architetto Emanuele Bianchi – via Terragni, 31 – 20148 - Milano – tel. 02.39216114 – fax 02.700550809 – cell 347.8729579 – email ebianchiarch@gmail.com - www.archimia.it

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **UNICREDIT CRDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: [redacted]

intervenuti: Equitalia Nord S.p.A.

Veneto Banca S.C. P.A.

Banca IFIS S.p.A.

R.G.E. **100/2014** Giudice delle esecuzioni: **GE dott.ssa Rita Bottiglieri**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 19.05.2016 h 11.00

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO ESTIMATIVO DEL 29.04.2016 IN DATA 02/11/2016

Lotto: 02 – MILANO – via Berbera, 49 – S 1°– autorimessa C/6 – sub 36

valore di stima dell'immobile sul mercato (arr. per difetto)	**€ 32.000,00**
valore immobile al netto delle decurtazioni nello **stato di fatto** in cui si trova:	**€ 30.000,00**
prezzo di vendita del lotto nello stato di **"occupato" (15%)**	**€ 25.500,00**

Stato di occupazione degli immobili: **Lotto LIBERO**

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al **n. 11983**

Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809
Email: **ebianchiarch@gmail.com**
Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**

Lotto: – MILANO – via Berbera, 49 – P S1 autorimesse C/6

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si, come riportato nel certificato notarile del notaio Rosario Franco ai sensi dell'art. 567, c.2 c.p.c. agli atti.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 02

In comune di Milano (MI) in via Berbera, 49 – P S1 autorimesse C/6

Quota e tipologia del diritto

[redacted] - diritto di proprietà 1/1

Stato Civile: **ND** - Regime Patrimoniale: **ND** - Data Matrimonio: **ND**

Identificato al catasto fabbricati:

MAGAZZINO/DEPOSITO: Fg. 50 - Mapp. 57 - Sub. 36, Cat C/6, CLASSE 7, **piano S1°**, rendita € **186,75**;

COERENZE locali (desunte da sopralluogo, scheda catastale dell' 18/10/1985 e atto di provenienza del 23/09/2005):

"Da Nord in senso orario: altra ditta, cortile comune, pianerottolo e vano ascensore comuni 1° piano, sub 35 (stessa ditta) "

Si dichiara la conformità catastale di quanto ispezionato ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate il 18/10/1985.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Edificio costruito con **concessione edilizia del 1984**, costituito dal palazzina di cinque piani fuori terra più uno interrato adibito a box cantine;

La facciata esterna è composta su via Berbera in facciata continua formata da profilati in acciaio pitturato giallo e vetri fumè, l' accesso agli immobili staggiti avviene attraverso porta blindata in ferro e profilati plastico/ferrosi con apertura elettrica e a chiave in condizioni discrete. **Il portone** sulla via Berbera 49 è costituito da vetro e alluminio con apertura elettrica e a chiave. Le condizioni interne delle parti comuni sono in buono stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio nero con vetrocamera in buone condizioni di manutenzione. **La parte oscurante** delle finestre è realizzata con tende avvolgibili su rulli. I pavimenti delle entrate/androni sono realizzati in lastre di marmo puntinato lisciate così come le scale interne. Per ciò che riguarda **le unità staggite, usate dall'azienda dell'esecutato**, i pavimenti sono ricoperti da quadrotti in linoleum; pareti pitturate in bianco e giallo mentre i plafoni sono di colore bianco; **l'illuminazione** è attuata attraverso tubi neon distribuito in tutte le zone di lavoro.

Il Lotto **è attualmente usato come autorimessa** e stoccaggio materiali. All'interno dello stesso sono stati creati ambienti con distribuzione differenti da quella riportata nella planimetria fornita dall'Agenzia delle Entrate.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Piani fuori terra: 5, oltre un piano interrato adibito a box/cantine

Copertura: non calpestabile realizzata con pacchetto prefinito

Rivestimento esterno: superficie vetrata in acciaio e vetro con inserti in profilati metallici

Ingresso immobili: porta basculante in ferro color rosso scuro

Ingresso principale: da via Berbera profilati in acciaio pitturato giallo e vetri fumè

Custode: NO

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione esterne, buone nelle parti comuni delle scale

Caratteristiche zona: zona periferica della cintura nord/nord est di Milano tra i bosco di

Bruzzano, Sesto S. Giovanni e Niguarda

Area urbanistica: prevalentemente terziario industriale caratterizzata da traffico alto con molti parcheggi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Sesto S. Giovanni, Bruzzano, Precotto

Caratteristiche zone limitrofe: a connotazione industriale/residenziale

Attrazioni paesaggistiche: Bosco di Bruzzano e Parco Nord

Attrazioni storiche: ND

Principali collegamenti pubblici: autostrada A51, A4, SS35/SS36

3. STATO DI POSSESSO:

[redacted] - diritto di proprietà 1/1

L'immobile risulta essere LIBERO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Certificato notarile del notaio dott. Rosario Franco ai sensi dell'art. 567, c.2 c.p.c. agli atti.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

4.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: **no**

4.1.3 atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4 altre limitazioni d'uso: **nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto) cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1, **28/09/2001 nn 61748/12253** in forza di atto di mutuo, notaio F.PALA di Arona, data 20/09/2001 rep. 5703, registrato regolarmente; importo complessivo £ 1.600.000.000,00 capitale £ 800.000,00 a favore **BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A SRL** sede Verbania **CF 00118720036** – domicilio ipotecario eletto in Verbania Intra contro [redacted]

Debitori non datori di ipoteca: [redacted] *Milano CF* 08264310155 **gravante sulle unità immobiliari sub 7 e sub 36** (locali al 1° piani);

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1, **15/10/2005 nn 78095/18548** in forza di atto di mutuo, notaio Daniela DE SIMONE in Bresso; data 13/10/2005 rep. 21625/3778, registrato regolarmente; importo complessivo £ 1.100.000.000,00 capitale £ 550.000,00 a favore **BANCA DI ROMA SPA** sede Roma **CF 06978161005** – contro **P.D.** di **D'AMICO EMILIA e SAS** sede in Arona **CF 010495410035;** Debitori non datori di ipoteca: [redacted] – *debitore esecutato* - gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'ufficio del Territorio di Milano 1 in data **27/04/2009 nn. 20949/4075** in forza di atto amministrativo in data 21/04/2009, regolarmente registrato; importo complessivo € 78.344,08 capitale € 39.172,04 a favore di **EQUITALIA ESATRI SPA** sede Milano CF 09816500152, domicilio ipotecario eletto in Milano viale dell'Innovazione 1/B contro [redacted] – debitore esecutato - **gravante sull'unità immobiliare Fg 50 mapp 57 sub.36 oggetto dell'esecuzione;**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio del territorio di Milano 1 in data **25/12/2009** ai **nn. 50538/9935** in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 17/07/2008, rep. 6178, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 900.000 capitale 875.775,79 a favore di **BANCA IFIS SPA** sede Venezia CF 02505630109 – domicilio ipotecario eletto presso avv. M.Corti C.so p.ta Vittoria n. 5 Milano contro [redacted] – debitore esecutato - gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'ufficio del Territorio di Milano 1 in data **15/07/2010 nn. 42879/9497** in forza di atto amministrativo in data 13/07/2010, rep. 12913/68, regolarmente registrato; importo complessivo € 72.299,42 capitale € 36.149,71 a favore di **EQUITALIA ESATRI SPA** sede Milano CF 09816500152, domicilio ipotecario eletto in Milano viale dell'Innovazione 1/B contro [redacted] – *debitore esecutato* - **gravante sull'unità immobiliare Fg 50 mapp 57 sub.7 oggetto dell'esecuzione;**

4.2.2 Trascrizioni:

- **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto presso l'Ufficio del territorio di Milano 1 data **28/02/2014 nn.9785/7421**, in forza di verbale di pignoramento del tribunale di Milano in data 11/12/2013 al numero 22880 di repertorio a favore di **UNICREDIT SPA** sede Roma CF 00348170101 contro [redacted] – *debitore esecutato* - gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

4.2.7 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.8 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

ispezione ipotecaria telematica CTU: Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 50 - Particella 57 - Subalterno 35 + sub 7 Periodo da ispezionare: **dal 01/03/2014 al 26/04/2016**: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

(desunti da Fascicolo ricevuto da amm.re Viesse di Stopiglia G e V.L. – Lista Millesimi condomini al 18/03/2016)

Millesimi di proprietà riferiti a tutte le proprietà [redacted]:

Millesimi scala 1: **60,92**

Millesimi spese generali: **60,90**

Millesimi riscaldamento: **126,75**

Millesimi ascensore 1/2 : **95,00**

Millesimi ascensore 3 : **15,43**

Millesimi condizionamento : **172,72**

Millesimi autorimesse: **97,40**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**

5.2 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessita essendo un'autorimessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (del decorso ventennio):

Certificato notarile redatto dal notaio Rosario Franco in Milano il 14/05/2014 e indagini del sottoscritto e dall'atto di provenienza.

- **Attuali proprietari**: A tutto il **28/02/2014** l'immobile risultava di [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito notaio Daniela DE SIMONE di Bresso in data **28/10/2005**, rep. 21708/3809, regolarmente registrato e trascritto a Milano 1 in data **23/11/2005** ai **nn. 89485/49946** contro [redacted]
- **Proprietari precedenti**: con atto di compravendita notaio SATTA FLORES il 28/04/1994, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data **03/05/1994 nn.15827/10350,** la società [redacted] ha venduto alla [redacted] sede Arona CF 01495410035 le unità immobiliari site in Milano via Berbera, 49 oggetto d'esecuzione;
- **Proprietari precedenti**: al ventennio la proprietà i beni staggiti erano di proprietà della società **SABLE-FUR** di Colangelo Sergio e C. CF 08264310155;

7. PRATICHE EDILIZIE:

"La società venditrice a mezzo legale rappresentante innanzi costituito – ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 – dichiara : che il fabbricato in Milano al viale Berbera n.49 e le unità immobiliari oggetto di questo atto che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità degli strumenti urbanistici generali e del provvedimento autorizzativo numero 150 rilasciato dal Sindaco del Comune di Milano in data 17.04.1984 e della successiva variante in data 13.05.1985 e 7.10.1985 n. 532; gli stessi immobili conservano la loro originaria configurazione non avendo subito modifiche alla loro planivolumetria complessiva. In conseguenza dichiara che nessuna delle ipotesi sanzionatorie contemplate dalla legge n.47/1985 e successive modificazioni trova applicazione nel caso di specie."

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Da quanto rilevato nel confronto delle planimetrie fornite dal Comune di Milano, Ufficio Edilizia Privata ufficio Visure, relative alla concessione citata e confrontando le stesse con la planimetria fornita dall'Agenzia delle Entrate, si dichiara la **NON CONFORMITÀ EDILIZIA** in

quanto vi sono sostanziali differenze di divisione tra gli odierni **sub 57** e **sub 7** e quanto riportato nelle planimetrie allegate alla concessione edilizia del **n. 150 del 17/04/1984**. Lo stesso rogito riporta *"gli stessi immobili conservano la loro originaria configurazione non avendo subito modifiche alla loro planivolumetria complessiva"* - *citato al punto precedente della presente Perizia* -. Un incrocio poi di dati con le due visure storiche dei due rispettivi sub non rileva operazioni di "redistribuzione" degli ambienti interni fino al 2005 anno in cui il sig. Colangelo Davide acquisì i beni staggiti.

Lotto: - MILANO – via Berbera, 49 – P S1°– autorimesse C/6

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico vigente: **PGT (***determinazione dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014, è stato predisposto il Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio***)**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Se sì, di che tipo?/

Estremi delle convenzioni: **ND**

Obblighi derivanti: /

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?: **NO**

Se sì, di che tipo?: /

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?: **NO**

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

Rapporto di copertura: /

Altezza massima ammessa: /

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: /
se sì, quanto:
Altro: /
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato dopo 1967**

N.B. Si allegano estratti di alcune destinazioni della zona estratti dal Piano delle regole del vigente PGT

7.3 SUPERFICI COMPLESSIVE CALCOLATE:

Identificativo corpo 01 – MILANO – via Berbera, 49 – P 1°– magazzini depositi C/2 – sub 7			
Destinazione	**Sup. lorda commerciale**	**Coefficiente**	**Superficie equivalente**
Deposito Laboratorio	**32,00**	**1,00**	**32,00**
TOTALE		**mq**	**32,00**

7.4 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

caratteristiche strutturali:

copertura: materiale: non calpestabile realizzata con pacchetto prefinito

scale: tipologia: rampa interna al sedime dell'edificio

materiale: ND

ubicazione: interna

servoscala: ND

condizioni: ND

travi: materiale cemento armato

componenti edilizie e costruttive:

portone accesso: tipologia: da via Berbera profilati in acciaio pitturato giallo e vetri fumè; accesso agli immobili staggiti: porta blindata **materiale:** ferro e profilati plastico/ferrosi; **apertura:** elettrica e a chiave; **condizioni:** discrete

infissi esterni edificio: tipologia: vetro doppio ; **materiale**: alluminio; **scuri:** tende a rullo in tessuto/plastica

pareti esterne: materiale: struttura edilizia ricoperta con profilati prefabbricati come da doc fotografica; **coibentazione:** ND; **rivestimento:** fascia su strada: colonnato con intonaco color giallo sui pilastri, dal primo piano un su profilati e vetro

pavimentazione interna: materiale: piastrelloni linoleum 40 x 40 color grigio screziato

plafoni: materiale: intonaco civile in condizioni discrete da ripitturare, colori vari

impianti: NON fornita certificazione

ascensore: Si, interno al sedime dell'edificio con porte in alluminio/ferro zincato

citofonico: tipologia: audio in condizioni buone a vista/prova

elettrico: tipologia: tensione 220v in condizioni buone alla vista

tipologia gas: ND

tipologia idrico: parte a vista in canaline

tipologia termico: ND

VALUTAZIONE IMPIANTI:

- **dichiarazione di conformità impianto di adduzione metano dal contatore alla caldaia e alla presa cucina:** ND
- **dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento:** non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (appartamento, cantina)

10. Criterio di stima: analogico comparativo

8.11 FONTI DI INFORMAZIONE:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- siti web specializzati in annunci immobiliari;
- banca dati dell'agenzia del territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare (MILANO fascia periferica Sarca, Bicocca, F.Testi);
- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano della TeMA – 2 semestre 2015 (Milano), Laboratori/Uffici direzionali;

8.12 Valutazione corpi:

il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di Lainate - *agenzie immobiliari* -, nella zona in esame, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione oscillano tra i **20.000/32.000 euro.**

I valori pubblicati sulla *Banca dati dell'Agenzia del Territorio* per gli appartamenti ed uno stato conservativo "normale", civile, ubicati nella zona comune di Milano Codice zona: D34, microzona catastale n. 0, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: terziaria produttiva, vanno da **1.300,00/mq a 1.800,00/mq**.

Ha inoltre considerato che la *Servizi immobiliari per l'edilizia* – 1 semestre 2015 (TeMA) per il comune di Milano, in zona comune di MILANO indica da **23.000 ai 30.000 €** il valore per unità di superficie boxes) (zona Niguarda 2° semestre 2015).

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile, nel quale dovrebbero essere attuate piccole operazioni di manutenzione ordinaria, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: 1.200,00 euro/mq, tenendo conto della media tra i valori e la transitoria flessione del mercato immobiliare della periferia milanese oltre al fatto che il resto dell'edificio ha destinazione anche residenziale.

8.13 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore commerciale a corpo € 32.000

- **riduzione del 5%** dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min 5%) . . . . . .**1.600,00** +
- **rimborso forfettario di eventuali spese condominiali** insolute nel biennio anteriore alla vendita. (*comunicazione amm.ne Viesse S.a.s.*) . . . . . **00,00** +
- **certificazione impianto** (elettrico) **200,00**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 1.800,00

N.B. A cui vanno aggiunti oneri di cancellazione divisi per i tre lotti riportati nella penultima pagina della presente relazione.

8.14 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

8.15 Prezzo base d'asta del LOTTO

Lotto: – MILANO – via Berbera, 49 – P 1°– magazzini depositi 1S – sub 36

valore di stima dell'immobile sul mercato (arr. per difetto)	**€ 32.000,00**
valore immobile al netto delle decurtazioni nello **stato di fatto** in cui si trova:	**€ 30.000,00**
prezzo di vendita del lotto nello stato di "**occupato" (15%)**	**€ 25.500,00**