuppini [<mailto:carlocuppini@fastwebnet.it>]

**Inviato:** domenica 8 dicembre 2019 13:14

**A:** [REDACTED]

**Oggetto:** RICHIESTA DATI (RGE 487-19 [REDACTED])

**RICHIESTA STATO DEBITORIO PER CONTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA**



Buongiorno,

LE scrivo in qualità di esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari della 3ª sez. Civile del Tribunale di Milano da cui sono stato incaricato di redigere la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto e di cui seguono dati.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: RGE 487/2019 TRIBUNALE DI MILANO**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

PARTE DEBITRICE: [REDACTED]

UBICAZIONE BENI: **COMUNE DI MILANO, VIA MANZONI 40/42**

BENI PIGNORATI: **UFFICI con cantine (FG. 351, MAPP. 127, SUBB. 716+717)**

Relativamente al Condominio da Lei amministrato, per rispondere ai quesiti posti dal G.E. necessito di avere alcune informazioni:

- 1) ammontare delle **spese condominiali medie annue di gestione ordinaria** del bene;
- 2) importo dell'eventuale **stato debitorio** della proprietà nei confronti del Condominio **relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente** (escludendo debiti pregressi che potranno essere esplicitati a parte) si prega d'indicare la cifra inerente il periodo richiesto e gentilmente di non inviare estratti conto senza esplicitare il debito;
- 3) sapere se sono state deliberate (o sono in previsione) **spese straordinarie**;
- 4) sapere i **millesimi di proprietà** del bene;
- 5) avere copia del **regolamento condominiale** (solo se registrato in Conservatoria dei RR. II.);
- 6) orari servizio di portineria (ove presente);
- 7) sapere se esistono **formalità o vincoli nei confronti del condominio** (es. servitù).

Attendo a mezzo mail quanto sopra con cortese sollecitudine in modo da poter inserire i dati in perizia e depositare entro la data fissata.

Nel ringraziarla anticipatamente per la collaborazione, a disposizione per qualsiasi chiarimento, l'occasione mi è gradita per inviarle i più cordiali saluti.

**allegati:**

1. *nomina ricevuta dal Giudice delle Esecuzioni*
2. *giuramento del Perito*

**Arch. Carlo Cuppini**

via Astolfo 29

20131 Milano

tel. [REDACTED]

fax. [REDACTED]

cell. [REDACTED]

mail [carlocuppini@fastwebnet.it](mailto:carlocuppini@fastwebnet.it)

pec [cuppini.4195@comilano.it](mailto:cuppini.4195@comilano.it)

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. E' vietato l'uso, la diffusione, la distribuzione o la riproduzione da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto, compresi i file allegati, senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze.

This e-mail transmission may contain legally privileged and/or confidential information. Please do not read it if you are not the intended recipient(s). Any use, distribution, reproduction or disclosure by any other person is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, please notify the sender and destroy the original transmission and its attachments without reading or saving it in any manner.

CONDOMINIO VIA MANZONI N. 40-42 MILANO

REGOLAMENTO

Nota bene: questa edizione del Regolamento condominiale è aggiornata a tutto il 31 dicembre 1971. Il testo è quello del Regolamento originale costituente l'allegato B del rogito Notarile Pietro Maissen di Milano in data 24/7/1947 n° [redacted] di rep., integrato con le modificazioni apportate dalle Assemblee :

23/5/49 - 21/9/49 - 20/12/49 - 30/11/50 - 21/2/51 - 24/3/52 -  
21/4/53 - 1/12/53 - 25/11/54.

---

CONDOMINIO VIA MANZONI n. 40-42  
Milano

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

a norma del nuovo Codice Civile (libro della proprietà) contenente le condizioni cui è vincolata la proprietà della casa sita in Milano -  
Via Manzoni 40/42

TITOLO PRIMO - Disposizioni Generali

Capitolo I° Case Comuni

Art. 1°- Costituiscono proprietà comuni a tutti i condomini in modo indivisibile: 1° il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici e in genere tutte le parti dell'edificio indispensabili alla conservazione e all'uso comune dello stesso; 2° i locali destinati per la portineria e per l'alloggio del portiere, quelli contenenti i serbatoi per l'acqua, gli impianti di riscaldamento e altri simili servizi in comune; 3° le opere, le installazioni e manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, e canali di scarico, e inoltre gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, telefono, citofono et simili, fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini (art. 1117-1119 C.C.)

Art. 2°- Le terrazze appartengono invece in proprietà privata ai proprietari degli appartamenti cui accedono, come risulta dai titoli d'acquisto relativi.

Art. 3°- Le entità delle rispettive quote di partecipazione sulle cose indicate all'art. 1° è proporzionata al valore del piano o porzione di piano appartenente ai singoli condomini, ed è espressa in millesimi nella tabella allegata sub.A; tabella per la cui formazione il valore di ogni singolo piano, o porzione di piano, è determinato

mediante stima comparativa.

Art. 4°- I detti valori sono tuttavia suscettibili di mutamento in caso di errore, di sopraelevazione, di espropriazione o di innovazione eventualmente disposte dalla maggioranza a profitto delle cose comuni, innovazioni che però dovranno intendersi vietate ove possano recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, o ne alterino il decoro architettonico, o rendano inservibili all'uso o godimento, anche di un solo condomino, alcune parti comuni dell'edificio .

Art. 5°- Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia voluttuario carattere, dovrà distinguersi il caso in cui essa consista in opere suscettibili di utilizzazione separata dal caso contrario; in questo secondo caso, la innovazione dovrà intendersi consentita purchè la relativa spesa faccia solo carico alla maggioranza deliberante; nel primo caso la innovazione sarà consentita a spese comuni, salvo che i condomini in minoranza non rinunzino a trar vantaggio dall'innovazione medesima. Anche in quest'ultima ipotesi essi e i loro eredi o aventi causa potranno, poi, in qualsiasi momento, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, ma in tal caso dovranno contribuire alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera stessa (art.1121 C.C.).

Art. 6°- Anche in difetto di una delibera dell'assemblea, il condomino potrà, in caso di urgenza, intraprendere lavori per la conservazione della cosa comune e avrà diritto ad ottenere il rimborso della spesa relativa qualora le opere risultino necessarie; però dovrà immediatamente sospenderle in caso di opposizione scritta da parte dell'amministratore, pur avendo diritto, anche in tal caso, al rimborso delle spese, sempre che le opere eseguite siano per risultare necessarie (art.1134 C.C.).

Art. 7°- Anche nel piano o porzione di piano di sua proprietà, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio. Correlativamente egli è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore e il decoro dell'edificio. Egli infine, a richiesta dell'amministratore e previo avviso, dovrà consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda ad ispezioni e lavori interessanti le parti comuni dell'edificio o anche le singole proprietà, salvo la rivalsa per danni (art. 1122 C.C.).

#### Capitolo 2° Obblighi e Diritti dei Condomini

Art. 8°- I condomini sono investiti di tutti i privilegi della proprietà ma poichè i privilegi hanno la loro naturale limitazione nei diritti dei terzi, essi condomini si obbligano ad osservare le seguenti prescrizioni :

premesse che deve intendersi vietata la destinazione degli appartamenti ad uso diverso dalla abitazione od ufficio, per il piano terreno a negozi e per i sotterranei anche a magazzino o per depositi, salvo delibera in senso contrario, da parte dell'assemblea, con le maggioranze di Legge, sarà inoltre vietato :

- a) di destinare gli alloggi e i locali dell'edificio ad uso sanitario, gabinetto di cura o ambulatorio per malattie infettive, scuola di musica, di canto, o di ballo o pensioni a qualsivoglia altro uso contrario al carattere di signorilità della casa e che comunque possa turbare la tranquillità dei condomini avuto riguardo che tale specificazione è solo esemplificativa e non tassativa;
- b) di occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, le terrazze, i ripiani, gli anditi e, in genere, i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune (ferma restando la facoltà di occupazione nel caso es

sa sia resa necessaria dalla esecuzione di lavori);

c) applicare targhe o insegne sulla facciata, sulle scale e sui ripiani, eccezione fatta per le targhe sulle porte di ingresso degli appartamenti, e per le targhe professionali e delle ragioni sociali agli ingressi principali dello stabile, secondo un disegno costante, approvato dall'amministratore e salvo una targa insegna luminosa per il cinema retrostante;

d) di stendere o depositare sulle finestre, balconi e anditi comuni, gli indumenti, utensili o attrezzi eccezione fatta per le finestre o sporti prospicienti l'interno;

e) di battere tappeti, abiti, biancheria ecc. prima delle ore sette e mezzo, e dopo le otto e mezzo, fermo restando che tale operazione deve essere eseguita dalle finestre verso l'interno, non da quelle verso strada, o dalle trombe delle scale;

f) di gettare nei vasi dei gabinetti, nei bagni e lavandini, materie che possano ostruire i tubi; rovesciare acque o spandere immondizie fuori dei luoghi a ciò destinati, gettare oggetti dalle finestre o balconi imbrattare facciate, ingresso e scale o altre località;

g) di depositare presso il portinaio o sotto l'andito o in altri luoghi di passaggio, biciclette, motociclette o altri veicoli;

h) di provocare odori ed esalazioni contrastanti col decoro del caseggiato e col riguardo dovuto ai vicini;

l) di fare rumori incomodi prima delle ore 8 e dopo le ore 23.

NOTA: L'Assemblea 20/12/1949 in sede di interpretazione del comma d) di questo articolo, ha stabilito che è vietato stendere corde fuori delle finestre e balconi e che la biancheria od altro deve essere stesa esclusivamente nell'interno dei balconi.

### Capitolo 3° Riparto delle Spese

Art. 9°- Le spese per la conservazione e per la manutenzione delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni

ni, sono ripartite fra i condomini in ragione dell'interesse di ognuno e secondo le disposizioni dei successivi articoli del presente regolamento. Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento di esse neppure mediante rinuncia al suo diritto di comproprietà (art. 1118 G.C.). Si provvede a spese del Condominio anche alla conservazione e manutenzione delle parti incassate delle diramazioni nei locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini, degli impianti di acqua calda e fredda, fognatura e riscaldamento. (Così modificato con delibera Assemblea 20/12/1949).

NOTA: L'Assemblea 21/2/1951 in sede di interpretazione del presente articolo e per analogia, ha stabilito, per quanto concerne l'impianto citofonico, che il Condominio debba provvedere alla manutenzione e riparazione dei centralini e delle parti incassate dell'impianto mentre i singoli Condomini provvederanno alla manutenzione e riparazione delle parti esterne nei singoli appartamenti, compresi apparecchi o cordoni.

Art. 10° - Per ciò che concerne le spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni elencate nell'art. 1 del presente regolamento, nonché le spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea, e quelle per la assicurazione dell'edificio, tutti i condomini dovranno contribuirvi in proporzione del valore delle loro rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nella tabella che si allega al presente regolamento sotto la lettera A. (art. 1123 G.C.).

Il riparto della spesa di raccolta immondizie delle proprietà particolari sarà fatto in base alla superficie di ogni categoria di locali soggetti ad eguale tariffa, e cioè, separatamente per abitazioni e studi, per negozi e per sotterranei di negozi.

(Così modificato con delibera Assemblea 30/11/1950)

Art. 11°- Per ciò che concerne le spese necessarie alla manutenzione degli enti comuni (portineria, serbatoi dell'acqua, impianti di riscaldamento, impianti di produzione di acqua calda, cortili, recinzioni varie) dovranno pure concorrervi tutti i condomini nelle stesse proporzioni di cui all'articolo precedente, eccezione fatta per le spese inerenti alla manutenzione ordinaria delle scale, il riscaldamento, la produzione di acqua calda, l'ascensore e le terrazze, per le quali provvedono gli articoli seguenti (1123 C.C.).

Art. 12°- Le spese di manutenzione ordinaria delle scale, coi relativi accessori, sono ripartite fra tutti i condomini, per metà, in parti proporzionali al valore delle loro rispettive comproprietà espressi in millesimi e per l'altra metà in parti proporzionali all'altezza del piano di ciascun di essi, e fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del valore della rispettiva loro comproprietà ugualmente espresso in millesimi.

Art. 13°- Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento centrale, sono ripartite in ragione della cubatura complessiva dei locali goduti da ogni singolo utente. (Vedi Tab. B.)

Il servizio di riscaldamento durerà normalmente dal 1° novembre al 31 marzo dell'anno successivo e nessun Condomino potrà sottrarsi al relativo pagamento neanche nel caso di appartamento disabitato.

Il servizio stesso potrà essere anticipato o prorogato, se richiesto almeno da tanti Condomini che rappresentino il novanta per cento dei millesimi di partecipazione alle spese del servizio di riscaldamento. La relativa spesa sarà sopportata dai soli richiedenti.

(Così modificato con delibera Assemblea 24/3/1952)

Art. 14°- Le spese per la manutenzione straordinaria per l'impianto di fornitura dell'acqua calda, sono ripartite in base alle quote espresse dalla tabella A escluso il piano terreno.



Le spese di esercizio e quelle per la manutenzione ordinaria, sono in vece suddivise in proporzione del consumo fatto da ogni utente come da relativo contatore; però in caso di non consumo o di consumo ridotto, conseguente a prolungata assenza, sarà comunque addebitata una quota fissa minima corrispondente al cinquanta per cento del consumo accertato a carico dell'interessato nella gestione precedente. (art. 1123 C.C.)

(Così modificato con delibere Assemblee 21/4/1953 e 25/11/1954)

Art. 15° - Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio degli ascensori sono ripartite tra i condomini per il 30% (trenta per cento) in proporzione della quota in millesimi della proprietà degli appartamenti, -esclusi i negozi che sono esonerati da tale spesa -, e per il 70% (settanta per cento) tra i sette piani secondo la seguente proporzione:

- 1° piano : 1/28 (un ventottesimo)
- 2° " : 2/28 (due ventottesimi)
- 3° " : 3/28 (tre ventottesimi)
- 4° " : 4/28 (quattro ventottesimi)
- 5° " : 5/28 (cinque ventottesimi)
- 6° " : 6/28 (sei ventottesimi)
- 7° " : 7/28 (sette ventottesimi)

Vedi Tabella C.

Qualora venga costruito un ottavo piano, la suddivisione della quota del 70% (settanta per cento) a carico di ogni piano, verrà proporzionalmente modificata.

Per il servizio ascensori gli appartamenti esclusivamente o parzialmente adibiti ad uso diverso da abitazione, pagheranno per ciascun locale non adibito ad uso di abitazione, esclusi quelli posti al primo piano, il doppio dei locali adibiti a tale uso.

(Così modificato con delibere Assemblee 21/4/ e 1/12/1953)

Art. 16°- Lastrici solari di uso esclusivo. Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non é comune a tutti i Condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i Condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

(Così modificato con delibera Assemblea 25/11/1954)

#### Capitolo 4° Trasferimento di Proprietà

Art. 17°- In caso di trasferimento di proprietà, oltre gli obblighi che derivano dalla legge, il Condomino dovrà:

- a) comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c) cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà sui fondi di riserva per le spese straordinarie ed ammortamenti degli impianti.

Art. 18°- Qualora nella proprietà di un piano o frazione di piano subentrino più titolari per successione, vendita frazionata o altra causa, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto, procedere d'accordo con esso alla divisione dei millesimi attribuiti alla proprietà suddetta, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'art. 26.

#### Capitolo 5° Assicurazione

Art. 19°- L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, del gas o apparecchi a vapore.

L'assemblea sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà il capitale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il

costo di costruzione.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere impiegata nella ricostruzione; ove l'indennità sia insufficiente, tutti i condomini dovranno concorrere ad integrarla secondo il valore delle rispettive proprietà, risultante dalla tabella di cui all'art. 3

## TITOLO SECONDO - AMMINISTRAZIONE RAPPRESENTANZA

### Capitolo I° Amministrazione

Art. 20°- Gli organi dell'amministrazione sono:

l'amministratore, il consiglio dei condomini, l'assemblea.

Art. 21°- L'Amministratore è nominato dall'assemblea e, ove questa non provveda, potrà essere nominato dalla autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini. Esso è retribuito con un compenso annuo determinato dall'assemblea medesima (o dall'autorità giudiziaria nel caso che questa lo abbia nominato) e dura in carica un anno; pur potendo venir revocato in ogni tempo, dall'assemblea o anche dall'autorità Giu-  
diziaria, su ricorso di ciascun condomino, se non abbia reso il conto della sua gestione o vi siano fondati sospetti di gravi irregolarità (art. 1129 C.C.).

Art. 22°- L'Amministratore deve:

- 1°- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei Condomini e curare l'osservanza dei regolamenti di condominio;
- 2°- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3°- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei diritti comuni.
- 4°- Compilare gli atti conservativi dei diritti sulle parti comuni dell'edificio.

5°- Assumere e licenziare i portieri.

6°- Dirimere, se possibile, eventuali divergenze fra i condomini.

7°- Dare il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno, salvo renderlo prima in caso di revoca o dimissioni (art. 1130 C.C.).

Art.23°- Agli effetti di cui al n° 3- dell'art. precedente l'amministratore dovrà compilare il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto della loro ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento, preventivo e progetto che, giusta il disposto dell'art. 33, saranno poi sottoposti al giudizio dell'assemblea, per il successivo versamento delle singole quote, da parte di ciascun condomino, da farsi entro i venti giorni dalla intervenuta approvazione.

Art.24°- Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente e dei maggiori poteri conferitigli dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e conseguentemente può agire in giudizio, sia come attore (contro i condomini o contro i terzi), sia esservi convenuto per qualunque azione concernente gli interessi comuni. Qualora la citazione o il provvedimento notificatogli abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni l'amministratore dovrà, senza indugio, darne notizia all'assemblea dei condomini (art.1131 C.C.).

Art.25°- I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro di essi è però ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 36 (art.1133 C.C.).

Art.26°- Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze imprevedibili, l'amministratore potrà chiedere ed ottenere dall'assemblea la costituzione di un fondo di riserva, la cui amministrazione dovrà essere tenuta distinta da quella del fondo comune di cui all'art. 23.

Art. 27°- I capitali accantonati per i fondi suddetti, dovranno essere depositati su libretti intestati all'amministratore nella sua specificata qualità presso Istituti di Credito cittadino, ed i prelevamenti potranno essere fatti dall'amministratore senza formalità per ciò che riguarda il fondo comune, mentre non potranno effettuarsi se non previo consenso scritto dei componenti il consiglio dei condomini, per ciò che riguarda il fondo di riserva.

Art. 28°- Agli effetti di cui al n° 7 dell'art. 22 l'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 29 Settembre. - La somma risultante a debito di ogni singolo condomino nel rendiconto dell'amministratore e nel progetto di riparto, dovrà essere corrisposta al medesimo entro quindici giorni dall'approvazione degli stessi da parte dell'assemblea.

Trascorso vanamente tale termine sarà applicabile una sanzione pecuniaria dell'uno per cento sulle somme dovute per ogni giorno di ritardo ed il ricarato di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva.

In caso di mora protratta per un mese l'amministratore potrà sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato ed agire giudizialmente, previa autorizzazione del consiglio del condominio.

La sanzione pecuniaria verrà estesa anche per le quote dovute in corso di gestione in base alle spese preventivate, regolarmente approvate dall'Assemblea ed alle liquidazioni periodiche delle spese per servizio di acqua calda.

(Cesi modificato con delibera Assemblea 20/12/1949)

#### Capitolo II° Consiglio dei Condomini

Art. 29°- Il Consiglio dei condomini è composto di due membri eletti dall'assemblea; e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'amministratore che lo convocherà almeno due volte ogni gestione per il controllo dei conti. Esso sostituisce l'amministratore in caso

di assenza temporanea e può essere riconfermato.

### Capitolo III° A s s e m b l e a

Art.30°- L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino un ottavo del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza, l'indicazione delle materie da sottoporre alle delibere della assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art.34 (art.66 norme di attuazione del C.C.).

Art.31°- I convenuti all'assemblea generale trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente e un segretario scegliendo tra i rappresentanti del condominio, escluso l'amministratore.

Art.32°- Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona che non sia l'amministratore, con delega scritta in calce, all'avviso o altrove.

Il condomino che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni attinenti al conto della sua gestione; nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati (art.67 norma di att.C.C.).

Art.33°- L'assemblea ordinaria delibera sulle eventuali modifiche del regolamento, sulla nomina del Consiglio dei condomini e dell'amministratore e sulla retribuzione di quest'ultimo, sul rendiconto di gestione dell'amministratore, o sul preventivo e progetto di riparto da esso presentati; su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, conservazione o godimento delle cose comuni.

Per ciò che concerne le liti, qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite, o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, potrà separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite medesima per il caso di soccombenza.

L'atto dovrà essere notificato entro venti giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa; se l'esito della lite sia stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia vantaggio, è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente (art. 1132 e 1135 C.C.).

Art. 34°- L'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino due terzi del valore dell'intero edificio e almeno la metà dei partecipanti al condominio, e le sue deliberazioni sono valide quando vengano approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima, e in ogni caso, non oltre giorni dieci dalla medesima; le sue deliberazioni sono valide se riportano un numero di voti rappresentanti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le delibere che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore e le liti attive e passive riguardanti materie che esorbitano dalle attribuzioni dall'amministratore medesimo, nonché le delibere che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita nel primo comma del presente articolo.

Le delibere che hanno per oggetto le innovazioni previste nell'articolo 4° devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136 C.C.).

Art. 35°- Delle delibere dell'assemblea si redige processo verbale che deve indicare:

- a) luogo, data dell'adunanza e ordine del giorno;
- b) cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) scelta del Presidente, Segretario e la constatazione delle regolarità dell'assemblea;
- d) sommario resoconto della discussione e il testo delle delibere prese con indicazione della maggioranza ottenuta per ciascuna;
- e) copia del verbale verrà inviata a tutti i Condomini entro 20 giorni dall'Assemblea; ai Condomini assenti l'invio verrà fatto mediante raccomandata. (così modificato con delibera Assemblea 20/12/1949).

Art. 36°- Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le delibere contrarie alla legge e al regolamento ogni condomino dissenziente può far ricorso all'autorità giudiziaria, entro i trenta giorni decorrenti dalla data della delibera stessa, per i dissenzienti, e dalla data di comunicazione per gli assenti (termine perentorio, a pena di decadenza).



Piano	Condomino	Tab. A proprietà (1)	Tab. B riscaldamento (2)	Tab. C ascensori (2)
-	[REDACTED]	113,32	-	-
T	[REDACTED]	56,60 { 28,60 28,00	42,46 { 21,46 21,00	-
T	" " " "			-
T	[REDACTED]	28,00	19,60	-
T	[REDACTED]	26,68	17,97	-
T	[REDACTED]	28,00	20,13	-
T	[REDACTED]	31,34	20,32	-
1	[REDACTED]	73,69	99,92	48,86
1	[REDACTED]	24,87	33,32	16,50
2	[REDACTED]	34,27	44,42	31,08
2	[REDACTED]	37,50	52,25	34,02
2	[REDACTED]	29,11	37,24	26,41
3	[REDACTED]	35,58	44,42	40,95
3	[REDACTED]	39,02	52,25	44,91
3	[REDACTED]	30,22	37,24	34,78
4	[REDACTED]	104,82	133,88	146,22
5	[REDACTED]	35,58	44,42	58,31
5	[REDACTED]	39,02	52,25	63,95
5	[REDACTED]	30,22	37,24	49,53
6	[REDACTED]	35,58	41,81	67,00
6	[REDACTED]	39,02	47,11	73,47
6	[REDACTED]	30,22	36,49	56,91
7	[REDACTED]	30,73	27,44	65,38
7	[REDACTED]	16,36	16,21	34,81
7	[REDACTED]	19,10	18,87	40,64
7	[REDACTED]	23,78	22,74	50,59
8	[REDACTED]	4,34	-	9,23
8	[REDACTED]	3,03	-	6,45
		1000,—	1000,—	1000,—

(1) così modificata con delibera Assemblea 21/9/1949

(2) così determinata con delibera Assemblee 21/4 e 1/12/1953

# **all. 08**

**stralcio fav. R.06 PGT Piano delle Regole  
vincoli di tutela e salvaguardia  
e lettera Comune di atti irreperibili**

# PGT COMUNE DI MILANO

## Piano delle Regole - Vincoli di Tutela e salvaguardia Tav. R.06 (stralcio)

Immagine sottoposta a tutela diretta

per legge (\*)

(art. 12.1, DLgs. n. 42/2004)

(\*) sono sottoposti a tutela per legge le cose immobili appartenenti [...] a persone giuridiche private senza fine di lucro [...].



Scala 1:5000



Scala 1:2000

Milano



Comune  
di Milano

Milano, 9 dicembre 2019

Gent.mo

CUPPINI CARLO  
VIA ASTOLFO 29  
20131 MILANO (MI)

COMUNE DI MILANO  
Area S.U.E.

Prog. [REDACTED]

Data: 13/12/2019  
Pg. [REDACTED]

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. n. 554748 del 29/11/2019 - Prog. [REDACTED] - VIA MANZONI ALESSANDR 40/42**

Richiamata l'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti PG [REDACTED] unito in atti [REDACTED] risultano irreperibili.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITA'  
SERVIZI GENERALI  
[REDACTED]

Responsabile: [REDACTED]

Pratica trattata da [REDACTED]

Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – Via Bernina 12 – piano terra

Via Bernina, 12 – 20158 - Milano

Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)

Fax +39.02.884.66976 – Email: SueVisure@comune.milano.it

# **all. 09**

**nomina e quesito conferito all'esperto**



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E  
NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

- nomina esperto nel presente procedimento l'arch. Carlo Cuppini con studio in Milano, via Astolfo, 29;
- fissa per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, l'udienza del 21/01/2020 ad ore 09:45;
- assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento;
- dispone che l'esperto presti il giuramento ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c. in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello qui di seguito indicato.

**L'esperto dovrà:**

- prendere contatto immediatamente con il custode nominato;
- depositare la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza;
- inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, se costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore;
- partecipare in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal GE.

Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno dieci giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Atteso che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
- per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. – poiché il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, - ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;



- nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv. Francesco de Zuani con studio in Milano, via Festa del Perdono, 1;

**Il custode dovrà:**

- **controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.
- **controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- **controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento (in copia autentica) presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; analogamente si procederà per l'ipotesi in cui, eseguita la notifica a norma dell'art. 143 c.p.c. risulti che la precedente notifica è stata tentata presso il luogo di residenza del debitore, ma non nel luogo in cui l'immobile si trova; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC
- **accedere senza indugio**, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione **notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento**;
- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta 3 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. utilizzando la griglia in calce al presente provvedimento;
- **presenziare** all'udienza ex art. 569.

**Ulteriori istruzioni sull'attività del custode e del perito precedente l'ordinanza di vendita.**

Il perito estimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c.



Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato. Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode sarà sostituito con l'Istituto Vendite Giudiziario, che curerà sia le visite di potenziali interessati all'acquisto sia l'esecuzione dell'eventuale ordine di liberazione emesso e inizierà o proseguirà le azioni necessarie al fine di ottenere la liberazione del bene (es. sfratto per finita locazione o per morosità).

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode in questa sede nominato sarà delegato alla vendita.

L'attività di custodia sarà retribuita ai sensi del DM 80/2009, ma sarà riconosciuto al custode in questa sede nominato il 20% del compenso sopra previsto e all'IVG il restante 80%.

Il custode è tenuto a comunicare all'ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di **trentasei** rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

#### **AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI**

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che all'udienza sopra indicata sarà disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà portato ad esecuzione coattiva;

#### **AVVISA I COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

#### **DISPONE**

che i creditori titolati, in solido tra loro, ad eccezione di quelli che non possono promuovere autonomi atti di esecuzione, depositino su un libretto di deposito a risparmio, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, ovvero un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. imm. r.g.e. n. 487/2019), la somma di € 4.000,00 per fare fronte alle spese della procedura.

L'apertura e la consegna della dichiarazione di avvenuta apertura del libretto bancario ovvero dell'emissione dell'assegno circolare – salvo il caso in cui sia stata pignorata una quota del bene e risulti pertanto necessario procedere a divisione - deve avvenire entro la data dell'udienza sopra fissata a norma dell'art. 569 c.p.c.; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine di giorni 30 per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Si nomina sin da ora custode dei titoli (libretto di risparmio o assegno circolare) il procuratore del creditore che ha aperto il libretto o emesso l'assegno; il detto procuratore dovrà consegnare l'assegno o il libretto a richiesta del delegato e comunque non oltre 5 giorni dalla udienza ex art. 569 c.p.c. mettendo a disposizione i detti titoli del delegato che ne curerà il ritiro.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e si notifici al creditore procedente.





Si notifici, a cura del creditore procedente, alle altre parti, ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca almeno 30 giorni prima della udienza.

Milano, 03/09/2019

Il Giudice  
dott. Giacomo Puricelli





**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

**CONFERISCE**

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà 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, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 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 ½ 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;

f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, **il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;



- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti 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);
- 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 prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, 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 e avvisare 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;

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. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

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 competente 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;

l) 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, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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;

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 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 (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore 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 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 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

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 detratti dal valore del compendio di stima;

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) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

J) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata 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 relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso 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 sopra indicato e comunque appena possibile, 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, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (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 GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), 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** fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

#### AVVERTE

- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

#### ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 800,00, oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione.

Milano, 15/08/2019

Il Giudice  
dott. Giacomo Puricelli



# **all. 10**

**giuramento dell'esperto**



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile**

R.G.E. Imm.ri N. **487/2019**

**ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO**

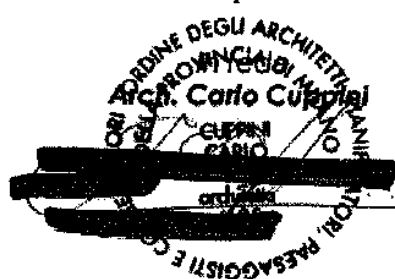
Il sottoscritto **Arch. Carlo Cuppini**, esperto nominato nella procedura esecutiva su indicata dal Giudice dell'esecuzione **Dott. Giacomo Puricelli** con provvedimento del 03/09/2019

dichiara

ai sensi dell'art 569, 1° comma c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto, di ben fedelmente adempiervi e a tal fine presta il giuramento di rito.

Milano, 12/10/2019

L'Esperto





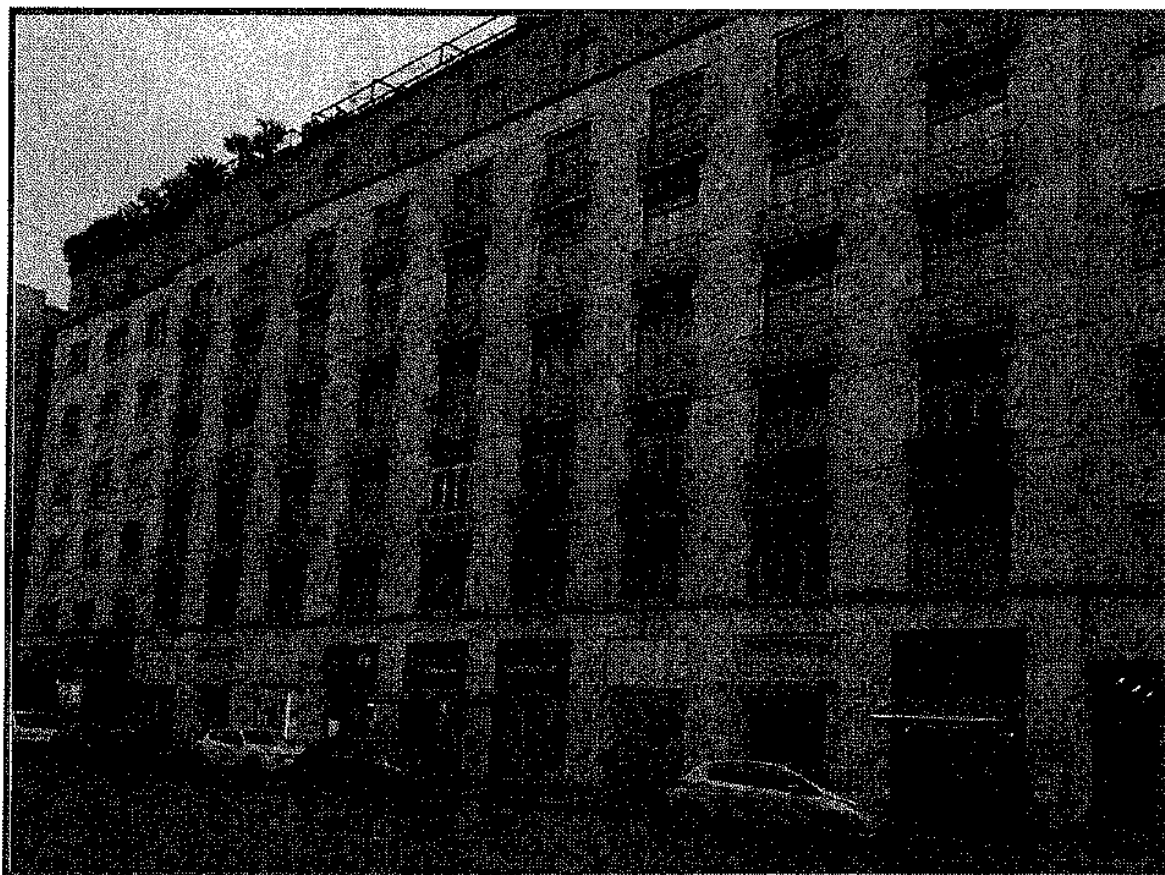
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 487/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 1:** unità immobiliare in Milano v. Alessandro Manzoni 40-42



**LOTTO 1**

(Ufficio con cantina)

Fg. 351 part. 127 sub. 716

**A completamento del punto 7 "regolarità urbanistica, edilizia e catastale" della relazione di stima precedentemente depositata, si allega estratto degli atti di fabbrica (Licenza Edilizia del 8/11/1947) riguardante l'edificio in cui si trova il bene oggetto di stima.**

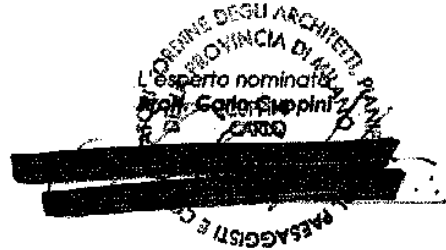
Per ogni altra considerazione si rimanda alla relazione di stima.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente integrazione relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed alla parte esecutata a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 17/01/2020



ARCHIVIO DEL COMUNE DI MILANO

[REDACTED]

ATTI DI FABBRICA

A CONSERVAZIONE PERPETUA

12 17

Atto N. [REDACTED]

UBICAZIONE DELLO STABILE

Anno 1958

MANZONI, 40-42 - Via

OGGETTO

ESPERTISSE

ANNOTAZIONI D'ARCHIVIO

AMMINISTRATIVO  
10.11.1958  
MILANO

[REDACTED]

[REDACTED]

RECEIVED  
MILANO  
10.11.58

COMPETENZA PER INTERESSI ALL'ARCHIVIO E/O CANCELLI

NOTIZIA DI CANCELLAZIONE

Questo atto è stato depositato in data 10/11/58 presso l'Archivio del Comune di Milano, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 10/11/58, con la quale è stato approvato il presente atto. Il presente atto è stato depositato in data 10/11/58 presso l'Archivio del Comune di Milano, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 10/11/58, con la quale è stato approvato il presente atto.

Questo atto è stato depositato in data 10/11/58 presso l'Archivio del Comune di Milano, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 10/11/58, con la quale è stato approvato il presente atto. Il presente atto è stato depositato in data 10/11/58 presso l'Archivio del Comune di Milano, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 10/11/58, con la quale è stato approvato il presente atto.



ORIGINALE  
da trattarsi in sede

SEGRETERIA  
EDILIZIA

COMUNE DI MILANO  
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

RELAZIONE DI CONSEGNA

Atto [redacted] 1948

Milano, [redacted]

21 NOV 1948

Esatte L. [redacted]

Indirizzo e diritti di segreteria.

[redacted]

Il sottoscritto [redacted] nella sua qualità di

Richiede di avere [redacted] [redacted]

PIENA LEGHITTIMAZIONE

5 NOV 1948

IN ESPERIENZA DI FINANZIARIA

[redacted]

LICENZA PER OPERE EDILIZIE

in Via Manzoni 45-47

A sensi e per gli effetti delle disposizioni del Regolamento Comunale Edilizia e con le riserve di cui all'art. 6 di detto Regolamento, nonché senza pregiudizio di ogni tassa e diritto esigibile, concedo LICENZA a [redacted] richiedente [redacted]

di esecuzione delle opere di cui all'istanza [redacted] con le seguenti condizioni: [redacted]

1°) dovranno osservarsi tutte le norme di igiene, di pulizia, di imposta sui materiali e di loggiate.

2°) entro il termine che verrà fissato con apposita Circola l'interessato dovrà provvedere al pagamento delle tasse per [redacted] della tassa per esame progetto [redacted] e per tutte le esenzioni [redacted]

€ 10.000. [redacted]



*Opere e lavori autorizzati*  
*del di... di m. 0,80.*

RIPARTIZIONE  
E TERZINI  
RISCOSSIONE  
31 MAR. 1940

### Opere e Lavori autorizzati:

*Costruzione fatto con uso di abbozzature*

**E. D.** Per l'occupazione della costruzione  
... e licenza a norma di l. art.  
122 del Regolamento Comunale di Igiene.

**P. IL SINDACO**  
D'ORDINE  
E CAPO RIPARTIZIONE

VIGILANZA URBANA  
COMANDO ZONA DUOMO  
ATTIVO 3 GEN  
Prot. N. 35

Tassa di... al progetto  
SECONDA N. [redacted]

*Visto e non notifi...*  
*Intesa...*

6 GEN. 1940

**RAGIONERIA MUNICIPALE**  
Sezione 6<sup>a</sup> Riscossione diverse

alle infrascripte l. dir. e collibitoria  
adempire il pagamento... somma di L.  
225...  
COSSIONE...

ENUTA OGGI  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**RAGIONERIA**  
MUNICIPALE  
12 GEN 1940

28 MAR. 1940  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

RIPARTIZIONE  
[redacted]

IL CAPO RIPARTIZIONE  
[redacted]



RAGIONE MUNICIPALE - SEZIONE III

11/17/49

L. 46.000 - tutta la somma di:  
 " 10.000 - per tasse balconi  
 " 5433 50 - " maggior attesa  
 " 10281 50 - " esame progetto  
 " " - " visita controllo  
 " " - " con arretrati  
 L. 86.545 - Totale (lib. R. dalla 251)

EDIL. PRIVATA

DILIZIA PRIVATA





Locali a secondo piano: N. 2 locali uso cucina  
 " " " " " " \* 7 gabinetti con bagno  
 " " " " " " \* 12 disimpegno

Locali a terzo piano: N. 17 locali uso abitazione  
 " " " " " " \* 1 locali uso cucina  
 " " " " " " \* 8 gabinetti con bagno  
 " " " " " " \* 11 disimpegno

Locali a quarto piano: N. 20 locali uso ufficio  
 " " " " " " \* 3 gabinetti  
 " " " " " " \* 4 disimpegno  
 " " " " " " \* 1 spogliatoio

Locali a quinto piano: N. 8 locali uso ufficio-laboratorio  
 " " " " " " \* 11 locali uso abitazione  
 " " " " " " \* 2 locali uso cucina  
 " " " " " " \* 3 gabinetti con bagno  
 " " " " " " \* 7 disimpegno  
 " " " " " " \* 1 ripostiglio

Locali a sesto piano: N. 8 locali uso ufficio  
 " " " " " " \* 11 locali uso abitazione  
 " " " " " " \* 2 locali uso cucina  
 " " " " " " \* 3 gabinetti con bagno  
 " " " " " " \* 9 disimpegno

Locali a settimo piano: N. 16 locali uso abitazione  
 " " " " " " \* 4 locali uso cucina  
 " " " " " " \* 5 gabinetti con bagno  
 " " " " " " \* 5 disimpegno

Locali all'ottavo piano: N. 4 locali uso abitazione  
 " " " " " " \* 1 locale uso cucina  
 " " " " " " \* 2 gabinetti con bagno  
 " " " " " " \* 1 gabinetto  
 " " " " " " \* 1 disimpegno.

È fatta ogni riserva circa la regolamentarità dei locali di cui sopra delle opere per i quali si farà luogo a collaudi separati.

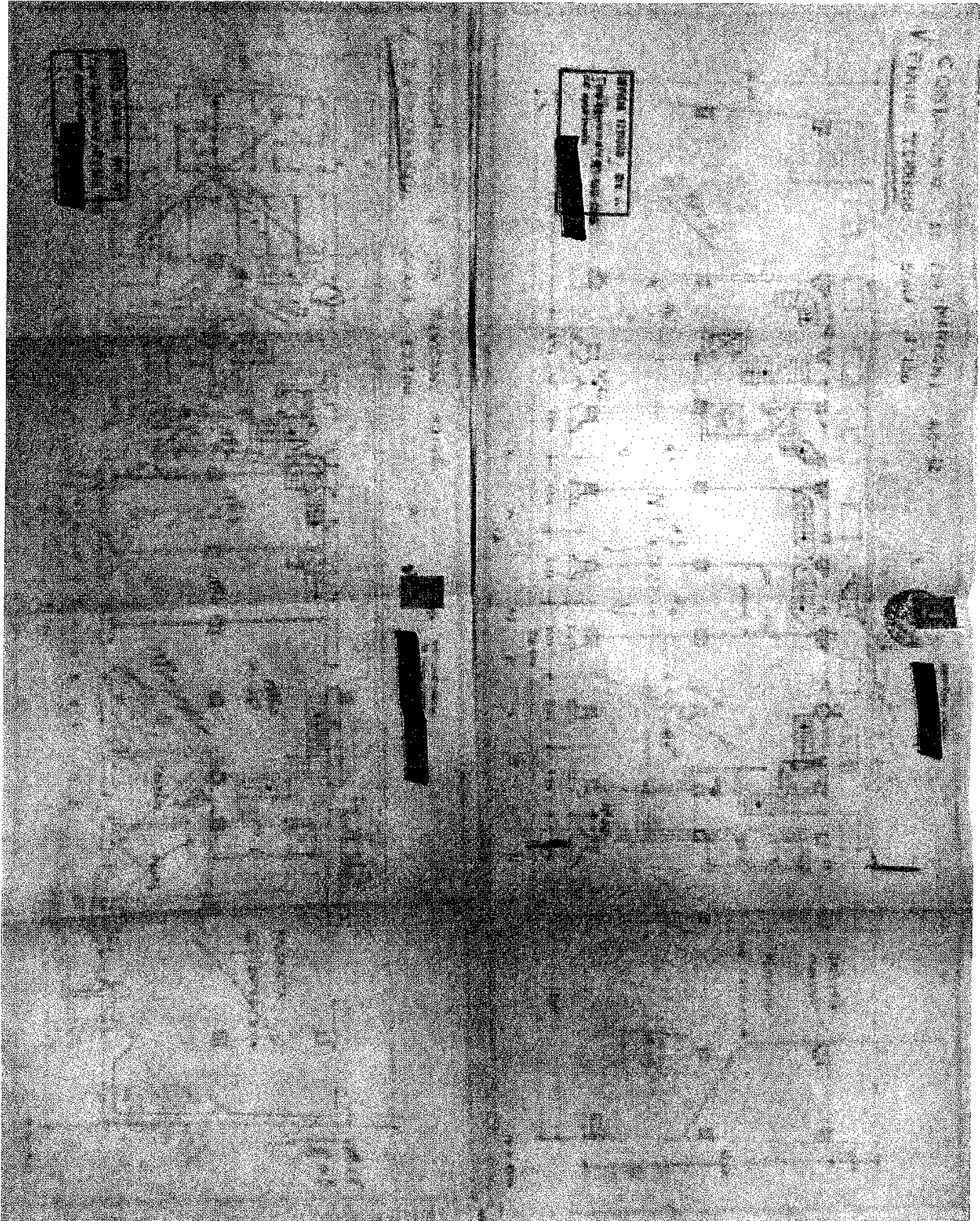
In data 18 luglio 1954 fu concesso - in via del tutto provvisoria - il mantenimento e l'uso dei locali elencati al sottile ed all'ottavo piano, seguiti abusivamente ed irregolarmente per deficienza di altezza interna, e riconoscimento di tale concessione fu istituito precario n. [redacted] in data 1 agosto 1954 con decorrenza dal 1° gennaio 1954.

P. IL SINDACO

[redacted] (firmato)

[redacted signature block]





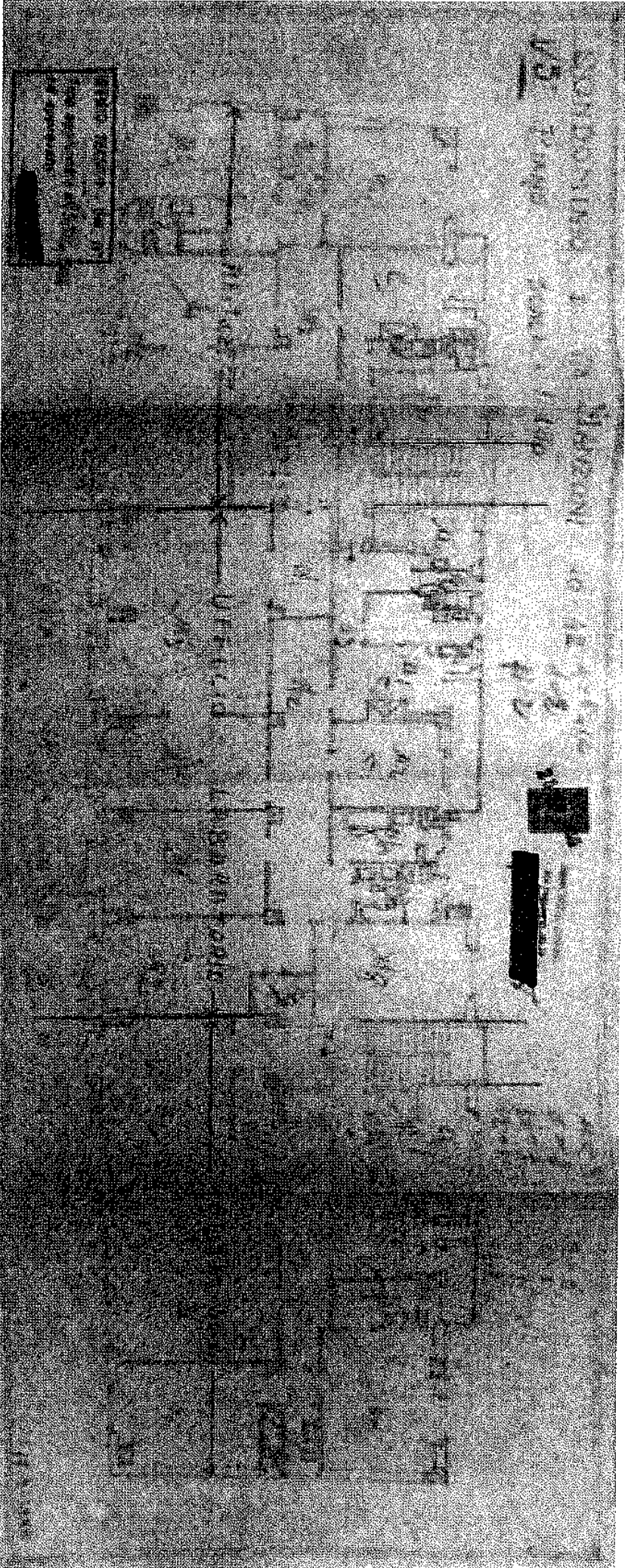
[Redacted]

[Redacted]

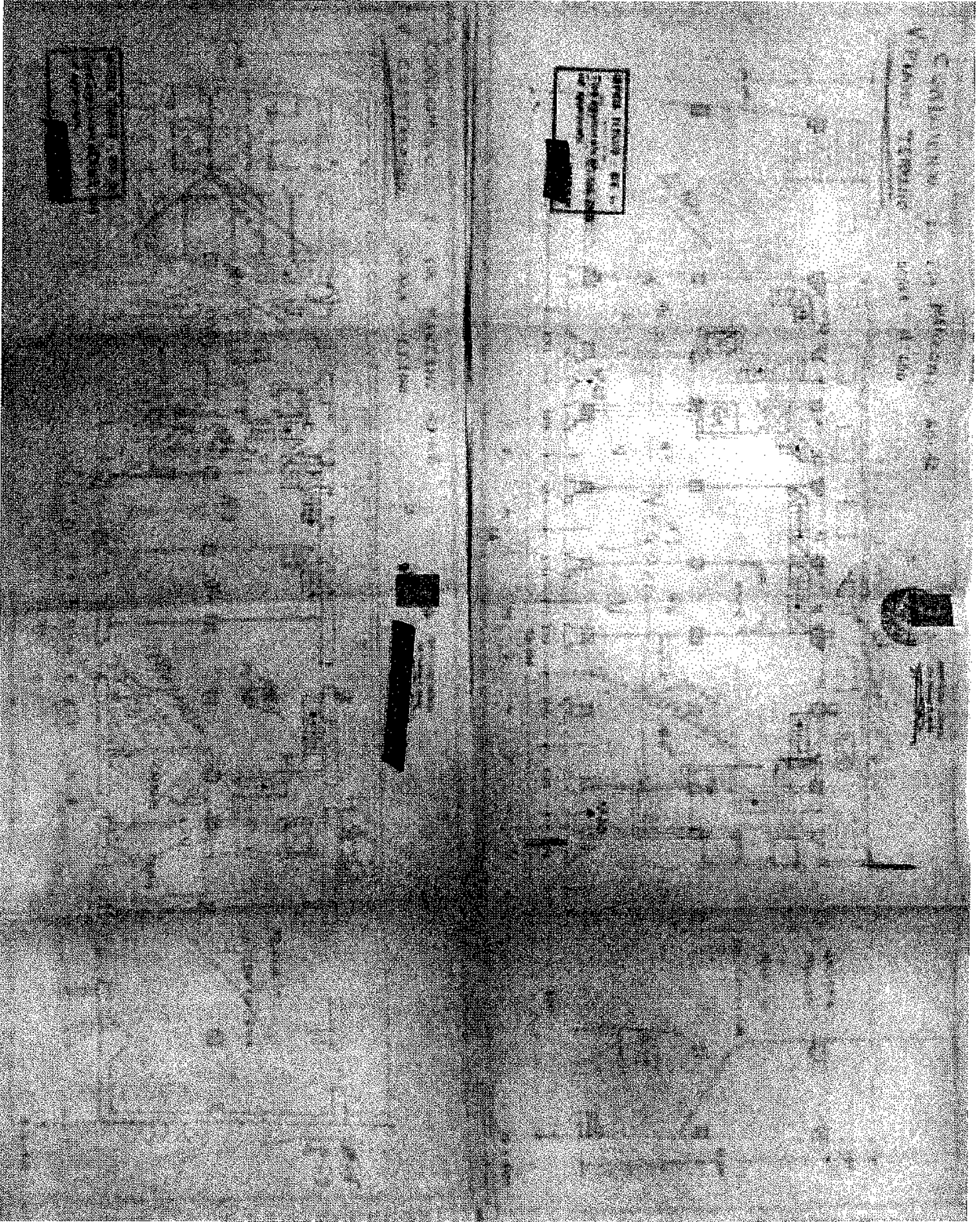
[Redacted]

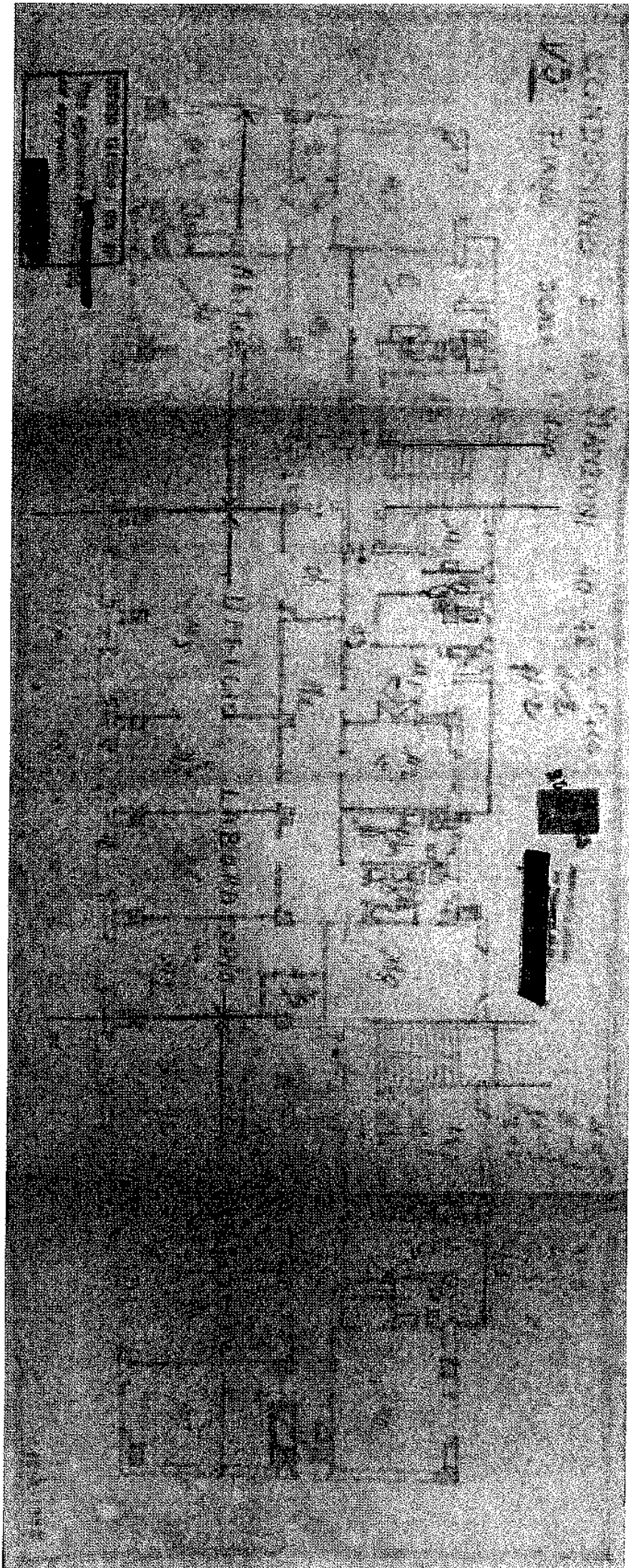
[Redacted]

CONFIDENTIAL

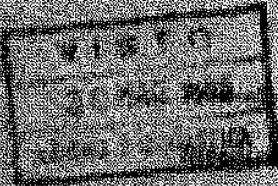












[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Relazione di terza visita per licenza di occupazione

Relazione di terza visita per licenza di occupazione in via Mantovani N. 10/11  
 in proprietà di [Redacted]

CANTIERE	MISURA in mq	MISURA in mq	1	INDICAZIONE DEL LAVORO in mq	INDICAZIONE DI RINCHIUSO con gli oggetti descritti in altre note
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	1	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	2	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	3	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	4	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	5	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	6	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	7	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	8	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	9	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	10	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	11	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	12	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	13	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	14	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	15	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	16	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	17	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	18	[Redacted]	[Redacted]



COMUNE DI MILANO

UFFICIO TECNICO

Divisione IV

Numero di pratica [redacted]  
Materiale [redacted]

### Relazione di terza visita per licenza di occupazione

Il sottoscritto [redacted] ha effettuato la terza visita di sopralluogo presso la [redacted] in via [redacted] n. [redacted]  
a [redacted] ore [redacted]

CATEGORIA	MATERIALE	DESCRIZIONE DEI LOCALI	L. M. M.	PROCESSIONE DI LUBRIFICAZIONE
1		[redacted]		
2		[redacted]		
3		[redacted]		
4		[redacted]		
5		[redacted]		
6		[redacted]		
7		[redacted]		
8		[redacted]		
9		[redacted]		
10		[redacted]		
11		[redacted]		
12		[redacted]		
13		[redacted]		
14		[redacted]		
15		[redacted]		
16		[redacted]		
17		[redacted]		
18		[redacted]		
19		[redacted]		
20		[redacted]		

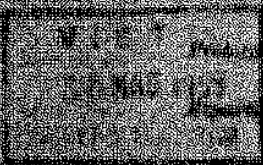
*[Handwritten signature]*

[redacted]

[redacted]



**COMUNE DI MILANO**  
**UFFICIO TECNICO**  
 Direzione IV



Provincia ...  
 ...

**Relazione di tarza visita per licenza di occupazione**

relazione di tarza visita per licenza di occupazione ...

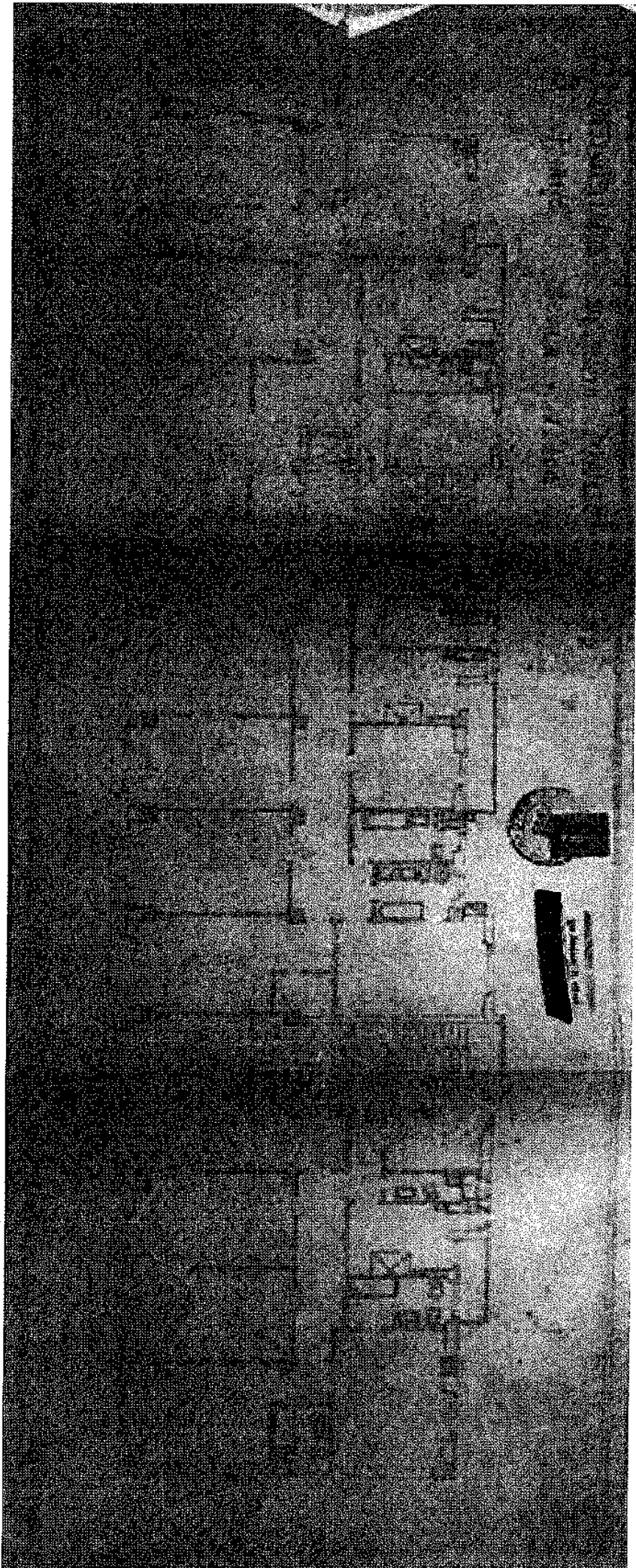
CANTONE	MATERIA	MISURE	DESCRIZIONE DEI LAVORI	INDICAZIONE DI RICOVERO
				con gli alloggi esistenti od altri ecc.
			<i>Lavori di pulizia</i>	2.42.43
			<i>...</i>	2
			<i>Lavori di manutenzione</i>	14.14.14
			<i>...</i>	2.42.43
			<i>Lavori di pulizia</i>	2.42.43
			<i>...</i>	14.14.14
			<i>Lavori di manutenzione</i>	14.14.14
			<i>...</i>	2.42.43
			<i>Lavori di pulizia</i>	14.14.14
			<i>...</i>	2.42.43
			<i>Lavori di manutenzione</i>	2.42.43
			<i>...</i>	2
			<i>Lavori di pulizia</i>	14.14.14
			<i>...</i>	14.14.14
			<i>Lavori di manutenzione</i>	14.14.14
			<i>...</i>	2.42.43

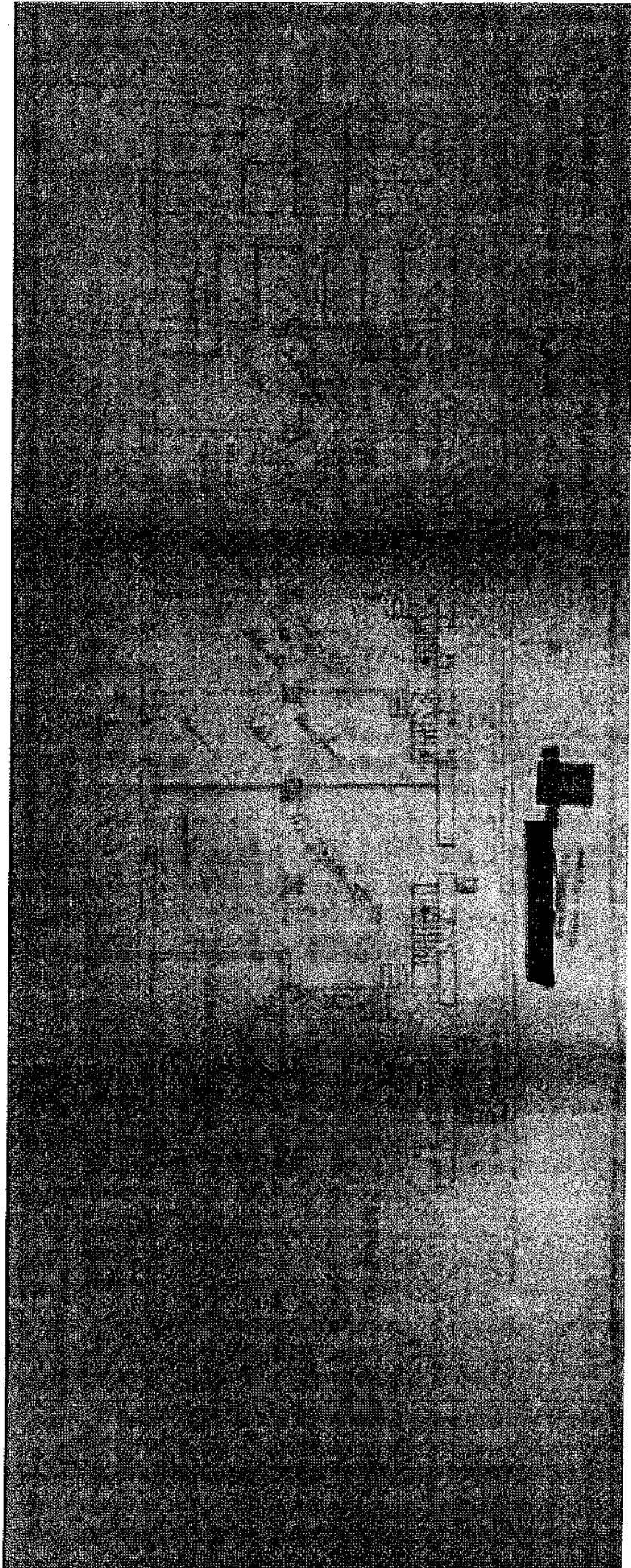
[Redacted Signature]













**SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI  
DELLA LOMBARDIA**

07 MAR 1947

N. [redacted]  
Spazio e n. di  
[redacted]

N.

Ing. Carlo CASINI  
Corso Italia, n° 27

MILANO

o.p.o.

REPARTIZIONE ORGANISTICA P.R.  
del Comune di MILANO

o.p.o.

REPARTIZIONE ENERGIKA P.R.  
del Comune di MILANO

Spazio e n. di Via Manzoni 40-42

Con riferimento al progetto sottoposto, sommato che per parte di propria competenza, sulla base da parte di questo Ufficio alla redazione del progetto relativo alla ricostruzione degli edifici siti ai numeri 40-42 della via Manzoni, e considerato che, come previsto dal progetto stesso, l'altezza totale del detto edificio non supera quella dell'edificio dell'angolo al civico n° 38 della Via stessa.

È stato accertato che presentando ai ritiri preferibile per i due piani inferiori il corpo centrale e per il piano centrale lo stesso sistema di piano terreno e l'interno di volume inteso all'osservazione di regolare pianta complementare del posto.

Il sottoscritto ha pregato del presente ufficio di visto.

[redacted]  
-3. Apr. 1947

REPARTIZIONE ORGANISTICA P.R.  
del Comune di MILANO  
EDILIZIA PUBBLICA

REPARTIZIONE ENERGIKA P.R.  
(G. Pizzardi)

[redacted]

