

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO DI VIA CIRO MENOTTI, 8-10-12, OPERA (MI)

Creditore procedente

contro:

Debitore esecutato

N° Gen. Rep. 403/2018

data udienza ex art. 569 C.P.C.: 17.10.2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima:	Arch. DonatellaBorgoglioMotta
Codice fiscale:	BRGDTL48B46A182F
Partita IVA:	03258110158
Studio in:	Via Leopardi 1 -20123 Milano
Telefono:	0272023709
Fax:	0289098619
Email:	d.borgogliomotta@studio-domo.it
Pec:	borgoglio.2367@oamilano.it
Custode:	Avv. Massimo Panetti



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

- 1.1 Bene:** **Negozi** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: C/1
Dati Catastali: **foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 274, R.C. Euro 5.075,74**
- 1.2 Bene:** **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1, 20090 Opera (MI)
Lotto: 002
Corpo: B
Categoria: C/6
Dati Catastali: **foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano S1, cat C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, R.C. Euro 42,30**

2. Stato di Possesso

- 2.1 Bene:** **Negozi** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso **Proprietà**
- 2.2 Bene:** **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1, 20090 Opera (MI)
Lotto: 002
Corpo: B
Possesso **Proprietà**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

- 3.1 Bene** **Negozi** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)
Lotto 001
Corpo A
Accessibilità **Possibile** per piano terra, possibile al piano seminterrato con il posizionamento di un ascensore
- 3.2 Bene:** **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1, 20090 Opera (MI)
Lotto: 002
Corpo: B
Accessibilità **Possibile**

4. Creditori Interventuti

- Corpo A** **Negozi** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)
Lotto 001



Creditori Nessuno oltre Condominio di via **Ciro Menotti 8-10-12, Opera (MI)**

Corpo B **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1,
20090 Opera (MI)

Lotto: 002

Creditori Nessuno oltre Condominio di via **Ciro Menotti 8-10-12, Opera (MI)**

5. Comproprietari

Corpo A **Negozio** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1,
20090 Opera (MI)

Lotto 001

Comproprietari Nessuno

Corpo B **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1,
20090 Opera (MI)

Lotto: 002

Comproprietari Nessuno

6. Misure penali

Corpo A **Negozio** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1,
20090 Opera (MI)

Lotto 001

Misure Penali No

Corpo B **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1,
20090 Opera (MI)

Lotto: 002

Misure Penali No

7. Continuità delle trascrizioni

Corpo A **Negozio** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1,
20090 Opera (MI)

Lotto 001

Continuità Nulla

Corpo B **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1,
20090 Opera (MI)

Lotto: 002

Continuità Nulla

8. Prezzo

Corpo A **Negozio** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1,
20090 Opera (MI)

Lotto 001

Corpo B **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1,
20090 Opera (MI)

Lotto: 002



Valutazione stimata del lotto 001 Negozio libero a corpo	€ 542.000,00
Valutazione stimata del lotto 002 Autorimessa libera	€ 18.500,00
Totale valutazione stimata lotto 001 + lotto 002 liberi	€ 560.500,00
Valutazione Base Asta del lotto 001	€ 496.000,00
Valutazione Base Asta del lotto 002	€ 17.500,00
Totale prezzo di vendita Base Asta lotto 001 + lotto 002 liberi	€ 513.500,00



INDICE ELABORATO PERITALE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag.	6
2.	DESCRIZIONE GENERALE	pag.	7
3.	STATO DI POSSESSO	pag.	8
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.	8
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	12
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	13
7.	PRATICHE EDILIZIE	pag.	14
	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	pag.	15
8.	VALUTAZIONE IMMOBILE	pag.	18



Bene in Opera Via Fratelli Bandiera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

- Corpo A **Negozi** di categoria C/1 sito in via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)
Dati Catastali: **foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 274, R.C. Euro 5.075,74**
- Corpo B **Autorimessa** di categoria C/6 sita in via Fratelli Bandiera, n.1, piano S1, 20090 Opera (MI)
Dati Catastali: **foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano S1, cat C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, R.C. Euro 42,30**

Quota e tipologia del diritto:

- Corpo A **Proprietà**
- Corpo B **Proprietà**

Intestazione immobili

- Corpo A
 Corpo B

Descrizione corpo:

- Corpo A **Locale ad uso negozio di 195 mq, posto al piano terra e mq.180 posto al piano seminterrato del fabbricato sito in Opera (MI)(totale mq.285) con ingresso principale in via F.lli Bandiera, n.9 , accesso di servizio all'interno del cortile e anche da via Ciro Menotti,12**
- Corpo B **Locale ad uso autorimessa di 13 mq, posto al piano interrato del fabbricato sito in Opera (MI) in via F.lli Bandiera, con accesso dal passo carrabile distinto con il civico n.1**

Variazioni Corpo A (Appartamento):

1. **Variazione del 9/11/2015**
Variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie
Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 274, R.C. Euro 5.075,74
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)
2. **Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/1997**
Istrumento atto pubblico del 29/10/1997 in atti dal 11/12/2007 (n. 62734.2/1997)
Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, R.C. Euro 5.075,74 L 9.828.000.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)
3. **Variazione del 1/1/1992**
Variazione del Quadro Tariffario del 1/1/1992
Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, R.C. Euro 5.075,74 L 9.828.000.



Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)

4. **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**
Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, R.C. L 9.391.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.9, piano T-S1, 20090 Opera (MI)

Variazioni Corpo B (Autorimessa):

1. **Variazione del 9/11/2015**
Variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie
Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano S1, cat C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, R.C. Euro 42,30.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n. 1, piano SI, 20090 Opera (MI)
2. **Variazione del 28/06/2013**
Variazione Toponomastica del 28/06/2013 protocollo n. MI0339481 in atti dal 28/06/2013 **Variazione Toponomastica** (n. 57340.1/2013)
Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano S1, cat C/6, classe 4, consistenza mq 13, R.C. Euro 42,30.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n. 1, piano SI, 20090 Opera (MI)
3. **Variazione del 1/1/1992**
Variazione del Quadro Tariffario del 1/1/1992
Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano S1, cat C/6, classe 4, consistenza mq 13, R.C. Euro 42,30 L. 81.900.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n. 1, piano SI, 20090 Opera (MI)
4. **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**
Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano S1, cat C/6, classe 4, consistenza mq 13, R.C. L. 214.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n. 1, piano SI, 20090 Opera (MI)

Coerenze:

- Corpo A **Coerenze del negozio piano T:** altra proprietà, via F.lli Bandiera, altra proprietà con accesso dal civico n.7, parti comuni
Coerenze del negozio piano S1 (magazzino): altra proprietà, distacco su via F.lli Bandiera, distacco su cortile condominiale, locali ad uso autorimessa distinti con i numeri interni 27, 28, 29, 37, zona parti comuni
- Corpo B **Coerenze dell'autorimessa:** area comune di manovra, locale ad uso autorimessa distinto con il numero interno 29, locale ad uso magazzino, zona parti comuni.

2. DESCRIZIONE GENERALE corpo A – corpo B

Il negozio oggetto di stima, è parte integrante di un complesso residenziale di recente costruzione con ingresso principale in via Ciro Menotti n.12.

Il fabbricato di cui è parte presenta n.8 piani fuori terra, 1 piano seminterrato e autorimesse, e vi si accede dal civico n.12 di via Ciro Menotti per quanto concerne appartamenti e retro dei negozi.

Il negozio presenta invece ingresso in via Fratelli Bandiera n.9 e consta di un piano terra, ed un piano seminterrato ad uso magazzino.

Lo stato manutentivo di tutto l'immobile si può ritenere buono.

L'autorimessa, oggetto di stima, con numero interno 37, è parte integrante di un complesso residenziale di recente costruzione; vi si accede dalla rampa di discesa posizionata in via Fratelli Bandiera n.1 e confina con il seminterrato del negozio.

L'accesso alle autorimesse è a cielo aperto.

Buono lo stato manutentivo.



Caratteristiche zona:	centrale
Area urbanistica:	residenziale
Centri limitrofi:	Fizzonasco, Pieve Emanuele, Locate di Triulzi, Noverasco
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali
Attrazioni paesaggistiche:	Abbazia di Mirasole
Principali collegamenti pubblici:	A circa 100 mt si trova la fermata della linea autobus 222 Pieve E. (Stazione FS) – Vigentino; A circa 100 mt la fermata della linea autobus 220 Rozzano (via Solidarietà – Locate T. (via Piave)); A circa 100 mt la fermata della linea autobus Milano Romolo FS/M2 – Albuzzano; A circa 100 mt la fermata della linea autobus 172 Milano – Siziano - Pavia Svincolo di immissione autostradale Opera Centro a 5 minuti, con tempo di percorrenza verso la Città di Milano circa 30 minuti.
Servizi offerti dalla zona	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole d'infanzia e scuole medie, banche, uffici postali e supermercati.

3. STATO DI POSSESSO:

- 3.1** In data 01.07.2019 ho eseguito l'accesso all'immobile con il custode giudiziario del bene avv. Massimo Panetti. La società esecutata non è risultata più reperibile pertanto l'accesso all'immobile è stato eseguito con la presenza di un fabbro. Al momento del sopralluogo il **negozio e il seminterrato**, ex Banca MPS, erano liberi da persone e cose e tutti gli accessi erano sigillato con punti di saldatura. Tuttavia ho provveduto a richiedere verifiche in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Alla data della perizia non è pervenuta nessuna risposta.
- 3.2** In data 01.07.2019 ho eseguito l'accesso alla autorimessa con il custode giudiziario del bene avv. Massimo Panetti. L'**autorimessa** è risultata libera da persone e cose. Tuttavia ho provveduto a richiedere verifiche in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Alla data della perizia non è pervenuta nessuna risposta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna
- 4.1.2** Convenzioni matrimoniali e provv. assegnazione casa coniugale:
Nessuna
- 4.1.3** Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno
- 4.1.4** Altre limitazioni d'uso:
Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1** **Iscrizioni (Immobili A e B)**
- 4.2.1.1** **Iscrizione del 27/10/2006 – Ipoteca Giudiziale**
Iscrizione del 27/10/2006 - Registro Particolare 40681 Registro Generale 164743.
Iscrizione a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Milano in data 23/03/2006 numero di repertorio 7558 su richiesta dell'avvocato Paolo Torracco con ufficio in Piazza della Repubblica 12 - Milano
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
a favore di



Condominio di Via Ciro Menotti, 8-10-12 Sede Opera (MI) C. F. 95608290151
Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità negoziali di cui trattasi e qui sotto descritti.

Descrizione dei beni ipotecati

- **Immobile 1 (negozio + seminterrato)**
Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 274.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n. 9, 20090 Opera (MI)
- **Immobile 2 (autorimessa)**
Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.9, 20090 Opera (MI)

Dati relativi all'Ipoteca Giudiziale

- **Capitale iniziale:** 12.473,33 euro
- **Spese:** 2.726,67 euro
- **Tasso interesse annuo:** -
- **Totale ipoteca:** 15.200,00 euro
- **Durata:** -

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1.2

Iscrizione del 30/1/2007 – Ipoteca Giudiziale

Iscrizione del 30/1/2007 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 146657

Iscrizione a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 18/01/2007 Numero di repertorio 285 su richiesta dell'avvocato Sergio Divita via Degli Artisti 6 Firenze

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

a favore di

Centro Leasing Banca SPA Sede Firenze (FI) C.F. 00438000481 Domicilio ipotecario eletto c/o avv. Sergio Divita Via Degli Artisti N.6 FI

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità negoziali di cui trattasi e qui sotto descritti.

Descrizione dei beni ipotecati

- **Immobile 1 (Negozio)**
Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1,cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 274, R.C.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.1/9, 20090 Opera (MI)
- **Immobile 2 (Autorimessa)**
Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13,
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.1 , 20090 Opera (MI)

Dati relativi all'Ipoteca Giudiziale

- **Immobile 1 (Negozio)**
- **Immobile 2 (Autorimessa)**
- **Capitale iniziale:** 67.547,03 euro
- **Spese:** 13.452,97 euro
- **Tasso interesse annuo:**
- **Totale ipoteca:** 90.000,00 euro

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1.3

Iscrizione del 4/08/2009 – Ipoteca Giudiziale

Iscrizione del 4/08/2009 - Registro Particolare 21873 Registro Generale 101575



Iscrizione a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 02/07/2009 numero di repertorio 5110/1 su richiesta dell'avvocato Sergio Divita Via Pandolfini 17 Firenze

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

a favore di

Centro Leasing Banca SPA Sede Firenze (FI) C.F. 00438000481 Domicilio ipotecario eletto c/o avv. Sergio Divita Via Pandolfini 17 Firenze

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità negoziali di cui trattasi e qui sotto descritti.

Descrizione dei beni ipotecati

- **Immobile 1 (C1 - Negozi e Botteghe)**
Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 274, R.C.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.1/9, 20090 Opera (MI)
- **Immobile 2 (C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)**
Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13,
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.1, 20090 Opera (MI)

Dati relativi all'Ipoteca Giudiziale

- **Capitale iniziale:** 806.535,54 euro
- **Spese:** 55.000,00 euro
- **Interessi:** 138.464,46 euro
- **Tasso interesse annuo:** -
- **Totale ipoteca:** 1.000.000,00 euro

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1.4

Iscrizione del 31/01/2017 – Ipoteca Giudiziale

Iscrizione del 31/01/2017 - Registro Particolare 1864 Registro Generale 10626

Iscrizione a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Milano in data 18/07/2014 numero di repertorio 26990 su richiesta dall'avvocato Paolo Torracco con ufficio In via Roncaglia, 14 - 20146 Milano

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

a favore di

Condominio di Via Ciro Menotti, 8-10-12 Sede Opera (MI) C. F. 95608290151

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità negoziali di cui trattasi e qui sotto descritti.

Descrizione dei beni ipotecati

- **Immobile 1 (Negozio)**
Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.9, 20090 Opera (MI)
- **Immobile 2 (Autorimessa)**
Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), consistenza mq 13.
Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.1, 20090 Opera (MI)

Dati relativi all'Ipoteca Giudiziale

- **Capitale iniziale:** 11.674,36 euro
- **Spese:** 2.325,64 euro
- **Tasso interesse annuo:** -
- **Totale ipoteca:** 14.000,00 euro
- **Durata:** -

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1.5

Iscrizione del 7/02/2017 – Ipoteca Giudiziale



Iscrizione del 7/02/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 13655
 Iscrizione a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Milano in data 16/12/2015 numero di repertorio 38605 su richiesta dall'avvocato Paolo Torracco con ufficio in via Roncaglia, 14 - 20146 Milano
 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
a favore di
Condominio di Via Ciro Menotti, 8-10-12 Sede Opera (MI) C. F. 95608290151
Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità negoziali di cui trattasi e qui sotto descritti.

Descrizione dei beni ipotecati

- **Immobile 1 (Negozio)**

Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 274, R.C. Euro 5.075,74

Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.9, 20090 Opera (MI)

- **Immobile 2 (Autorimessa)**

Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, R.C.

Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.1, 20090 Opera (MI)

Dati relativi all'Ipoteca Giudiziale

- **Capitale iniziale:** 10.505,63 euro
- **Spese:** 2.494,37 euro
- **Tasso interesse annuo:** -
- **Totale ipoteca:** 13.000,00 euro
- **Durata:** -

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2

Trascrizioni (Immobili A e B)

4.2.2.1

Trascrizione del 20/03/2018

Trascrizione del 20/03/2018 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 - *Registro Particolare 24564 Registro Generale 36427.*

Pignoramento, su richiesta dell'avvocato Paolo Torracco con ufficio in via Roncaglia, 14 - 20146 Milano, con Atto Giudiziario del 11/02/2018 numero di repertorio 5021 del Tribunale di Milano a seguito di atto di precetto, notificato il 13/11/2018 con il quale si intimava alla società

la somma di euro 7268,72 oltre interessi e spese

a favore

Condominio di Via Ciro Menotti, 8-10-12 Sede Opera (MI) C. F. 95608290151
 relativamente alle unità negoziali di cui trattasi per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Descrizione dei beni ipotecati

- **Immobile 1 (Negozio)**

Descrizione: foglio 9, particella 123, subalterno 4, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), piano T-S1, cat C/1, classe 7, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 274, R.C. Euro 5.075,74

Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.9, 20090 Opera (MI)

- **Immobile 2 (Autorimessa)**

Descrizione: foglio 9, particella 225, subalterno 30, via Fratelli Bandiera, Opera (MI), consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, R.C.

Indirizzo: via Fratelli Bandiera, n.1, 20090 Opera (MI)

Note: È richiesta la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di euro 7.268,72 oltre interessi e spese occorrente.

Riferito limitatamente a corpo unico.



- 4.2.3 Altre trascrizioni (Immobili A e B)**
4.2.3.1 Trascrizione del 19/11/1997 - Registro Particolare 62734 Registro Generale 86002
 Pubblico ufficiale dott. Caruso Antonio notaio in Roma Repertorio 7337/1066 del 29/10/1997
 Atto Tra Vivi - **Compravendita**
 Riferito limitatamente a corpo unico
- 4.2.4 Creditori Iscritti**
 Risultano creditori iscritti e non intervenuti nella procedura, promossa dal condominio esponente, il seguente soggetto:
"CENTRO LEASING BANCA S.P.A., con domicilio ipotecario eletto presso lo Studio dell'Avv. Sergio Divita, in 50136 Firenze, Via O. Spadaro n. 6 (note di data 4.08.2009).
 Tutto ciò premesso, l'Avv. Paolo Torraco, nella sua spiegata qualità di procuratore del Condominio Di via Ciro Menotti, 8-10-12, OPERA (t4I), ha avvisato ai sensi dell'art. 498 c.p.c. **"CENTRO LEASING BANCA S.P.A.**, con domicilio ipotecario eletto presso lo Studio dell'Avv. Sergio Divita, in 50136 Firenze, Via O. Spadaro n. 6.
- 4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
 Nessuno
- 4.2.6 Misure penali**
 Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE

Amministrazione: **Studio Sonno & Musitelli S.A.S.**, via Renzo e Lucia, 1, 20142 Milano (MI)
 ne:
 Mail: ufficio@sonno-musitelli.it
 Tel: 0289502779

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 8.000 circa

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2017/2018 :	€	15.414,21
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2018/2019:	€	8.120,80
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2019/2020		
Preventivo: € 7.575,00		
Spese di gestione immobile insolute anni precedenti	€	11.480,48
Integrazione fondo (scadenza 15/07/19)	€	1.892,00
Totale spese straordinarie di gestione, già deliberate ma non scadute	€	0,00
<u>Totale spese condominiali scadute ed insolute</u>	€	<u>36.907,49</u>

Totali delle spese arretrate relative a condomini morosi: € 11.282,00
 Cause in corso 1 per un totale di € 10.495,71

Millesimi di proprietà negozio: 92,90
Millesimi di proprietà autorimessa: 1,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: positiva

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda al regolamento di condominio.
 Allegato

Attestazione Prestazione Energetica: È stata verificata la presenza di Attestato di Certifica-



zione Energetica con codice identificativo 1515900017415, registrato in data 26/10/15, valido fino al 26/10/25

Avvertenze ulteriori:

Il futuro aggiudicatario dovrà informarsi presso l'amministratore dello stabile, al fine di conoscere gli importi aggiornati, riguardanti eventuali spese condominiali insolute, relativamente agli ultimi due anni di esercizio (prima della data di aggiudicazione), nonché ad eventuali quote di oneri dovuti per lavori di manutenzione già effettuati, in corso, e/o deliberati che, ai sensi delle disposizioni attuative del Codice Civile, rimarranno in carico agli aggiudicatari delle unità immobiliari.

6.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Immobile A - immobile B

6.1.1 Attuali Proprietari Immobile A appartamento

6.1.1.A Attuali proprietari

Attuali proprietari risultano essere, dal 29/10/1997 a oggi la società:

Proprietà per 1000/1000

divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autentica, a firma del dott. Caruso Antonio notaio in Roma, in data 29/10/1997 in atti dal 11/12/1997 Repertorio n.: 7337

Registrazione UR: Sede: COMPRAVENDITA (n. 62734.2/1997)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.1.2 Precedenti proprietari Immobile A negozio con seminterrato

6.1.2.1 Situazione degli intestati dal 16/01/1991

Proprietaria dal 16/01/1991 fino al 29/10/1997 risulta essere la società:

Proprietà per 1000/1000 fino al 08/04/2008

divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autentica, a firma del notaio in Milano, in data 16/01/1991 protocollo 371988 Voltura in atti dal 5/04/2001 Repertorio n.: 89700

Registrazione UR: Sede Milano n. 2104 del 21/1/1991 Compravendita (n. 266977.1/1991)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.1.2.2 Situazione degli intestati dal 2/10/1987.

Proprietaria dal 2/10/1987 fino al 16/1/1991 risulta essere la società:

Proprietà per 1000/1000 fino al 08/04/2008

divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autentica, a firma del notaio in Milano, in data 2/10/1987 protocollo 145248 Voltura in atti dal 17/02/2003 Repertorio n.: 52675

Registrazione UR: Sede Milano n.11395 del 22/10/1987 Compravendita (n. 159245.1/1987)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.1.2.3 Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

Proprietaria risulta essere la società:

in Milano, proprietà per 1000/1000

dal 18/12/85 fino al 02/10/1987

divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autentica, a firma del dott. Mantelli Giorgio notaio in Milano, in data 18/12/1985 Voltura in atti dal 21/02/1994 Repertorio n.: 39669

Registrazione: Sede Milano Volume 2 n.1734 del 7/1/1948 (n. 169351.1/1986)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.1.2.4 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987



Proprietaria fino al 18/12/1985 risulta essere la società:

Proprietà per 1000/1000 fino al 18/12/1985
 Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/1987.
 Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.1 Attuali Proprietari Immobile B Autorimessa

6.2.1.A Attuali proprietari

Attuali proprietari risultano essere, dal 29/10/1997 a oggi la società:

Proprietà per 1000/1000
 divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autentica, a firma del dott. Caruso Antonio notaio in Roma, in data 29/10/1997 in atti dal 11/12/1997 Repertorio n.: 7337
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 62734.2/1997)
 Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 Precedenti proprietari Immobile B autorimessa

6.2.2.1 Situazione degli intestati dal 16/01/1991

Proprietaria dal 16/01/1991 fino al 29/10/1997 risulta essere la società:

Proprietà per 1000/1000 fino al 08/04/2008
 divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autentica, a firma del dott. Ferrario notaio in Milano, in data 16/01/1991 protocollo 371988 Voltura in atti dal 5/04/2001 Repertorio n.: 89700
Registrazione UR: Sede Milano n. 2104 del 21/1/1991 Compravendita (n. 266977.1/1991)
 Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2.2 Situazione degli intestati dal 2/10/1987.

Proprietaria dal 2/10/1987 fino al 16/1/1991 risulta essere la società:

Proprietà per 1000/1000 fino al 08/04/2008
 divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autentica, a firma del dott. Mantelli notaio in Milano, in data 2/10/1987 protocollo 145248 Voltura in atti dal 17/02/2003 Repertorio n.: 52675
Registrazione UR: Sede Milano n.11395 del 22/10/1987 Compravendita (n. 159245.1/1987)
 Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2.3 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Proprietaria fino al 2/10/1987 risulta essere la società:

Proprietà per 1000/1000 fino al 2/10/1987
 Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.
 Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia: non conforme

In data 11.09.2019 ho potuto accedere agli atti presso l'ufficio "Visure Atti" del Comune di Opera e prendere visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile staggito, così sintetizzabile:

In data 12.03.1974 **Nulla osta per esecuzione lavori edili** Atti 16/74 Prot. n. 4576
 Pratica n.47/73;

In data 07.03.1980 **Autorizzazione di abitabilità di casa per civile abitazione** posta in via Ciro Menotti, 8/10/12 Prat. N. 5/80;



In data 19.03.1991 **Autorizzazione per adattamento locali per uso istituto bancario**

Prot. N. 14727/90 – 15217/90 – 511/91 richiesta l'11.01.1991;

In data 06.06.1994 **Autorizzazione per variante all'autorizzazione N. 3/91 del 19.03.1991 per adattamento locali per uso istituto bancario**

richiesta il 10.02.1994 prot. N.1995- 5236;

In data 16.02.2006 **Autorizzazione per variante** non realizzata n. prot.3128.

Nell'anno 2006 è stata richiesta l'approvazione di un nuovo progetto con denuncia di inizio attività e approvazione il 16 febbraio 2006 (vedi documento allegato G).

Non avendo realizzato i tipi grafici approvati si dovrà ripresentare il precedente progetto del 6 giugno 1994 che corrisponde allo stato di fatto.

L'eventuale futuro acquirente, dovrà ugualmente, per sanare le difformità riscontrate nei tipi grafici, provvedere alla regolarizzazione delle stesse con "CILA IN SANATORIA PER OPERE APPROVATE E NON ESEGUITE".

Costi per la sanatoria:

Il costo per la presentazione di richiesta di regolarizzazione in Sanatoria, è così quantificabile:

- Pratica predisposta da tecnico abilitato: € 1.800,00 + oneri e spese
- Sanzione da parte del Comune: € 1.000,00.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

Negozi [C/1]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **nessuno**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **nessuna**

Note sulla conformità: **nessuna**

7.3 CONFORMITA' CATASTALE: difforme

Alla data del sopralluogo 01.07.2019 l'immobile staggito risulta non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del NCEU del 28.11.1978.

Costi per la pratica Docfa: € 650,00

DESCRIZIONE CORPO A [C/1] e CORPO B [C/6]

Negozi sito in via Fratelli Bandiera n.9 posto al piano terreno di un complesso residenziale, e annesso seminterrato al piano sottostante con progetto realizzato per precedente utilizzo a Istituto Bancario con accesso di servizio anche da via Fratelli Bandiera,1 e via Ciro Menotti n. 12. Il negozio presenta un'articolata suddivisione interna con n.2 servizi e vari locali, un ingresso con bussola di sicurezza e uno su cortile interno. L'altezza totale è di 3.30 mt con un ribassamento su tutto il piano di 60 cm, per il posizionamento di impiantistica e controsoffittatura in pannelli asportabili.

Dal piano terra si accede al piano seminterrato ad uso magazzino (h. 2.43 mt) tramite scala rifinita in marmo.

La superficie sottostante è suddivisa in tre locali oltre un grande salone che occupa metà della superficie del suddetto piano. In uno dei tre locali è posizionato un impianto presumibilmente per il condizionamento dell'aria.

Nel grande salone, in prossimità della parete perimetrale adiacente alle autorimesse, sono posizionati dei puntelli per il rinforzo della soletta sovrastante. Non è stato possibile indagare circa le motivazioni di tale intervento in quanto l'amministratore della società si è reso irreperibile. Tuttavia si presume, in assenza di fessurazioni evidenti, che tale intervento sia stato eseguito precauzionalmente per motivi di sicurezza, in seguito al posizionamento di impianti al piano superiore.

I locali suddetti risultano esseri liberi e tutti i possibili ingressi presentano punti di saldatura che ne precludono l'accesso.

Lo stato manutentivo di tutto l'immobile si può ritenere buono.

Superficie commerciale negozio: mq 195+(180 mq. 50%) 90= mq 285



Anno di costruzione: anno 1974

Stato manutentivo: buono

Destinazione d'uso: commerciale

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: positiva per piano terra, possibile al piano seminterrato con il posizionamento di un ascensore

L'autorimessa è sita al civico n.1 dimensionalmente consente l'alloggiamento di un'auto. Il negozio necessita di interventi descritti al punto 7 al fine di renderlo conforme all'ultima scheda catastale.

Lo stato manutentivo dell'autorimessa si può ritenere buono.

Superficie commerciale autorimessa: mq 13

Anno di costruzione: anno 1974

Stato manutentivo: buono

Destinazione d'uso: autorimessa

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: positiva

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A

Componenti edilizie e costruttive

Muratura	Tipologia: cemento armato Condizioni: buone
Infissi esterni	Tipologia: serramenti in alluminio con vetrocamera. Presenti al piano terra: n.2 serramenti in alluminio e vetro su via f.lli bandiera n.1 porta blindata antipanico in alluminio e vetro n.1 cabina di sicurezza a base cilindrica n.3 serramenti in alluminio e vetro con inferriate esterne. Presenti al piano seminterrato: n.2 porte in ferro verniciato per ingresso servizio n.3 serramenti in ferro verniciato e vetro Condizioni: buone
Infissi interni	Tipologia: in legno tamburato con laccatura satinata presenti al piano terra: n.9 porte di cui: 8 a battente 2 scorrevoli. Tipologia: porte di sicurezza in ferro Al piano seminterrato: n.3 a battente n.1 scorrevole Condizioni: buone.
Pavimentazione interna	Tipologia al piano terra: pavimentazione in quadrotti di Linoleum effetto tessuti juta per uso commerciale colore grigio Tipologia al piano seminterrato: mattonelle in gres. Condizioni: discrete
Plafoni	Tipologia al piano terra: controsoffitto in parte in fibra minerale su struttura metallica, in parte in grigliato di alluminio preverniciato. Tipologia al piano seminterrato: pittura idonea su calcestruzzo Condizioni: buone
Rivestimento	Materiale pareti piano terra: intonaco civile rasato a gesso. Rivestimento bagno: piastrelle in ceramica, condizioni discrete Materiale pareti piano seminterrato: pittura idonea su calcestruzzo
Impianti	



Antenna collettiva	Presente
Citofono	Non presente
Elettrico	Tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Gas	Tipologia: non presente
Idrico	Tipologia: sottotraccia n.2 servizi con wc e lavabo Condizioni: discrete Certificazioni: non presenti
Termico	Presente radiatori in ghisa verniciati colore bianco.
Ascensore	Assente
Condizionamento	Presente: centralizzato con bocchette posizionate nel controsoffitto

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO B

Autorimessa	Serranda basculante in lamiera zincata preverniciata; pareti: pittura idonea per calcestruzzo; pavimentazione: cemento liscio;
--------------------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.
In particolare sono stati adottati i seguenti parametri:

100%	Superfici	calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
50%	Superfici	pareti perimetrali confinanti con altra proprietà
50 %	Superficie	seminterrata

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma al D.P.R. n. 138/98				
Lotto	Destinazione	Superficie lorda mq	Coeff(%)	Superficie equivalente (mq)
001	Negozio	195,00	100%	195,00
	Seminterrato	180,00	50%	90,00
Totale				285,00

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma al D.P.R. n. 138/98				
Lotto	Destinazione	Superficie lorda mq	Coeff(%)	Superficie equivalente
002	Autorimessa	13	100%	A corpo



8. VALUTAZIONE IMMOBILE

8.1 Criterio di stima

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, ho attuato una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Ho adottato il Metodo di Stima Sintetico Comparativo, con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di stima (negozi a due piani), ponendo attenzione al posizionamento dell'immobile rispetto al tessuto urbano.

8.2.0 Fonti di informazione lotto 001

Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del Comune di Milano

O.M.I.

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate –2° semestre 2018:
Provincia: Milano (MI), Comune: Opera, Codice zona: B1, Fascia: Centrale/centro urbano
€ 1700 / 2100 negozi

O.S.M.I.

Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – TeMA servizi immobiliari per l'Edilizia
Camera di Commercio 2° semestre 2018, Comune di Opera
€ 1900 /2100 negozi

Agenzie Immobiliari di zona

Tris Immobiliare s.r.l.

Metticasa S.A.S.

Genovese Servizi

€ 1.500/2.000 negozi

Considerando tutti gli elementi sopra descritti ritengo che il prezzo unitario (prezzo al mq.) possa essere stimato in €/mq 1.900,00

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma al D.P.R. n. 138/98			
Destinazione	Superficie Equivalente(mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi piano T	195	1.900,00	370.500,00
Negozi piano S1	90	1.900,00	171.000,00
Totale			541.500,00
Totale con arrotondamento			542.000,00

Valore di stima negozio con seminterrato libero: € 542.000,00 a corpo

8.2.1 Fonti di informazione lotto 002



Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
Ufficio Tecnico del Comune di Milano

O.M.I.

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate –2° semestre 2018:
 Provincia: Milano (MI), Comune: Opera, Codice zona: B1, Fascia: Centrale/centro urbano
 € 1100 / 1350 autorimesse

O.S.M.I.

Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – TeMA servizi immobiliari per l'Edilizia
 Camera di Commercio 2° semestre 2018, Comune di Opera
 € 19.000 / 21.000 autorimesse

Agenzie Immobiliari di zona

Tris Immobiliare s.r.l.
 Metticasa S.A.S.
 Genovese Servizi
 € 18.000 autorimessa

Considerando tutti gli elementi sopra descritti ritengo che il prezzo a corpo possa essere stimato in € 18.500,00

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma al D.P.R. n. 138/98			
Destinazione	Superficie Equivalente(mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	13	A corpo	18.500,00

Valore di stima autorimessa libera: € 18.500,00 a corpo

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima lotto 001 (U.I. libera)

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:(€ 542.000,00 – 5% € 27.100,00 = € 514.900,00)	514.900,00
Rimborso di spese condominiali 2 anni: € 8.000,00 x 2	-16.000,00
Rimborso spese per presentazione pratica Comunale e Catastale: € 1.500,00+ 1.000,00 oneri + 650,00 Docfa	-3.150,00
Totale	495.750,00

Prezzo di vendita Base Asta del lotto 001 € 496.000,00

8.3.1 Adeguamenti e correzioni della stima lotto 002 (U.I. libera)

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:(€ 18.500,00 – 5% € 925,00 = € 17.575,00)	17.575,00
---	-----------

Prezzo di vendita Base Asta del lotto 002 € 179.500,00

Prezzo di vendita Base Asta del lotto 001



Negozi con seminterrato libero	€. 496.000,00
Prezzo di vendita Base Asta del lotto 002	
Autorimessa libera	€. 17.500,00
Totale prezzo di vendita Base Asta lotto 001 + lotto 002 liberi	€. 513.500

data generazione:
Milano, 16 settembre 2019

L'Esperto alla Stima
Donatella Borgoglio Motta



ALLEGATI:

- A Documentazione Cartografica;
- B Fotografie interne ed esterne del bene;
- C. Planimetria Catastale
- D. Elaborato grafico- Stato di fatto

ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO:

- E. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- F. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- G. Documentazione Visura Atti
- H. Atto Notarile
- I. Situazione debitoria con il Condominio
- J. Regolamento condominiale
- K. Nomina e accettazione incarico
- L. Certificati di avvenuta consegna

