

**Dott. Ing. Arch. Prof. Elio de RINALDO**  
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano  
Via Malakoff nr. 5 - Telefono 02 - 4402228  
20094 CORSICO (Milano)  
C.F. DRN LEI 47R08 A508T -

## Tribunale di Milano

3<sup>^</sup> Sezione – Civile

Esecuzioni Immobiliari

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
08 LUG 2010  
IL CANCELLIERE

G.E.: dott.ssa Bruno S.

\*\*\*

R.G.E.: 478/09

Esecuzione Immobiliare promossa da creditore procedente:

COPIA

- Società Gestione Crediti BP s.p.a. con sede legale in Lodi, via Cavour n° 40/42, iscritta presso il Registro delle Imprese di Lodi al numero di C.F.: 01868261205, in persona del proprio procuratore speciale dott. Cipolloni Stefano per rappresentanza del **Credito Bergamasco s.p.a.** con sede in Largo Porta Nuova n° 2 – Bergamo;

c/o avv.to Sprio Giulio – via Stefini, n° 12 – 20125 – Milano;

tel.: 02 66049049 – fax: 02 66048293

contro:

**Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9.**

Premessa:

lo scrivente **dott. ing. arch. de Rinaldo Elio**, con Studio di Consulenza in via Malakoff n° 5 - 20094 – Corsico (MI), iscritto all'Ordine degli Ingegneri (n° 10847) e degli Architetti (n° 3182) delle Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano (n° 6294), veniva nominato con ordinanza del G.E. **dott.ssa Bruno S.**, in data 09.04.10, quale **Esperto – Perito Estimatore** nella Esecuzione Immobiliare promossa dal creditore procedente:

**Società Gestione Crediti BP s.p.a.** con sede legale in Lodi, via Cavour n° 40/42, iscritta presso il Registro delle Imprese di Lodi al numero di C.F.: 01868261205, in persona del proprio procuratore speciale dott. Cipolloni Stefano per rappresentanza del Credito Bergamasco s.p.a. con sede in Largo Porta Nuova n° 2 – Bergamo;

c/o avv.to Sprio Giulio – via Stefini, n° 12 – 20125 – Milano;

tel.: 02 66049049 – fax: 02 66048293

\*\*\*

Stamp 1: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, ARCH. de RINALDO ELIO, N. ALBO 3182  
Stamp 2: ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO, ING. de RINALDO ELIO, N. ALBO 10847

In data **25/05/10** il sottoscritto, avanti il **G.E.** dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito; nel contempo il **G.E.**, già fissata l'udienza del **07 ottobre 2010 ore 11.00**, per la audizione del debitore, delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c., formulava il seguente quesito:

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

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

- 1) – Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
- 2) – Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, la quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 3) – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
- 4) – A riferire sullo stato di possesso dell/gli immobile/i con indicazione -- se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 5) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- 6) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.
- 7) – A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.  
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.  
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 8) – Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - a) – della certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 ( G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008;
  - b) – della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37.
- 9) – Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a) – l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) – la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) – fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) – gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) – depositi, oltre all'originale dell'elaborato (in bollo), una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword almeno '96);



## PROVVEDA

almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale (in bollo) una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne una copia ai creditore procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

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

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

**IL GIUDICE**, autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici Amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti, necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

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

## Operazioni Peritali:

il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento e i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., verificata la

documentazione ipotrascrizionale e catastale (allegato a)

constatata la completezza della allegata **certificazione ipotrascrizionale e catastale storica ventennale** – attraverso i documenti di ‘Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale’ oltre che gli allegati ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dello Studio Legale dott. Enrico Siracusano notaio in 98122 – Messina – via Lepanto n° 7 – tel.. 090.671531; fax: 090.6412859;- evidenzia i seguenti documenti:

### trascrizioni:

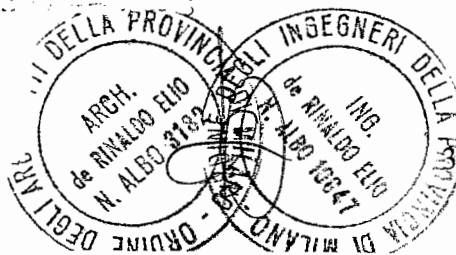
- **nota di trascrizione** trascritta alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, con presentazione in data **20/03/2009**, ai n° di registro: **r.g.: 13918 - r.p. n° 8726**; **Atto Giudiziario:** in data **13/02/2009**; **n° rep.: 1286**; per U.G. in Milano; **Atto Esecutivo o Cautelare:** **726 - verbale di Pignoramento immobili** a favore del **Credito Bergamasco spa** – Bergamo (BG) – C.F.: 002184000166 – per la quota di 1/1; contro: I \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1;

### iscrizioni:

- **nota di iscrizione** in Milano 1: con richiesta in data **27.07.2005** ai n.ri r.g.: **57121** – r.p.: **14205** – di **atto notarile pubblico** in data **20.07.2005** con n° rep.: **58554/12328** per notaio Trezza Antonio in Milano; **ipoteca volontaria** derivante da - concessione a garanzia di finanziamento - iscritta a favore: del – **Credito Bergamasco spa** in Bergamo – largo Porta Nuova, 2 – c.f.: 00218400166 – e contro: \_\_\_\_\_ per un capitale di €. 115.000,00 per un tasso int. annuo del 3.892% e per un totale di €. 230.000,00 a garanzia del quadro di immobili in procedura;

### atto di pignoramento:

- con **nota di trascrizione** trascritta alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, con richiesta in data **20/03/2009**, ai n° di registro: **r.g.: 13918 - r.p. n° 8726**; **Atto Giudiziario:** in data **13/02/2009**; **n° rep.: 1286**; per per U.G. in Milano; **Atto Esecutivo o Cautelare:** **726 - verbale di Pignoramento immobili** a favore: del – **Credito Bergamasco spa** in Bergamo – largo Porta Nuova, 2 – c.f.: 00218400166 – e contro: \_\_\_\_\_



**per gli immobili in Comune di Milano:**

- porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito fra via Padova n° 115 e via Mamiani Terenzio n° 1/3 (catastalmente via Mamiani T. n° 3) e precisamente:

01) • **ex locale ad uso magazzino (ora laboratorio)** al piano seminterrato, con diritto all'uso esclusivo e perpetuo del ripostiglio attiguo, censito al N.C.E.U. di Milano, come segue:

- foglio 202; mappale: 124; sub. 708 – via Mamiani T. n° 3 – piano S1 – c.z. 3 - cat. C3 – cl. 9 – mq. 45 – R.C.: €. 185,92, in forza di scheda catastale presentata all'ufficio Provinciale di Milano in data 15.03.2005, protocollo n° MI0246607;

- nel fabbricato condominiale sito in via Cavezzali Francesco n° 11:

• **n° 13 posti auto** al piano terra, censiti rispettivamente al N.C.E.U. di Milano, come segue:

02) - foglio 201, mappale 193; sub. 744 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 15 – R.C.: €. 40,28;

03) - foglio 201, mappale 193; sub. 745 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

04) - foglio 201, mappale 193; sub. 746 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

05) - foglio 201, mappale 193; sub. 747 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

06) - foglio 201, mappale 193; sub. 748 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

07) - foglio 201, mappale 193; sub. 749 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

08) - foglio 201, mappale 193; sub. 750 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

09) - foglio 201, mappale 193; sub. 752 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

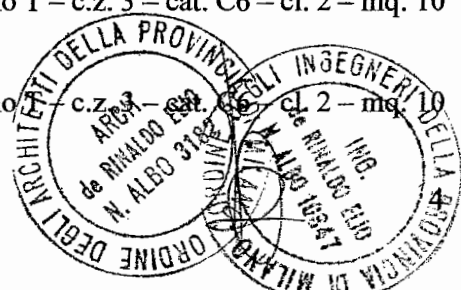
10) - foglio 201, mappale 193; sub. 753 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

11) - foglio 201, mappale 193; sub. 754 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

12) - foglio 201, mappale 193; sub. 755 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

13) - foglio 201, mappale 193; sub. 756 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

14) - foglio 201, mappale 193; sub. 757 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;



**verificati i titoli di provenienza del bene del debitore,  
anche attraverso gli allegati alle note di trascrizione agli atti:**

**provvedeva a fissare , (allegato d)**

previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, effettuata a mezzo di **Raccomandata con Ricevuta di Ritorno** (in data 14/06/2010) al **debitore**, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), (in data 14/06/2010) al **creditore** procedente e ai **comproprietari** (non esistenti), la data (25/06/2010) e il luogo (via Mamiani Terenzio n° 3 in Milano) di inizio (ore 10.00) delle **operazioni peritali**, con invito al debitore e ai comproprietari di **consentire la visita dell'immobile;**

successivamente il sottoscritto:

- 1) - avvertiva comunque il **creditore procedente** nell'attesa di effettuare l'accesso agli immobili;
- 2) - identificava i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; già riportati gli estremi degli atti di pignoramento e già specificati in riguardo degli stessi alla proprietà degli interi beni o quota di essi, la sussistenza di altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicando inoltre gli estremi dell'atto di provenienza e segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; così come di seguito quindi specificato;
- 3) - fornisce poi una sommaria descrizione del/i bene/i:

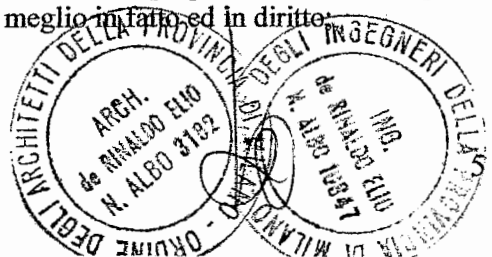
descrizione dei beni oggetto di Pignoramento con precisazione  
dei relativi dati catastali nonché delle rispettive coerenze ( in allegato b):

- porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito fra via Padova n° 115 e via Mamiani Terenzio n° 1/3 (catastalmente via Mamiani T. n° 3) e precisamente:

• ex locale ad uso magazzino (ora laboratorio) al piano seminterrato, con diritto all'uso esclusivo e perpetuo del ripostiglio attiguo, censito al N.C.E.U. di Milano, come segue:

- foglio 202; mappale: 124; sub. 708 – via Mamiani T. n° 3 – piano S1 – c.z. 3 - cat. C3 – cl. 9 – mq. 45 – R.C.: €. 185,92, in forza di scheda catastale presentata all'ufficio Provinciale di Milano in data 15.03.2005, protocollo n° MI0246607;

- coerenze in contorno: enti comuni; sub. 83, 84 e 85, cantine, enti comuni, proprietà di terzi, rampa di accesso, proprietà di terzi, enti comuni; il tutto salvo errori e/o come meglio in fatto ed in diritto;



- nel fabbricato condominiale sito in via Cavezzali Francesco n° 11:

• n° 13 posti auto al piano terra, censiti rispettivamente al N.C.E.U. di Milano, come segue:

- foglio 201, mappale 193; sub. 744 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 15 – R.C.: €. 40,28;

- foglio 201, mappale 193; sub. 745 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 746 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 747 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 748 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 749 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 750 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 752 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 753 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 754 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 755 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 756 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

- foglio 201, mappale 193; sub. 757 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

coerenze in contorno:

- dei posti auto dal sub. 744 al sub. 750, entrambi compresi, in un sol corpo: parti comuni, posto auto sub. 743, area comune di manovra, altro posto auto;

- dei posti auto dal sub. 752 al sub. 757, entrambi compresi, in un sol corpo: parti comuni, altro posto auto, area comune di manovra, posto auto sub. 758; il tutto salvo errori e/o come meglio in fatto ed in diritto;

**precisazioni:**

- a migliore identificazione degli immobili si fa espresso riferimento alla copia delle planimetrie allegate alla presente relazione attestante lo stato di fatto che risulta conforme a quello derivante dalle planimetrie rilevate al catasto; alla proprietà deve comunque ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà come di spettanza (da rilevarsi e come indicato negli atti di provenienza allegati al fascicolo d'ufficio) delle parti comuni dello stabile e di cui all'art. 1117 del C.C., eventualmente anche in relazione a cantine e/o solai in possesso o in uso.



Estremi dell'atto di pignoramento:

- **nota di trascrizione**, trascritta alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, con richiesta in data **20/03/2009**, ai n° di registro: r.g.: **13918** - r.p. n° **8726**; **Atto Giudiziario**: in data **13/02/2009**; n° rep.: 1286; per per U.G. in Milano; **Atto Esecutivo o Cautelare**: 726 - verbale di **Pignoramento immobili a favore**: del – Credito Bergamasco spa in Bergamo – largo Porta Nuova, 2 – c.f.: 00218400166 – e **contro**: [redacted] – c.f.:

sugli immobili di cui al quadro precedentemente riportato;

proprietà degli immobili e provenienza delle proprietà  
con relative note di trascrizione già agli atti:

**i suddetti immobili** - ex locale magazzino (ora laboratorio) con uso esclusivo di ripostiglio e di n° 13 posti auto) pervennero al proprietario intestatario (100/100) in forza degli 'atti di provenienza' e/o con le 'variazioni' seguenti:

• relativamente al bene meglio descritto al punto 1):

- sino al 30.05.2009 la piena proprietà dell'intero risulta intestata alla società [redacted] con sede in Milano, alla quale era pervenuta per acquisto dalla [redacted], con sede in Bussero (MI), in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Novelli Franco in data 24.07.2003 – rep. 92714 – trascritto presso la C.RR.II. di Milano 1 in data 28.07.2003 ai n°ri: 64121/41970;

- alla società venditrice era pervenuta dalla società [redacted] in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Vecchioni Sergio in data 28.05.2002, rep. 54291 trascritto presso la C.RR.II. di Milano 1 in data 12.06.2002 ai n°ri: 38873/24441;

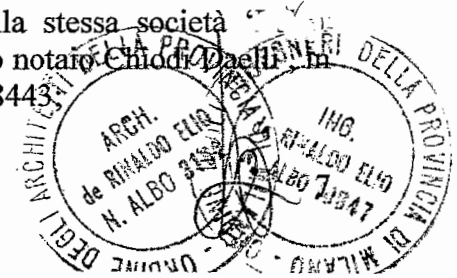
- alla parte venditrice era pervenuta per trasformazione della società [redacted] in forza dell'atto di variazione redatto dal notaio Cesati Gianpaolo in data 11.06.1999, rep.: 21835, trascritto in data 18.06.1999 ai n°ri 31666/21315, alla quale era pervenuta dalla società [redacted] con sede in Milano, in forza del verbale assemblea straordinaria redatto dal notaio Stucchi Lorenzo in data 03.10.1985, rep. 9754 (non trascritto – rilevato dalla visura storica camerale della società);

• relativamente agli altri beni avanti descritti:

- sino al 30.05.2009 la piena proprietà dell'intero risulta in testa alla società 'Interhouse srl', alla quale era pervenuta nel modo seguente:

a) – i beni meglio descritti al punto 2) – 3) – 4) – 5) – 6) – 7) – 8) – 9) – 10), dalla società [redacted], con sede in Milano, in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Chiodi Daelli Enrico, in data 28.03.2003, rep.: 151893, trascritto in data 09.04.2003 ai n°ri: 34880/24290;

b) – i beni meglio descritti al punto 11) – 12) – 13) – 14) dalla stessa società [redacted], in forza di atto di compravendita redatto dallo stesso notaio Chiodi Daelli Enrico in data 09.07.2003, rep.: 152971, trascritto il 09.07.2003 ai n°ri: 58208/38443;





- alla società venditrice tutti i suddetti beni erano pervenuti per averli edificati sull'area scoperta di pertinenza al fabbricato, identificata in catasto al foglio 201, p.lla 193, acquistata dalla società ~~Immobiliare Sernovella srl~~ con sede in Milano, in forza dell'atto redatto dal notaio Chiodi Daelli Enrico, in data 11.12.2002, rep.: 150473, trascritto presso la C.RR.II. in data 19.12.2002 ai n°ri 80575/48358;
- alla società ~~Immobiliare Sernovella srl~~ la predetta area, identificata al NCT, nella maggiore consistenza, era pervenuta dalla società 'Immobiliare Sernovella srl', con sede in Milano, in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Vladimiro Capasso Alberto in data 04.03.2002 rep.: 50716, trascritto presso la C.RR.II. in data 11.03.2002 ai n°ri 17586/12256;
- alla società venditrice era pervenuta dall'~~Ente Pubblico di Milano~~ di ~~Alfredo Invernizzi~~ con sede in Roma, in forza dell'atto di compravendita redatto dallo stesso notaio Capasso in data 04.03.2002, rep.: 50713, trascritto presso la C.RR.II. in data 11.03.2002 ai n°ri: 17585/12255;
- all'Ente era pervenuta dalla società ~~Immobiliare Sernovella srl~~ con sede in Milano, in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Andreottola Giovanni in data 02.12.1968, rep.: 129201, trascritto presso la C.RR.II. di Milano 3 in data 11.12.1968, ai n°ri: 74260/54948;

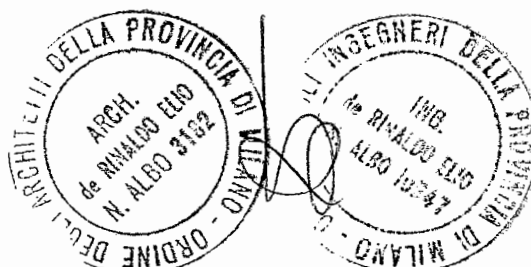
**per riassunto:**

- dal 03.10.1985 al 18.06.1999, a favore e contro la società ~~Immobiliare Sernovella srl~~;
- dall'11.06.1999 al 12.06.2002, a favore e contro da società ~~Immobiliare Sernovella srl~~;
- dal 28.05.2002 al 28.07.2003, a favore e contro la società ~~Immobiliare Sernovella srl~~;
- dal 02.12.1968 all'11.03.2002, a favore e contro l'~~Ente Pubblico di Milano~~ di ~~Alfredo Invernizzi~~;
- dal 04.03.2002 all'11.03.2002, a favore e contro la società ~~Immobiliare Sernovella srl~~;
- dal 04.03.2002 al 19.12.2002, a favore e contro la società ~~Immobiliare Sernovella srl~~;
- dall'11.12.2002 al 09.07.2003, a favore e contro la società ~~Immobiliare Sernovella srl~~;
- dal 28.03.2003 al 30.05.2009, a favore e contro la società ~~Immobiliare Sernovella srl~~;

non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, né sul terreno sul quale sono stati costruiti, ad eccezione di:

- ipoteca volontaria di €. 230.000,00 a favore del 'Credito Bergamasco spa' derivante dal finanziamento di €. 115.000,00 concesso alla società ~~Immobiliare Sernovella srl~~ in forza dell'atto del notaio Treza Antonio, in data 20.07.2005, rep.: 58554, pubblicata presso la C.RR.II. di Milano 1, in data 21.07.2005, ai n°ri: 57121/14205, a carico della società gravante su tutti i beni elencati;
- pignoramento immobiliare a favore del 'Credito Bergamasco spa' notificato dall'U.G. del Tribunale di Milano in data 13.02.2009, rep.: 1286, all'amministratore della società ~~Immobiliare Sernovella srl~~ trascritto presso la C.RR.II. di Milano 1, in data 20.03.2009 ai n°ri: 13918/8726;

**come già sopra riportato;**





ubicazione e descrizione degli immobili  
con fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie (allegato c):

01) • locale ad uso magazzino (ora laboratorio) al piano seminterrato, con diritto all'uso esclusivo e perpetuo del ripostiglio attiguo (di fronte), censito al N.C.E.U. di Milano, come segue:

- foglio 202; mappale: 124; sub. 708 – via Mamiani T. n° 3 – piano S1 – c.z. 3 - cat. C3 – cl. 9 – mq. 45 – R.C.: €. 185,92, in forza di scheda catastale presentata all'ufficio Provinciale di Milano in data 15.03.2005, protocollo n° MI0246607;

**descrizione:**

detta unità immobiliare - ex magazzino ora laboratorio - è ubicata al **piano seminterrato** di un palazzo a più piani fuori terra facente parte di un immobile risalente intorno all'inizio degli anni '60, sita nel comune di Milano, in via Mamiani T. n° 3, nelle immediate vicinanze di viale Padova (zona Turro).

I caratteri dell'edificio richiamano gli elementi costruttivi dell'epoca; struttura in c.a e tamponamenti esterni in doppio tavolato.

Al laboratorio si accede tramite un passo pedonale, oltre che carrabile, condominiale e quindi direttamente tramite accesso da ampio portone in ferro vetrato.

Il laboratorio risulta essere di recente ristrutturazione e come si evince dalla planimetria allegata consta di un unico ampio locale, dotato di autonomo servizio interno; l'illuminazione naturale proviene da n° 3 porte finestre ivi esistenti.

Tale laboratorio gode del diritto all'uso esclusivo e perpetuo di un ripostiglio, che si trova esattamente di fronte all'ingresso ed alla relativa piccola area di passaggio.

**Consistenza:**

la superficie commerciale dell'immobile risulta essere planimetricamente calcolata in circa **65 mq** tenuto conto della relativa quota di parte del ripostiglio in uso esclusivo (35%) oltre che della relativa area di passaggio; si nota inoltre che l'altezza interna reale è di circa mediamente **3.00 mt** con la presenza di idonea controsoffittatura e relativa illuminazione.

**elementi costruttivi:**

l'edificio, nel suo complesso, è costituito da una struttura in c.a. con solai in latero cemento e murature esterne in doppio forato e/o similmente realizzate al piano seminterrato.

**finiture interne ed esterne:**

il laboratorio è stato oggetto di recente regolare ristrutturazione (anno 2005) è in uno stato di manutenzione da considerarsi discreto; le finiture appaiono generalmente in discrete condizioni d'uso; il pavimento è costituito da marmette reilienti; il bagno è ben piastrellato e rivestito oltre che dotato dei sanitari ed impianti adeguati; le pareti sono al civile e tinteggiate; le portefinestre sono in ferro e vetrate;

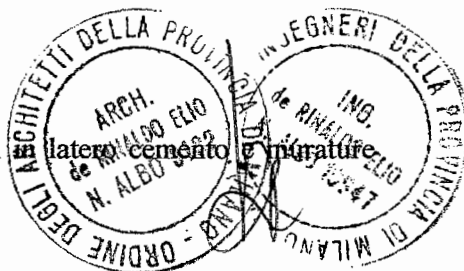
l'impianto di riscaldamento, centralizzato, è del tipo a radiatori a parete; gli impianti elettrico 'a vista' ed idraulico risultano dichiaratamente funzionanti;

le finiture esterne dell'immobile sono coeve con l'epoca di costruzione ed appaiono in un sufficiente stato di manutenzione denotando comunque un normale stato di rifinitura ed usura.

**Note:**

- l'unità immobiliare è stata oggetto di recente regolare variazione di 'destinazione d'uso' da magazzino a laboratorio (vedi doc. DIA allegata al fascicolo d'ufficio), con costituzione di bagno autonomo interno; è stata presentata e riscontrata variazione catastale (vedi planimetria allegata);

- lo 'stato di fatto' riscontrato corrisponde allo stato 'catastale' dichiarato (vedi planimetria in allegato);



• n° 13 posti auto al piano terra, censiti rispettivamente al N.C.E.U. di Milano, come segue:

- 02) - foglio 201, mappale 193; sub. 744 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 15 – R.C.: €. 40,28;
- 03) - foglio 201, mappale 193; sub. 745 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 04) - foglio 201, mappale 193; sub. 746 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 05) - foglio 201, mappale 193; sub. 747 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 06) - foglio 201, mappale 193; sub. 748 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 07) - foglio 201, mappale 193; sub. 749 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 08) - foglio 201, mappale 193; sub. 750 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 09) - foglio 201, mappale 193; sub. 752 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 10) - foglio 201, mappale 193; sub. 753 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 11) - foglio 201, mappale 193; sub. 754 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 12) - foglio 201, mappale 193; sub. 755 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 13) - foglio 201, mappale 193; sub. 756 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;
- 14) - foglio 201, mappale 193; sub. 757 – via Cavezzali F. n° 11 – piano T – c.z. 3 – cat. C6 – cl. 2 – mq. 10 – R.C.: €. 26,86;

#### descrizione:

dette unità immobiliari – posti auto – sono ubicati al **piano terra** di un'area ai piedi di un Condominio a forma di trifoglio, risalente intorno all'inizio degli anni '60, sita nel comune di Milano, in via Cavezzali F. n° 11, nelle immediate vicinanze di viale Padova (zona Turro), ai quali si accede mediante una strada interna al condominio;

su detta area, fra altro, sono stati costituiti diversi posti auto (circa 82) di cui n° 13 (quelli sopra enumerati) fanno parte della presente procedura esecutiva.

#### Consistenza:

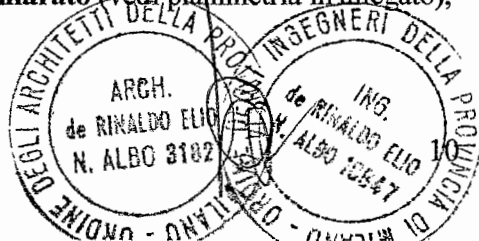
la superficie commerciale di ciascun posto auto risulta essere di circa **12 mq**, e ciascun posto auto è precisamente definito in dimensione, ampiezza ed ubicazione; ogni unità è numerata e segnatamente riferita;

#### elementi costruttivi:

detta area, nel suo complesso, ed ogni singolo posto auto è costituito da elementi in 'autobloccanti'; in alcuni punti si denotano leggeri dissesti di detta pavimentazione;

#### Note:

- lo 'stato di fatto' riscontrato corrisponde allo stato 'catastale' dichiarato (vedi planimetria in allegato);



4) - riferisce sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

stato occupativo:

• il locale ad uso magazzino (ora laboratorio) al piano seminterrato, con diritto all'uso esclusivo e perpetuo del ripostiglio attiguo (di fronte), come avanti descritto:

- risulta libero da vincoli di affittanza ed è stato dichiarato libero ed in possesso della

• i n° 13 posti auto (siti al piano terra), come avanti descritto:

- risultano liberi da vincoli di affittanza e sono stati dichiarati liberi ed in possesso della

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

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

- non sono state rilevate, ovvero dichiarate, particolari formalità o vincoli, salvo quanto già contenuto negli atti già indicati;

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

- non sono state rilevate, ovvero dichiarate, particolari formalità o vincoli, salvo quanto già contenuto negli atti già indicati;

7) - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- ai sensi dell'art. 40, secondo comma ultima parte, della legge 28 febbraio 1985 n° 47, è già stato dichiarato e rilevato che le costruzioni delle unità immobiliari in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;

- si precisa che lo 'stato di fatto' riscontrato corrisponde allo stato 'catastale' dichiarato;



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

– della certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 ( G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008 e successive modifiche e/o integrazioni:

- vi è l'obbligo di allegare la 'certificazione energetica' agli atti di compravendita previsto dal D.Lgs. 192/05 per atti di trasferimento successivi alla data del 01 luglio 2009;

- della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37:

- gli impianti esistenti pur presentando riscontrate caratteristiche di funzionalità necessitano della documentazione amministrativa di cui al D.M. 22/01/2008 n°37;

9) – Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

## Valutazione degli immobili:

### Criterion di stima e Valore di Mercato:

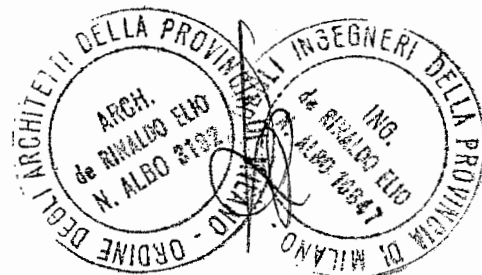
il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato e dopo aver acquisito diverse informazioni dagli operatori del settore circa i **Valori Unitari di Mercato** degli immobili (negozi) con analoghe caratteristiche e situati nella medesima zona omogenea, esprime il **Giudizio di Stima** adottando come criterio estimativo il '**Metodo di Stima sintetico Comparativo**' (o di Mercato) basato sul confronto fra l'immobile in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il più probabile **Valore di Mercato** dei beni è stato determinato moltiplicando il **valore unitario di mercato al mq.** per la **superficie commerciale lorda** del bene.

Il valore unitario di mercato al mq. dell'immobile è stato determinato anche attraverso la consultazione dei valori-medi unitari di mercato di immobili della zona pubblicati dalla '**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano**' e da '**Il Sole 24 Ore**' e da pubblicazioni di settore, sui quali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima ed in particolare quelli concernenti l'ubicazione, la destinazione, il livello del piano e pertinenze, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione e così via.

I valori così ottenuti risultano:

per:



• il locale ad uso magazzino (ora laboratorio) al piano seminterrato, con diritto all'uso esclusivo e perpetuo del ripostiglio attiguo (di fronte), come avanti descritto, nelle condizioni in cui è stato descritto e considerato, sono da stimarsi in:

**1.250,00 €/mq,**

da cui il:

**Valore di Mercato dell'immobile:**

il **Valore di Mercato** dell'immobile **laboratorio**, con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento e libero da vincoli di affittanza, risulta:

**- libero (da affittanze):**

Valore unitario di mercato al mq. **1.250,00 €/mq** x Superficie Commerciale lorda: **65 mq**:

**€/mq. 1.250,00 x 65 mq =**

**€. 81.250,00**

- dicensi: ottantunomila250 euro, alla data attuale;

**- occupato (in possesso della soc. esecutata):**

Valore di mercato dell'immobile, con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento e con il riscontrato **vincolo di possesso e non di occupazione da parte della società esecutata (stima circa 100%)** del valore di mercato, risulta:

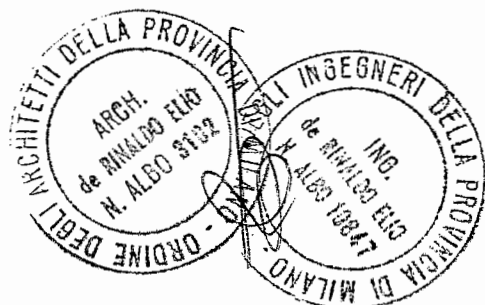
**€/mq. 1.250,00 x 100% circa = €. 1.250,00**

- Valore unitario di mercato al mq. **1.250,00 €/mq** x Superficie Commerciale lorda: **65 mq**:

**€/mq. 1.250 x 65 mq =**

**€. 81.250,00**

- dicensi: ottantunomila250 euro, alla data attuale;



• i n° 13 posti auto ( siti al piano terra) , uno per l'altro, nelle condizioni in cui sono stati descritti e considerati, sono da stimarsi in:

500,00 €/mq,

da cui il:

### Valore di Mercato degli immobili:

il **Valore di Mercato** dell'immobile del singolo **posto auto**, con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento e libero da vincoli di affittanza, risulta:

#### - libero (da affittanze):

Valore unitario di mercato al mq. 500,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda: 12 mq:

€/mq. 500,00 x 12 mq =

€/cad. 6.000,00

- dicono: seimila euro, alla data attuale;

- e quindi per un totale di ( € . 6.000,00 x n° 13 posti auto) =

€. 78.000,00

#### - occupato (in possesso della soc. esecutata):

Valore di mercato dell'immobile, con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento e con il riscontrato **vincolo di possesso e non di occupazione da parte della società esecutata (stima circa 100%) del valore di mercato**, risulta:

€/mq. 500,00 x 100% circa = € . 500,00

- Valore unitario di mercato al mq. 500,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda: 12 mq:

€/mq. 500 x 12 mq =

€/cad. 6.000,00

- dicono: seimila euro, alla data attuale;

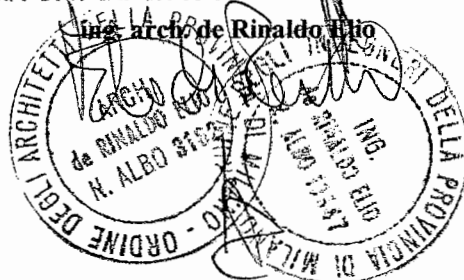
- e quindi per un totale di ( € . 6.000,00 x n° 13 posti auto) =

€. 78.000,00

\*\*\*

Il sottoscritto ritenendo di aver bene ottemperato a quanto richiesto dal G.E. in fede si firma: Dott. Ing. Arch. Prof. Ello de RINALDO

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano  
Via Melakoff nr. 5 - Telefono 02 - 4402221  
20084 CORSICO (Milano)  
C.F. DRN LEI 47R08 A509T-



Corsico: 10/07/2010