

lotto
4,5

MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

via Castelvetro 20 - 20154 Milano - tel. 02.312913 e-mail: mabrar@libero.it - pec: brambilla.2422@camilano.it

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. III - Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa M. Gabriella MENNUNI R.G.E. 3696 / 2010

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. AVVISI AI DEBITORI E AL CREDITORE PROCEDENTE
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI
3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI
4. STATO DI POSSESSO E VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI
5. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE
6. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE
7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA
8. INDICAZIONI RIFERITE AGLI IMMOBILI PIGNORATI CIRCA LA PRESENZA
 - a) della certificazione energetica;
 - b) della documentazione in materia di installazione impianti
9. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

Riepilogo

Dati catastali: secondo le attuali risultanze dei vigenti registri nel comune di Milano gli immobili in stima sono identificati come segue:

A) Proprietà: STATA NON CONCEDA C.F. 03483840967
per l'intera proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- 1) foglio 660, particella 28, sub. 58, z.c. 3, categoria C/1, classe 5, mq. 55, rendita € 707,29, via San Bernardo 32, piano T.

L'immobile deve ritenersi libero

Valore di stima € 120.000,00 - 15% = € 102.000,00.- LIBERO

Valore di stima € 96.000,00.- Occupato

B) Proprietà: STATA NON CONCEDA C.F. 03483840967
C.F. 03483840967, per l'intera proprietà per 1/1.

- 2) foglio 660, particella 28, sub. 706, z.c. 3, categoria C/1, classe 5, mq. 99, rendita € 1.237,12, via San Bernardo 32, piano T.

L'immobile deve ritenersi libero

Valore di stima € 308.000,00 - 15% = € 261.800,00.- LIBERO

Valore di stima € 246.400,00.- Occupato

Non si segnalano elementi che possono costituire impedimento alla vendita



TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. III - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa M. Gabriella MENNUNI

R.G.E. 3696 / 2010

Il sottoscritto Dott. Arch. Massimo Brambilla nato a Milano il 21. 3.1946 ed ivi residente in via Castelvetro 20, iscritto all'Ordine Architetti n. 2422 e all'Albo Esperti n. 9595, ricevuto incarico e prestato giuramento di rito il giorno 03.3.2014, provvede ad indicare la stima dei beni (n. 2 negozi) ubicati in

Milano via San Bernardo n. 32

di proprietà di:

A)

B)

- Gli immobili sono pignorati su istanza della creditrice procedente UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, C.F. e P.I. 02843911203, e per essa UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede in Verona, piazzetta Monte n. 1, P.I. 02659940239 rappresentata e difesa dall'Avv. Riccardo de Lodi ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, Galleria Unione n. 3.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

• Il Legale della creditrice procedente ha avvisato, ex art. 498 c.p.c. con atto del 23.3.2011, i suddetti:

- Banca Popolare di Bergamo, C.F. 03034840169, sede Bergamo, piazza Vittorio Veneto 8;
- UniCredit Spa (già Banco di Sicilia Spa), C.F. 03034840169, sede in Roma via A. Specchi 16;
- Equitalia Esatri S.p.A., C.F. 09816500152, sede Milano, viale dell'Innovazione n. 1/B;

che l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento gli immobili di proprietà dei debitori esecutati.



• Con ricorso per intervento depositato il 15.07.2011 UniCredit S.p.A. sede in Roma, C.F. 00348170101, e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A. sede in Verona, P.I. 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Riccardo de Lodi di Milano, dichiara di essere creditrice privilegiata in forza di contratto di mutuo ipotecario su tutti gli immobili, per il proprio intero credito contrattuale quantificato, alla data del 30 giugno 2011, in Euro 645.497,23, e chiede di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni per l'importo suddetto, oltre agli interessi maturati ecc.

• Con ricorso per intervento depositato il 24.8.2011 Equitalia Nord SPA sede Milano, P.I. 07244730961, interviene nella procedura esecutiva in oggetto a garanzia del proprio credito nei confronti di _____ per la somma complessiva di € 73.039,49,- e chiede di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni pignorati.

• Con ricorso per intervento depositato il 06.09.2012 UniCredit Banca S.p.A. sede in Roma, e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A. sede in Verona, P.I. 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Riccardo de Lodi di Milano, dichiara di voler intervenire nella procedura in oggetto per il proprio intero credito, alla data del 31.7.2012, di € 455.448,27, nei confronti di _____ e chiede di partecipare alla distribuzione godendo del privilegio ipotecario, mediante assegnazione diretta ai sensi dell'art.41 TUB, delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni oltre interessi, spese ecc.

• Con ricorso per intervento depositato l'8.2.2013 il Condominio S. Bernardo 32, Milano, P.I. 95533630158, rappresentato e difeso dall' Avv. Spiridon Tsembertzis interviene nella procedura in oggetto a garanzia del proprio credito nei confronti di _____ per la somma complessiva di € 2.532,78,- oltre interessi dal 4.8.2011, spese successive ecc.



• Con ricorso per intervento depositato il 12.4.2013 **Equitalia Nord S.p.A.**, sede Milano, P.I. 07244730961, interviene nella procedura esecutiva in oggetto a garanzia del proprio credito nei confronti di _____ **CONC** _____ per la somma complessiva di **€ 11.198,15.-** e chiede di partecipare, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni pignorati.

• Con ricorso per intervento depositato il 21.11.2013 il **Condominio Via Mincio 9 Milano**, C.F. 95545500159, rappresentato e difeso dagli avv.ti Gianluca Amito e Monica R. Rettura, di Milano interviene nella procedura in oggetto nei confronti di _____ D, a garanzia del proprio credito di **€ 7.594,10.-** e chiede di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni immobili di proprietà esclusiva di _____ oltre interessi, spese legali ecc.

.....

La presente relazione, a compendio dell'attività svolta, viene articolata secondo i punti del quesito.

RELAZIONE DI STIMA

1. AVVISI

Il sottoscritto, inviate il 23.04.2014 ed il 2.5.2014 le raccomandate a.r. (allegato 1) ai debitori _____

ed al Legale della creditrice procedente, in data **6 e 16 maggio 2014** si recava in via San Bernardo 32 ove poteva visionare solo una u.i. adibita a bar, (foglio 660, particella 28, sub. 706, mq.99) mentre nell'altra u.i. non trovava nessuno. Con fax del 13.5.2014 i Sigg. _____

disponibilità per visionare le u.i. di loro proprietà.

Il giorno **29 maggio 2014** ore 17,00 il sottoscritto si recava nuovamente in via San Bernardo 32 ove poteva visionare l'u.i. (foglio 660, part. 28, sub. 58, mq. 55).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste a Milano via San Bernardo 32 per la di proprietà di:



A)

via San Bernardo n. 32 Milano, catastalmente identificate come segue:

- 1) foglio 660, mappale 28, sub.58, piano T, z.c. 3, categoria C/1, cl. 5, mq. 55.
confini altra unità immobiliare di cui al subalterno 3 di proprietà di terzi; corte comune; negozio di cui al subalterno 57 (già subalterni 2 e 19 porzione "A") di proprietà di terzi; via S. Bernardo per chiudere.

B)

via San Bernardo n. 32 Milano, catastalmente identificata come segue:

- 2) foglio 660, mappale 28, sub. 706, piano T, z.c. 3, categoria C/1, cl. 5, mq. 99.
confini da nord in senso orario:
proprietà di terzi; scala comune e proprietà di terzi; via S. Bernardo; vicolo San Bernardo.

Visure per gli immobili con relative planimetrie. (allegato 2.1)

2.2 Estremi atti di pignoramento

- 1) Atto di pignoramento depositato in cancelleria il 25.11.2010 e notificato mediante il deposito in copia c/o la Casa Comunale di Milano il 02.11.2010, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 02.12.2010, Reg. Part. 46627, Reg. Gen. 71932, Tribunale di Milano Rep. 9970 del 02.11.2010, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro

_____], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutti gli immobili in oggetto di stima.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà di tutti i beni oggetto di stima per l'importo di € 150.667.03.- oltre agli interessi maturandi come dovuti ed alle spese successive.

- 2) Atto di pignoramento del 12.9.2011 depositato in cancelleria il 13.10.2011, notificato con raccomandata rr del 22.9.2011 allo

_____ n via San Bernardo 32 Milano, e notificato presso la Corte d'Appello di Milano il 30.9.2011 sempre allo _____ Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 12.10.2010, Reg. Part. 39430, Reg. Gen. 60592, Tribunale di Milano Rep.



30428 del 17.06.2010 a favore del CONDOMINIO DI VIA SAN BERNARDO N. 32 MILANO. C.F.95533630158, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

_____ , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il pignoramento riguarda l'unità immobiliare sita in via San Bernardo 32, (foglio 660, mapp.28, sub.706) di proprietà

_____ per l'importo complessivo di € 5.773,30.- oltre interessi e spese.

2.3. Estremi atti di provenienza

1) Compravendita Dott. Luca Taddeo Notaio in Bresso, Repertorio n. 1755 Raccolta n. 549 del 20.4.1998, trascritta il 23.4.1998, n. 11148/16036, (allegato 3.1) in cui la Sig.ra _____, CT5 _____ nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale corrente sotto l'omonima ditta _____ acquista, a parte del fabbricato in condominio di vecchia costruzione posto nel comune di Milano, Frazione Chiaravalle, in via S. Bernardo n. 32, (mq. 55) la piena proprietà della porzione immobiliare costituita da un negozio al piano terreno (primo fuori terra), composto da un locale con luce verso la strada ed un locale di retro (distinto con il n.interno 2-19B), cui compete la comproprietà e l'uso in comune con il sub. 3 del servizio igienico esterno "D" posto nella corte comune, per il prezzo di lire 70.000.000.- La parte acquirente prende atto che ogni progetto di nuova costruzione o modifica dello stato attuale dell'immobile dovrà essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Regione Lombardia. La sig.ra _____ dichiara che quanto in oggetto è acquistato con il provento della vendita di beni personale e verrà destinato all'esercizio dell'Impresa e come tale escluso dalla comunione dei beni. (allegato 2.3)

2) Compravendita Avv. Massimo Napolitano Notaio in Melegnano, Repertorio n. 57173 Raccolta n. 32521 del 28.3.2007, trascritta a Milano 1 il 02.04.2007 n. 23839/13771, (allegato 2.4) in cui _____ C., acquista l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di Milano, Frazione Chiaravalle, in via S. Bernardo n. 32, e precisamente: negozio a quattro luci posto al piano terreno, con retro negozio e servizio igienico, con annesso ulteriore servizio igienico esterno, di sua pertinenza



esclusiva. L'immobile è compreso in area di salvaguardia ambientale per l'Abbazia di Chiaravalle, per il prezzo di euro 270.000,00.-

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

3.1. Cenni sulla zona

Come evidenziato sulla mappa di Milano della Camera di Commercio (allegato 3.1) la via San Bernardo è compresa nel settore est decentramento 392 - Santa Giulia - Rogoredo con superficie di Kmq. 2,768 e 8.410 abitanti.

Più precisamente è ubicata nell'antico Borgo di Chiaravalle vicino all'Abbazia fondata nel 1135 dai monaci Cistercensi.

Il territorio, confinante a sud con il comune di San Donato Milanese, seppure attraversato dall'Autostrada del Sole e dalle linee ferroviarie Milano/Bologna e Milano/Genova, è tuttora caratterizzato da vaste aree agricole del Parco Sud.

Il centro città dista Km. 8 circa e si raggiunge con l'autobus 77 della A.T.M.

Lungo l'asse di corso Lodi si susseguono negozi, supermercati, uffici comunali decentrati della Zona 4, scuole pubbliche, uffici ASL, edifici di culto.

3.2. Cenni sull'edificio di via San Bernardo n. 32 Milano

La costruzione risale alla fine del '800 circa.

L'edificio si compone di piano terra con negozi e di piani 1° e 2° con abitazioni.

La struttura è tipica dell'epoca con murature portanti in mattoni pieni e solai in legno; la copertura è a falde con tegole di cotto, gronde e pluviali di rame.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate; i contorni e davanzali sono in pietra; le finestre complete di persiane sono in legno.

L'edificio condominiale dispone di impianto citofonico, ed è allacciato alle reti cittadine di acqua, fognatura, luce, metano e telefono.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dello stabile è buono.

3.3. Cenni sui beni in stima

A)

- 1) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 58, via San Bernardo 32**
categoria C/1, classe 5, mq. 55, rendita € 707,29, piano T.



MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

via Castelvetro 20 - 20154 Milano - tel.02.312913 e-mail: mabrar@libero.it - pec: brambilla.2422@oamailano.it

Negoziato al piano terreno (primo fuori terra), composto da un locale con luce verso la strada (foto 1) ed un locale di retro (foto 2) e servizio igienico.

Al negozio suddetto (distinto con il numero int. 2-19B) compete la comproprietà e l'uso in comune con il sub. 3, del servizio igienico esterno "D" posto nella corte comune.

La vetrina del negozio ha l'impennata in ferro con vetri semidoppi con serranda metallica; i contorni sono in pietra.

Le finiture interne del negozio (foto 3) sono le seguenti: pavimento in piastrelle ceramica cm. 30x30; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Nel retro (foto 4) è stato ricavato un piccolo servizio con lavabo nell'antibagno (foto 5) e vaso igienico (foto 6); le pareti del servizio igienico sono rivestite cm.h.175 con piastrelle in ceramica cm. 20x25.

La porta del retro che dà sulla corte è in legno; la finestra del servizio igienico è in legno con vetri semplici ed inferriata.

L'altezza interna è di mt. 3,50 circa.

Impianti

La caldaia autonoma a gas di rete fornisce il riscaldamento e l'acqua calda al negozio; i caloriferi sono in ghisa.

Sono altresì presenti citofono, impianto elettrico, del gas.

Al momento del sopralluogo era presente la debitrice Sig.ra

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è normale

La proprietà non ha fornito la dichiarazione di conformità alla Legge 46/90 e successivi decreti in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37 del 22.01.2008.

oo

B)

2) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 706, via San Bernardo 32
categoria C/1, classe 5, mq. 99, rendita € 1.237,12, piano T.

Negoziato a quattro luci posto al piano terreno con retro negozio e servizio igienico, con annesso ulteriore servizio igienico esterno, di sua pertinenza esclusiva.

Le quattro vetrine del negozio hanno l'impennata in alluminio anodizzato con

7/19

C.F. BRM MSM 46021 F205M P.IVA 02983650153

Firmato Da: MASSIMO BRAMBILLA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22a95e



vetri semidoppi e serranda metallica; i contorni sono in pietra (foto 1).

Le finiture interne del negozio sono le seguenti: pavimento in piastrelle ceramica cm. 50x50 con inserti decorativi (foto 2); pareti intonacate al civile e tinteggiate con i contorni degli archi in mattoni a vista (foto 3).

Entrando sulla sinistra si ha il bancone del bar; in fondo, fronte ingresso, si hanno due locali con gli attrezzi per la tavola fredda (foto 4,5,6).

I soffitti del negozio sono con travetti e tavole di legno a vista (foto 7).

Dal retro si accede ad un locale con impianto di climatizzazione (foto 8) ed al servizio igienico che contiene: lavabo nell'antibagno e altro lavabo e vaso igienico nel wc (foto 9, 10).

Le pareti del servizio igienico sono rivestite cm.h.220 con piastrelle in ceramica cm. 20x20. La finestra del bagno è in legno con vetri semplici e inferriata; la porta del retro che dà sulla scala è in ferro.

L'altezza interna è di mt. 3,75 circa.

Impianti

Il negozio dispone di impianti citofonico, elettrico, del gas.

Al momento del sopralluogo era presente la Sig.na _____

_____ che dichiarava di gestire il negozio in forza di Comodato di Immobile registrato in data 13.02.2014 al n. 686, serie 3, Ufficio Territoriale Milano 4.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione la comodataria dichiarava che lo stesso non era funzionante.

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è normale.

La proprietà non ha fornito la dichiarazione di conformità alla Legge 46/90 e successivi decreti in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37 del 22.01.2008.

4. STATO DI POSSESSO

Alla data dei sopralluoghi del 6, 16 e 29 maggio 2014 erano presenti la _____ per l'u.i. di sua proprietà e la comodataria, _____ per l'u.i. di proprietà _____

Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 6, Milano 4, Milano 5, Crema (allegato 4.1) risultano registrati i seguenti contratti:



A)

1) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 58, via San Bernardo 32

- a) Contratto Comodato registrato in data 12.12.2002 al n. 9239, serie 3, Ufficio Territoriale Milano 4, tra la

scadenza 31.12.2010. (allegato 4.2)

- b) Contratto di locazione ad uso commerciale registrato in data 08.02.2011 al n. 1117, serie 3, Ufficio Territoriale Milano 4, in cui la Sig.ra Grimaudo Concetta concede in locazione al Sig. De Cillis Carlo, C.F. DCLCRL71H07F205F, l'u.i. oggetto di stima; durata anni 6+6 a partire dal 20.09.2010 con scadenza al 19.09.2016. (allegato 4.3) (contratto stipulato dopo notifica pignoramento del 2.11.2010)

B) Proprietà

2) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 706, via San Bernardo 32

- a) Affitto di Azienda registrato in data 17.06.2010 al n. 13309, serie 1T, Ufficio Territoriale Milano 4, tra il Sig. accomandatario e legale rappresentante della e il Sig.

durata anni 6 (dal 7.6.2010) scadenza il 6 giugno 2016, salvo proroghe. (allegato 4.4)

- b) Comodato di Immobile registrato in data 13.02.2014 al n. 686, serie 3, Ufficio Territoriale Milano 4, in cui :

concede in comodato alla l'u.i. oggetto di stima; il comodato è a titolo gratuito ed ha la durata di un anno non rinnovabile. (allegato 4.5) (contratto stipulato dopo notifica pignoramento del 2.11.2010)

5. FORMALITA' VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano domande giudiziali; sequestri ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; altri pesi o limitazioni d'uso, ad eccezione delle spese di natura condominiale.

Come comunicato dall'Amministratore del Condominio Tomaso Beretta la situazione debitoria aggiornata al 14.11.2014 per:

A)

1) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 58, via San Bernardo 32

risulta essere per spese ordinarie di € 4.876,85.- (allegato 5.1)



B)

2) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 706, via San Bernardo 32

risulta essere per spese ordinarie di € 16.754,39.-

Qualora le spese condominiali non venissero recuperate interamente dalla procedura, potrebbero ricadere sull'acquirente relativamente agli ultimi due anni.

6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI CON RELATIVI ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

Dagli atti depositati e da ispezioni aggiornate del 18 e 19.11.2014, (allegato 6.1) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, si riportano le formalità sui beni in stima:

- compravendita trascritta il 23.04.1998 Reg. Part. 11148 Reg. Gen. 16036 Pubblico Ufficiale Dott. Luca Taddeo, Rep. 1755 del 20.04.1998.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 14.07.2004 Reg. Part. 11719 Reg. Gen. 52788, Pubblico Ufficiale Napolitano Massimo Rep. 48746 del 08/07/2004, a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., C.F.03034840169, sede Bergamo, domicilio ipotecario eletto in Milano, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a garanzia di mutuo per un totale di € 525.000,00.- di cui euro 350.000,00.- per capitale, € 175.000,00.- per spese, durata 20 anni. (allegato 6.2)

- Ipoteca volontaria iscritta in data 07.06.2006 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 44039, Pubblico Ufficiale Napolitano Massimo Rep. 54660/30260 del 31.05.2006, a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., C.F.03034840169, sede Bergamo, domicilio ipotecario eletto in Milano, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

a garanzia di mutuo per un totale di euro



225.000,00.- di cui € 150.000,00.- per capitale, € 75.000,00.- per
spese, durata 20 anni. (allegato 6.3)

(grava F.660, part.28, sub.58)

- compravendita trascritta il 02.04.2007 Reg. Part. 13771 Reg. Gen. 23839 Pubblico Ufficiale Napolitano Massimo, Rep. 57173/32521 del 28.03.2007.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 02.04.2007 Reg. Part. 5349 Reg. Gen. 23840, in forza di atto notarile in data 28.03.2007 Notaio M. Napolitano, Rep. 57174/32522, a favore BANCO DI SICILIA Società per Azioni. C.F.05102070827, sede Palermo, domicilio ipotecario eletto in Palermo, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

I _____ a garanzia di mutuo fondiario, per un totale di
€ 915.000,00.- di cui € 610.000,00.- per capitale, durata 30 anni.
(allegato 6.4)

- Ipoteca volontaria iscritta in data 02.04.2007 Reg. Part. 5350 Reg. Gen. 23840, in forza di atto notarile in data 28.03.2007 Notaio M. Napolitano, Rep. 57176/32524, a favore BANCO DI SICILIA Società per Azioni. C.F.05102070827, sede Palermo, domicilio ipotecario eletto in Palermo, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

_____ a garanzia di mutuo per un totale di Euro 495.000,00.- di cui Euro
330.000,00.- per capitale, durata 20 anni. (allegato 6.5)

- Ipoteca volontaria iscritta in data 11.05.2007 Reg. Part. 8307 Reg. Gen. 34179, in forza di atto notarile in data 07.05.2007 Notaio M. Napolitano, Rep. 57524/32845, a favore BANCO DI SICILIA Società per Azioni. C.F.05102070827, sede Palermo, domicilio ipotecario eletto in Palermo, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

_____ a garanzia di mutuo fondiario per un totale di
€ 105.000,00.- di cui € 70.000,00.- per capitale, per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1, durata 15 anni. (allegato 6.6)

11/19



- **Ipoteca legale** iscritta il 06.06.2008 Reg. Part. 7391 Reg. Gen.33493 Pubblico Ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A., Rep. 3592/68 del 29.05.2008, derivante da A NORMA ART.77 DPR 29.09.1973 NUM.602, **a favore EQUITALIA ESATRI SPA**, C.F. 09816500152, domicilio ipotecario Equitalia Esatri Spa, viale dell'Innovazione n.7/M, per il diritto di proprietà per la quota di 10000/10000, **contro** _____ per il diritto di proprietà per la quota di 10000/10000, per un totale di € 116.004,00.- di cui € 58.002,00.- per capitale. (allegato 6.7)
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 24.07.2009 Reg. Part. 8700 Reg. Gen. 40810, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Rep. 26280/2009 del 17.07.2009, derivante da decreto ingiuntivo **a favore UNICREDIT BANCA SPA**, C.F. 02843911203, sede Bologna per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **contro** _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, per un totale di € 161.500,00.- di cui € 130.000,00.- per capitale, € 25.155,00.- interessi, € 6.345,00.- spese. (allegato agli atti) **(grava tutti i beni)**
- **atto esecutivo di pignoramento immobiliare** trascritto il 12.10.2010 Reg. Part. 39430 Reg. Gen. 60592 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Rep. 39428 del 17.06.2010 **a favore CONDOMINIO DI VIA SAN BERNARDO N. 32**, C.F. 95533630158, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **contro** _____ per la quota di 1/1, per euro 5.507,60.- oltre interessi e spese (allegato in atti) **(grava sul bene di Studio Syntesi s.a.s.)**
- **atto esecutivo di pignoramento immobiliare** trascritto il 02.12.2010 Reg. Part. 46627 Reg. Gen. 71932 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Rep. 9970 del 02.11.2010 **a favore UNICREDIT S.P.A.**, sede Roma, C.F. 00348170101, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **contro** _____ , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. (allegato in atti) **(grava tutti i beni)**



MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

via Castelvetro, 20 - 20154 Milano - tel. 02.312913 - e-mail: mabrar@libero.it - pec: brambilla.2422@oamilano.it

- atto esecutivo di pignoramento immobiliare trascritto il 17.11.2011 Reg. Part. 47301 Reg. Gen. 69335 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Rep. 39428 del 22.9.2011 a favore CONDOMINIO DI VIA SAN BERNARDO N. 32, C.F. 95533630158, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____
_____ per la quota di 1/1, per euro 5.773,30.- (allegato 6.8)
(grava sul bene di _____

Con le riserve del caso si stimano i seguenti oneri:

- per cancellazione ipoteche volontarie tassa fissa € 35,00.- cad.;
- per cancellazione ipoteca giudiziale € 807,50.- (0,50% sullo importo di € 161.500,00.-) oltre € 35,00.- tassa fissa ed € 59,00.- imposta di bollo;
- per cancellazione ipoteca legale di Equitalia Spa: esente per Milano e provincia;
- per cancellazione dei pignoramenti € 294,00.- cad.

7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e catastale di:

A)

- 1) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 58, via San Bernardo 32
categoria C/1, classe 5, mq. 55, rendita € 707,29, piano T.

La costruzione dell'edificio di via San Bernardo n. 32 è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il sottoscritto Perito Estimatore ha richiesto il 1° luglio 2014 (allegato 7.1.) al comune di Milano: licenza/concessione edilizia e licenza abitabilità; il comune di Milano ha rilasciato solo la copia della licenza per opere edilizie n. 4104 del 06.11.1959 per la costruzione di una latrina nel retro negozio (allegato 7.2.); al Consiglio di Zona 4 non risultano presentate pratiche edilizie (allegato 7.3.)

Non si segnalano irregolarità edilizie.

La planimetria catastale (allegato 2.1) non riporta il suddetto servizio igienico.

Il sottoscritto segnala quindi che per regolarizzare la parte catastale dovrà essere presentato DOCFA di variazione con una spesa tecnica che, con le riserve del caso, si stima in Euro 400,00.- circa oltre oneri di legge e diritti Agenzia Entrate.

13/19

C.F. BRM MSM 46021 F205M P.IVA 02383650153



- atto esecutivo di pignoramento immobiliare trascritto il 17.11.2011 Reg. Part. 47301 Reg. Gen. 69335 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Rep. 39428 del 22.9.2011 a favore CONDOMINIO DI VIA SAN BERNARDO N. 32, C.F. 95533630158, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] C.F. 03483840967, per la quota di 1/1, per euro 5.773,30.- (allegato 6.8) (grava sul bene di Studio Syntesi s.a.s.)

Con le riserve del caso si stimano i seguenti oneri:

- per cancellazione ipoteche volontarie tassa fissa € 35,00.- cad.;
- per cancellazione ipoteca giudiziale € 807,50.- (0,50% sullo importo di € 161.500,00.--) oltre € 35,00.- tassa fissa ed € 59,00.- imposta di bollo;
- per cancellazione ipoteca legale di Equitalia Spa: esente per Milano e provincia;
- per cancellazione dei pignoramenti € 294,00.- cad.

7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e catastale di:

A) _____

- 1) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 58, via San Bernardo 32
categoria C/1, classe 5, mq. 55, rendita € 707,29, piano T.

La costruzione dell'edificio di via San Bernardo n. 32 è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il sottoscritto Perito Estimatore ha richiesto il 1° luglio 2014 (allegato 7.1.) al comune di Milano: licenza/concessione edilizia e licenza abitabilità; il comune di Milano ha rilasciato solo la copia della licenza per opere edilizie n. 4104 del 06.11.1959 per la costruzione di una latrina nel retro negozio (allegato 7.2.); al Consiglio di Zona 4 non risultano presentate pratiche edilizie (allegato 7.3.)

Non si segnalano irregolarità edilizie.

La planimetria catastale (allegato 2.1) non riporta il suddetto servizio igienico.

Il sottoscritto segnala quindi che per regolarizzare la parte catastale dovrà essere presentato DOCFA di variazione con una spesa tecnica che, con le riserve del caso, si stima in Euro 400,00.- circa oltre oneri di legge e diritti Agenzia Entrate.



Per quanto riguarda la regolarità edilizia e catastale di:

B)

- 2) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 706, via San Bernardo 32
categoria C/1, classe 5, mq. 99, rendita € 1.237,12, piano T.

La costruzione dell'edificio di via San Bernardo n. 32 è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il sottoscritto Perito Estimatore ha richiesto al comune di Milano:

licenza/concessione edilizia e licenza abitabilità; al comune ed al Consiglio di Zona 4 non risultano presentate pratiche edilizie.

Non si segnalano irregolarità edilizie e catastali.

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica delle suddette proprietà facenti parte dell'edificio di via San Bernardo 32 Milano si precisa che è stato individuato l'Ambito Territoriale di riferimento previsto dal PGT, gli aspetti normativi con i combinati disposti delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole Tav. R.02 (allegato 7.4), dei Vincoli di Tutela e Salvaguardia Tav. R.06 (allegato 7.5), della Zona di Recupero R5.3 ex B2 14.3 (allegato 7.6).

L'edificio di via San Bernardo 32 Milano rientra nella suddetta zona di recupero collocata nei pressi dell'Abbazia di Chiaravalle a sua volta rientrante nel Parco Sud.

Non si segnalano irregolarità urbanistiche.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA e D.M. n. 37 del 22.01.2008.

a) Avvalendomi dell' ausiliario esperto del settore Geom. Claudio Arosio, in data 16.5 e 29.5.2014 sono stati rilevati i dati delle unità immobiliari, la superficie utile, la superficie disperdente, il volume lordo riscaldato, gli indicatori di prestazione energetica, le specifiche dell'impianto termico che sono riportati negli Attestati di Prestazione Energetica trasmessi al Catasto Energetico Edifici Regionale:

A)

- 1) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 58, via San Bernardo 32
categoria C/1, classe 5, mq. 55, rendita € 707,29, piano T.

codice identificativo: 15146-018993/14 registrato il giorno 30.05.2014 Classe Energetica F 62.55 kWh/m2a. (allegato 8.a)



B) Proprietà _____ C.

2) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 706, via San Bernardo 32
categoria C/1, classe 5, mq. 99, rendita € 1.237,12, piano T.

codice identificativo: 15146-017545/14 registrato il giorno 20.05.2014 Classe Energetica F 64.33 kWh/m2a. (allegato 8.a.1)

b) L'Amministrazione del Condominio, Tomaso Filippo Beretta, non ha trasmesso la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico riguardante le parti comuni.

9. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERI ED OCCUPATI

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dello stato di fatto dei beni nonché delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche secondo gli usi tecnici nella compravendita di negozi in condominio si è adottato come unità di misura il metro quadro; il calcolo della superficie commerciale MQE = metri quadri equivalenti considera il perimetro esterno dei muri perimetrali ed il 50% dei muri comuni con gli enti condominiali e con altra proprietà.

Per le parti comuni: androne, corte, scale, ballatoi, ecc. si è maggiorata del 5% la superficie commerciale di ogni negozio.

I coefficienti relativi sia all'edificio che ai negozi in stima vengono sotto elencati:

A) Proprietà

1) negozio censito al foglio 660, mapp. 28, sub. 58, via San Bernardo 32
categoria C/1, classe 5, mq. 55, rendita € 707,29, piano T.

Zona: Borgo storico di Chiaravalle 1; piano terra 1; facciate 1; orientamento luminosità 1; esposizione su due lati 1; taglio negozio 1; funzionalità 1; impianti e finiture 1.

totale coefficienti 8 : 8 = 1

€ 2.000,00/mq x 1 = € 2.000,00/mq.

Negozi al piano terreno (primo fuori terra), composto da un locale con luce verso la strada ed un locale di retro (distinto con il n.interno 2-19B), cui compete la comproprietà e l'uso in comune con il sub. 3 del servizio igienico esterno "D" posto nella corte comune.

15/19



MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

Via Castelvetro 20 - 20154 Milano - tel.02.312913 e-mail: mabrar@libero.it - pec: brambilla.2422@oamilano.it

Negoziò al piano terreno (primo fuori terra), composto Negoziò a quattro luci posto al piano terreno, con retro negoziò e servizio igienico, con annesso ulteriore servizio igienico esterno, di sua pertinenza esclusiva.

La superficie totale commerciale di MQE 154,00 è calcolata in base al rilievo eseguito e con i parametri riportati in precedenza.

Il valore è stimato con riferimento all'ultima rilevazione prezzi camera Commercio 2° semestre 2013 (allegato 9.1) come media dei prezzi di negoziò in zona 392 e in zona 50 Corvetto tenuto conto dello stato di manutenzione.

Valore dell'immobile in oggetto di stima:

MQE 154 x € 2.000,00 = € 308.000,00.- Considerato Libero
(euro trecentoottomila/00)

Coefficiente di riduzione per immobili occupati 20%.

€ 308.000,00 - 20% = € 246.400,00.- Considerato Occupato
(euro duecentoquarantaseimilaquattrocento/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 261.800,00.-

oo

Si riportano su fogli separati: trascrizione dei pignoramenti, iscrizioni delle ipoteche volontarie, ipoteca legale e giudiziale (allegato a); descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze (allegato b); fotografie, rilievi stato fatto (allegati c); avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali (punto1) ed invii della relazione di stima. (allegati d).



MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

via Castelvetro 20 - 20154 Milano - tel.02.312913 e-mail: mabrar@libero.it - pec: brambilla.2422@oamilano.it

La Relazione di Stima con gli allegati viene inviata per posta elettronica al Legale della creditrice procedente, a Equitalia Spa, ai Legali dei creditori intervenuti (Avv. De Lodi per Unicredit; Avv. Spiridon Tsembertzis per Condominio via San Bernardo 32, Avv.ti Amito e Rettura per Condominio via Mincio) ed ai debitori e consta di n. 19 pagine compresa la pagina degli allegati e di n. 30 allegati.

A disposizione dell'Illustrissimo Giudice per eventuali chiarimenti.

In fede.

Arch. Massimo Brambilla

Milano, 20 novembre 2014

