

GIOVANNI CONTE
architetto

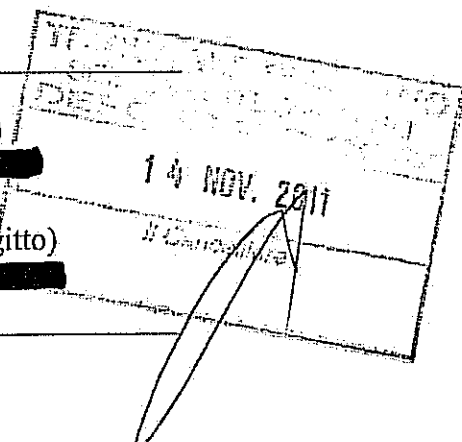
Via AMPÈRE Andrea Maria - 20131 Milano - Tel./Fax 02 - 261.487.56
E-mail: archiconc@libero.it

Ns. Rif. 196/11

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 1283/2010
G.E. Dott.ssa Valentina Boroni)

Creditore procedente: **ITALFONDIARIO Spa** sede in Roma - Via Carucci, 131
cod. Fisc.: 00399750587
(procuratore di **INTESA SANPAOLO Spa**)
con Avv. Riccardo RUSCONI
Via San Maurillio, 1 - 20123 MILANO
Tel. 02/869.970.70 - Fax 02/869.134.29
E-mail: riccardo.rusconilaw@tin.it

Debitori eseguiti: [redacted] nato a [redacted] (Egitto)
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]
[redacted] nato a [redacted] (Egitto)
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

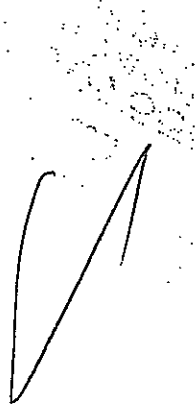
Bene in: MILANO
Via Francesco Cavezzali, 11 - piano 8

R E L A Z I O N E

RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA
E PERIZIA DI STIMA

PREMESSO

- Che il G.E. dott.ssa BORONI ha disposto la nomina in qualità di esperto per la valutazione economica del bene pignorato, il sottoscritto arch. Giovanni Conte con studio in Milano via Ampère Andrea Maria, 102. Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6406, Consulente Tecnico del Giudice iscritto al Tribunale di Milano al n. 9022. Disponendo che il perito compaia davanti a sé per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento di rito il giorno 24.06.2011 dalle ore 12,30.-----
- Alla data fissata l'esperto nominato presta il giuramento di rito innanzi al G.E. dott.ssa Bottiglieri, in sostituzione della dott.ssa Boroni, la quale sottopone al CTU il seguente quesito:-----
"PROVEDA l'esperto:-----
 - a. *esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto dall'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 bene/i al debitore;*-----
 - b. *PROVEDA 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), nonché 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 questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.*-----
 2. *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento:*-----
 - a) *con precisazione dei confini e dei dati catastali;*-----
 - b) *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento;*-----



e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).-----

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, 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 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 ed 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.-----

- Fissando l'udienza del 25.11.2011 alle ore 12,15 dinanzi al Giudice dell'Esecuzione nel cui corso possano essere sentiti il debitore, le parti, gli eventuali comproprietari ed i creditori titolari di diritti di prelazione risultante dai pubblici registri non intervenuti.
- Autorizzando l'esperto al ritiro della documentazione ipocatastale.-----

TUTTO QUANTO PREMESSO

Il sottoscritto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati gli accertamenti ritenuti opportuni e necessari presenta la propria.-----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Bene in: MILANO
Via Francesco Cavezzali, 11 - piano 8

1.0) ACCESSO ALL'IMMOBILE

- In data **30.09.2011** il CTU comunica ai debitori esecutati, a mezzo raccomandata A.R. l'inizio delle operazioni peritali programmate per **Venerdì 7 ottobre** alle ore **10,30**.
- Le OO.PP. vengono iniziate e concluse alla data programmata.

2.0) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

a) *bene. in Comune di Milano, Via Francesco Cavezzali, 11 - piano 8.*

- **APPARTAMENTO** composto da: soggiorno con angolo Cottura, Camera, Bagno.

b) *precisazione dei confini e dei dati catastali.*

Coerenze da Nord in senso orario:

a nord: altra proprietà;

a ovest: atrio comune;

a sud: altra proprietà;

a ovest: giardino comune.

il tutto salvo errore e come meglio in fatto ed in diritto.

• APPARTAMENTO Censito al NCEU del Comune di MILANO.

Foglio 201 – Mappale 193 – Sub. 787 – Cat. A/2 – Cl. 11 – Vani 2,5 –

Rendita Catastale Euro 593,93.

c) *estremi dell'atto di pignoramento.*

a favore: **ITALFONDIARIO SpA** con Sede in Roma – Via Carucci, 131

(già Via del Tritone, 181) cod. Fisc.: 00399750587.

nella qualità di procuratore di **INTESA SAN PAOLO SpA** con sede in

Torino, P.zza San Carlo, 156 e sede secondaria in Milano, via Monte di

Pietà n. 8, cod. Fisc.: 00799960158 – part. IVA: 10810700152.

contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] (Egitto) il [REDACTED]
cod. Fisc.: [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] (Egitto) il [REDACTED]
cod. Fisc.: [REDACTED]

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare
- Circoscrizione di Milano 1 - in data 22.04.2010 - reg. gen. n. 22744 /
reg. part. n. 14487.

in forza di atto Giudiziario emesso da Tribunale di Milano in data
29.03.2010 rep. n. 5403/2010.

Pignoramento gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.-

- d) *proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altri aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).*

TITOLARE: [REDACTED], nato a [REDACTED] (Egitto).
il [REDACTED] cod. Fisc.: [REDACTED]

TITOLARE: [REDACTED], nato a [REDACTED] (Egitto).
il [REDACTED] cod. Fisc.: [REDACTED]

- e) *estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Acquisto da: società **COLORI E FINITURE S.R.L.**

con sede a Morbegno, cod. fisc.: 00779360148.

Notaio: Petrillo Giannini Massimo.--Data: 10.01.2005.--rep. n. 32704/5500

Trascritto RR.II. di Milano 1.-----Data: 24.01.2005.----n.ri 4286/2570.----

trascrizioni NEL VENTENNIO V.re in allegato Certificato Notarile

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE

3.1) Il complesso immobiliare sorge In una zona semi-periferica nel Comune di Milano, edificio costruito negli anni '60. Lo stabile è composto da un 9 piani fuori terra (piano rialzato + 8 piani) L'Ingresso pedonale

avviene al Civico n. 11 di via Cavezzali. Un vasto atrio d'ingresso conduce a tre ascensori (inattivi da 2 anni). Il complesso presenta un considerevole grado di abbandono.-----

Destinazione residenziale: di tipo Civile Abitazione.-----

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale / Commerciale.-----

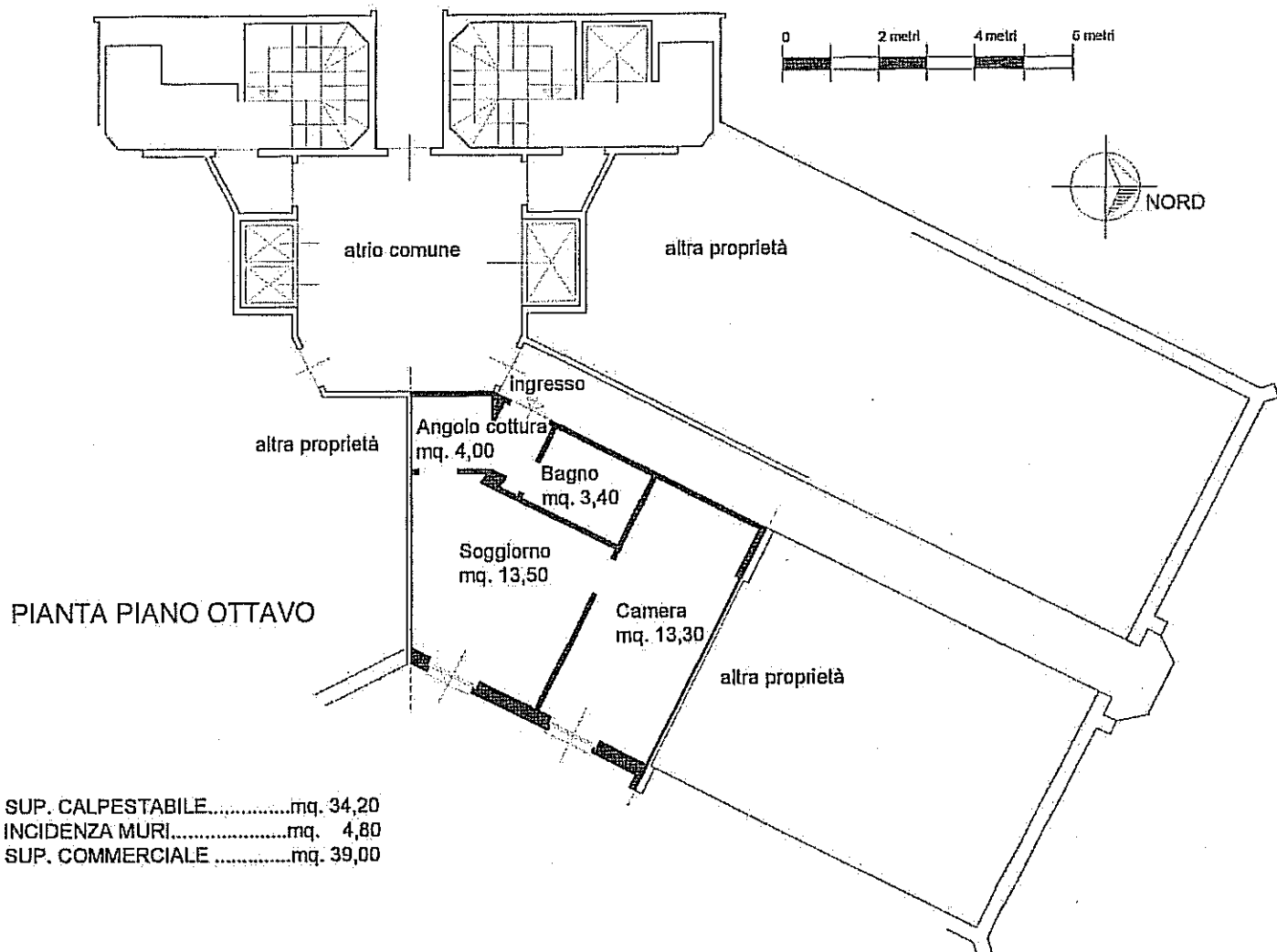
Collegamenti pubblici: servizi ATM.-----

Principali servizi offerti dalla zona: ottima disponibilità di negozi al dettaglio.-----

3.2) Casa di Civile Abitazione.-----

- *APPARTAMENTO* composto da: *Soggiorno con angolo Cottura, Camera, Bagno.*-----

Le dimensione dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla scheda catastale. Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con altre proprietà 50%. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.-----



PIANO OTTAVO

DESTINAZIONE	SUP. NETTA mq.	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
Angolo COTTURA	4,00	Interno	Da ristrutturare
SOGGIORNO	13,50	Est	“
CAMERA	13,30	Est	“
BAGNO	3,40	interno	“

Superficie calpestabile totale.....	mq. 34,20
Incidenza muri.....	mq. 4,80
Superficie commerciale.....	mq. 39,00

Accessori e Pertinenze:

DESTINAZIONE	SUP. NETTA mq.	Coeff. Riduzione	SUP. COMM.
BALCONE	---	1/2	---
CANTINA	...	1/4	---

.....tot. coerenze mq. ---

SUP. COMPLESSIVA COMMERCIALE mq. 39,00

3.3) Caratteristiche generali:-----

Cortile interno: Si.-----

Atrio Ingresso: Si, ampio.-----

Serramento Ingresso: Portone con profili in legno e specchiature in vetro.-----

Imp. Citofono: No.-----

Facciate: intonaco a civile tinteggiato colore mattone e bianco.-----

Balconi: No, negli appartamenti. (Si, nei corridoi ai piani di accesso agli appartamenti).-----

Serramenti Esterni in alluminio colore bianco con tapparelle in plastica.-----

Ascensore: Si, tre (non funzionanti da 2 anni).-----

Portineria: No.-----

Stato di manutenzione del fabbricato: discreto.-----

3.4) Caratteristiche Strutturali:-----

Copertura: a terrazzo.-----

Scala: a rampe parallele con pedate in marmo.-----

Str. verticali: in c.a.-----

Solai: struttura mista, travetti in calcestruzzo e laterizio.-----

Pareti perimetrali: muratura di tamponamento.-----

3.5) Caratteristiche specifiche Appartamento:-----

Porta ingresso: ad anta di sicurezza.-----

Porte interne: da sostituire.-----

Pareti interne: intonaco tinteggiato.-----

Soffitti: intonaco tinteggiato.-----

Servizio: senza finestra (da ristrutturare).-----

Accessori: Lavabo, Bidet, Vaso, Doccia.-----

Pavimento e Rivestimento Servizio: in piastrelle di ceramica colore chiaro (applicato di recente).-----

Pavimento Locale: In piastrelle di ceramica colore chiaro.-----

Esposizione: unica, a Est.-----

3.6) Caratteristiche Impianti:-----

Elettrico: Sottotraccia.-----

Gas: Si.-----

Idrico: Sottotraccia.-----

Telefonico: No.-----

Termico: Autonomo con stufetta elettrica.-----

3.7) Stato d'uso manutentivo appartamento: da ristrutturare.-----

4.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'immobile risulta OCCUPATO, ma senza un regolare contratto di affitto, pertanto l'immobile si può considerare LIBERO.-----

N.B. Non è stato possibile quantificare le spese Condominiali insolute, la nuova amministrazione nominata di recente non è in grado al momento della richiesta da parte del CTU di dare risposta in tal senso.-----

Amministrazione: DACLE SERVIZI IMMOBILIARI – piazza Betulle 1 – 20090 RODANO (MI) – tel. 02/9532.7193 – fax 02/9532.1164.-----

5.0) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico dell'acquirente

Verifica della eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente.-----

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni. V.re paragrafo 6).*-----
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione. NON PRESENTE.*-----
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. NON PRESENTE.*-----

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione. NON PRESENTE.*-----

6.0) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico della procedura

Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, trascrizioni di 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 con i costi necessari.-----

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI-----

1. **Ipoteca Volontaria** iscritta presso il competente l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano l il giorno **24 gennaio 2005** ai n.ri **4287/761**, indipendenza di mutuo fondiario di cui all'atto in data **10 gennaio 2005 n. 32705/5501.**-----

a favore: **BANCA INTESA S.p.A.**-----
con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10.-----
per la complessiva cifra di Euro 225.000,00.-----

contro: [redacted] nato a [redacted] (Egitto).-----
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----

[redacted] nato a [redacted] (Egitto).-----
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----

2. **Pignoramento immobiliare** Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano l – in data **22 aprile 2010** reg. gen. n. **27761 / reg. part. n. 17634.**-----

in forza di atto Giudiziario emesso da Tribunale di Milano in data **29 marzo 2010 rep. n. 5403.**-----

a favore: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino,-----
codice fiscale 00799960158.-----

contro: [redacted] nato a [redacted] (Egitto).-----
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----

[redacted] nato a [redacted] (Egitto).-----
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----

Pignoramento gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.-

Rif.	Valore Ipoteca Euro	Imposta Variab. e/o Fissa Euro	Imposta Bollo Euro	Tassa ipotecaria Euro	Totale Euro
1.	Volontaria (mutuo).-----	---	59,00	35,00	94,00
2.	Pignoramento.-----	--- = 168,00	59,00	35,00	262,00

Somma Euro 356,00
Spese tecniche Euro 500,00
Totale Euro 856,00

N.B. i valori sono desunti da indagini presso studi professionali notarili e legali: essi sono individuati per ogni singolo atto (cancellazione e/o riduzione del valore) e sono soggetti ad eventuali variazioni, in caso di assegnazione di più provvedimenti al medesimo studio notarile e/o legale.-----

7.0) REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA DEL BENE.

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

- a) *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. Non sono state apportate modifiche che richiedessero autorizzazione e/o segnalazione da parte del Comune dopo 1° settembre 1966.-----*
- b) *Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/0: NON PRESENTE.-----*
- c) *indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire. Licenza Edilizia in data 8 agosto 1961 n. 2731 Atti 94090/27831961 e licenza di variante in data 22 luglio 1964 n. 1915 Atti 75062/183671964.-----*
- d) *della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi). NON PRESENTE.-----*
- e) *ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Si la costruzione è iniziata PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967.-----*

8.0) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL BENE.

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:-----

*a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009; **NON PRESENTE.**-----*

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37: Non sussiste obbligo di certificazione energetica ad oggi in quanto non sono in corso contratti di energia. Per i fabbricati esistenti, per i quali sia stata presentata la richiesta di titolo abitativo precedente alla data del 01.09.07, l'attestato di Certificazione Energetica riporterà la classe effettiva dell'immobile anche se non conforme alle normative attuali.-----

*c) acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente: **NON PRESENTE.**-----*

9.0) VALORE DELL'IMMOBILE

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-----

9.1) Criteri di valutazione.-----

La valutazione è stata condotta sulla base delle risultanze delle condizioni generali di mercato e dopo aver svolto un'indagine approfondita sull'andamento del mercato immobiliare del Comune di MILANO.-----

Fonti di informazione:-----

Catasto di Milano.-----

Conservatoria dei RR.II. di Milano.-----

Agenzie Immobiliari operanti nella zona.-----

Osservatorio del mercato immobiliare: C.A.A.M.-----

Conoscenze personali nel settore.-----

9.3) Procedimento applicato.-----

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, trattandosi di immobile destinato ad uso abitativo, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e con possibilità di confronto, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il "metodo dei dati di mercato": E' pertanto stato adottato, come criterio di valutazione, senza trascurare *elementi di aggiustaggio*.-----

9.4) Il metodo dei dati di mercato.-----

Principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato al mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del bene da valutare, con l'analoga sintesi delle caratteristiche di un certo numero di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita nella zona, alla data di validità della presente.-----

Metodo questo attendibile e comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.-----

9.5) Determinazione dei valori finali di stima.-----

Nei paragrafi precedenti sono state descritte le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima sul fondamento dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione della consistenza dell'unità immobiliare, nonché delle condizioni medie di mercato locale in base alle informazioni raccolte, analizzate e interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle altre condizioni influenti sul prezzo, la situazione alla data sotto indicata ha portato alla stima in:-----

Corpo	Sup. mq.	Valore mq.	Valore totale €
ABITAZIONE	39,00	2.600,00	101.400,00

Valore al lordo di spese e decurtazioni.-----euro	101.400,00	-
Valore della quota di 1000/1000 diritto di proprietà euro	101.400,00	
SPESE E DECURTAZIONI	IMPORTO	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti.-----euro	5.070,00	

Spese relative a lavori di manutenzione.-----	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso.-----	0,00
Decurtazione per oneri derivanti dalla proprietà del bene.	0,00
Altre decurtazioni:	
Spese condominiali insolute relative ultimi 2 anni(presunte)	2.400,00
Oneri notarili a carico dell'acquirente.-----	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	
Totale spese e decurtazioni.-----	0,00
Valore Totale al netto di spese e decurtazioni.(arrotondato)	7.400,00
Valore quota di 1000/1000 del diritto di Proprietà.---€	93.600,00

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO.

(1.000/1.000 del diritto di Proprietà)

Per immobile Libero, a corpo e nello stato di fatto e di diritto attuale**Euro 93.600,00 (novantatremilaseicento/00)****Immobile Occupato.**

- valore di riferimento per immobile libero	€	93.600,00
- per immobile occupato -15% (arrotondato)	€	14.000,00
	€	79.600,00

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO.

(quota di 1.000/1.000 del diritto di Proprietà).

Per immobile occupato, a corpo e nello stato di fatto e di diritto attuale**Euro 79.600,00 (settantanovemilaseicento/00)**

Con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine e numero 10 allegati (per pagine 25), il sottoscritto arch. Ritiene di aver svolto l'incarico affidatogli. Rimane comunque a disposizione per ogni chiarimento e per ogni eventuale altra incombenza.

Milano, 22.10.2011

Il CTU
 GIUDICATORI
 DELLA PROVINCIA DI MILANO
 CONTE GIOVANNI
 architetto
 6406

Allegati inerenti al quesito:

- Titolo di Provenienza.-----
- a) Elenco Trascrizioni (anche su foglio separato).-----
- b) Descrizione del Bene (anche su foglio separato).-----
- c) Documentazione fotografica.-----
- d) Avviso Operazioni Peritali.-----
- e) Attestazione invio Relazione.-----
- f) Scheda Catastale.-----
- g) Visura Storica per Immobile.-----
- h) Ispezione Ipotecaria.-----
- i) Certificato Notarile.-----

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

a) *bene in Comune di Milano, Via Francesco Cavezzali, 11 - piano 8.....*

- **APPARTAMENTO** composto da: soggiorno con angolo Cottura, Camera,
Bagno.....

b) *precisazione dei confini e dei dati catastali.....*

Coerenze da Nord in senso orario:.....

a nord: altra proprietà.....

a ovest: atrio comune.....

a sud: altra proprietà.....

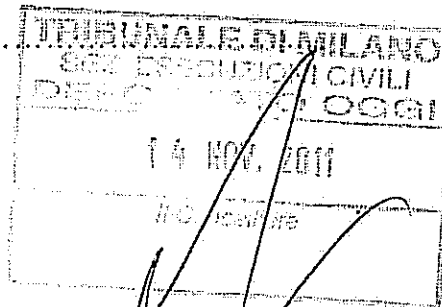
a ovest: giardino comune.....

il tutto salvo errore e come meglio in fatto ed in diritto.....

• APPARTAMENTO Censito al NCEU del Comune di MILANO.....

Foglio 201 – Mappale 193 – Sub. 787 – Cat. A/2 – Cl. 11 – Vani 2,5 –

Rendita Catastale Euro 593,93.....



Allegato b)
Identificazione del Bene

Allegato 1)
Titolo di Provenienza

Dott. MASSIMO PETRILLO GIANNINI

NOTAIO

MILANO - Via Canova, 33

Tel. 33.15.442 - 33.15.443

N. 39704 di Repertorio N. 5500 di Raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2005 - duemilacinque - il giorno 10 dieci

del mese di gennaio

In Milano, nel mio studio in via Canova n.33.

REGISTRATO A MILANO 6

Il 21-1-2005

n. 741

Sede 17

Avanti a me Dott. Massimo Petrillo Giannini Notaio residente

€ 563,33

in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

senza assistenza di testimoni per rinuncia fattane dai

comparenti tra loro d'accordo e con il mio consenso,

sono presenti i signori:

MORELLA TIZIANO, nato a Sondrio il 18 giugno 1957, domiciliato

per la carica in Morbegno (SO), piazza Aldo Moro n.8,

imprenditore, il quale interviene al presente atto nella sua

qualità di membro del Consiglio di Amministrazione della

società "COLORI & FINITURE S.R.L.", con sede in Morbegno (SO),

piazza Aldo Moro n.8, capitale sociale Euro 50.000, codice

fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese

di Sondrio 00779360148, n.59028 R.R.A., munito degli

occorrenti poteri per quanto infra in forza di delibera del

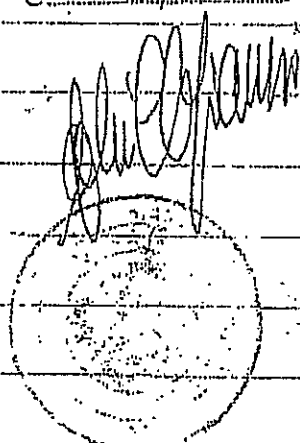
Consiglio di Amministrazione in data 29 settembre 2004 che, in

estratto in mia autentica in data odierna rep. 32703, al

presente atto si allega sotto la lettera "A";

(cognome) (nome), nato a (Egitto) il

cittadino egiziano che dichiara di conoscere la



lingua italiana, residente in [redacted] (MI), via

[redacted], c.f. [redacted] decoratore, titolare

di regolare permesso di soggiorno in Italia per lavoro

subordinato, in corso di rinnovo come da richiesta in data [redacted]

[redacted] (cognome) [redacted] (nome), nato a [redacted] (Egitto) il

[redacted] cittadino egiziano che dichiara di conoscere

la lingua italiana, residente in Milano, [redacted] n. [redacted],

c.f. [redacted] operaio, celibe, titolare di regolare

permesso di soggiorno per lavoro subordinato, in corso di

rinnovo come da richiesta in data [redacted].

Detti signori, della cui identità personale io Notaio sono

certo, [redacted]

[redacted] convengono e stipulano quanto segue: [redacted]

la società "Colori & Finiture s.r.l.", come sopra

rappresentata, cede, vende e trasferisce ai signori [redacted]

[redacted] e [redacted] che accettano ed acquistano in

comunione pro indiviso per quote uguali tra loro [redacted]

[redacted] Nominativamente [redacted]

In Comune di MILANO, via Francesco Cavezzali n.11:

- appartamento ad uso abitazione sito al piano ottavo composto

da soggiorno con angolo cottura, camera e servizio, distinto

al catasto fabbricati di detto Comune, regolarmente intestato,

come segue: [redacted]

foglio 201 (duecentouno) - mappale 193 (centonovantatré)

17
Massimo Petrillo Giannini


Colori & Finiture
[redacted]
[redacted]

subalterno 787 (settecentoottantasette) - via Cavezzali n.11 -

P.8 - z.c.3 - cat.A/2 - cl.11 - vani 2,5 - R.C.Euro 593,93.

Fra le coerenze:

in contorno procedendo in senso orario:

atrio comune, enti comuni, appartamento proprietà di terzi,

parti comuni e per chiudere atrio comune.

Salvo errori e come in fatto e come graficamente rappresentato

nella copia della planimetria catastale che, sottoscritta dai

comparenti con me Notaio, al presente atto si allega sotto la

lettera "B", previo esame ed approvazione.

A detta unità segue e compete, ed è compresa nella vendita, la

proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni

condominiali di cui all'art.1117 c.c.

La vendita è fatta ed accettata per il convenuto e complessivo

prezzo di Euro 112.000 (centododicimila) oltre IVA, che la

Parte Venditrice dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla

Parte Acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza

di saldo, dichiarando di nulla più aver a pretendere a tale

titolo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca

legale, esonerato il competente Conservatore dei Registri

Immobiliari da ogni obbligo e responsabilità al riguardo.

Patti

1) La porzione immobiliare sopra descritta è rispettivamente

venduta ed acquistata a corpo, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, come ben noto ed accetto

alla Parte Acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come spetta e compete alla Parte Venditrice per titolo e possesso, ad essa pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito

Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano in data 20 ottobre 2003 rep.154030/25159, registrato a Milano 6 il 30 ottobre 2003 al n.4505 serie IV, trascritto a Milano 1 in data 30 ottobre 2003 ai nn.86632/56969, subentrando la Parte Acquirente in preciso stato e luogo della Parte Venditrice medesima.

In particolare la Parte Acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare le seguenti formalità, di natura non pregiudizievole, e precisamente:

- cessione in uso gratuito alla "Edison Volta s.p.a." e suoi aventi causa di un locale ubicato al piano seminterrato da destinarsi a cabina per la trasformazione e distribuzione di energia elettrica, come risulta dalla scrittura privata registrata in data 19 giugno 1962 al n.121364 all'Ufficio Atti Privati di Milano;

- convenzione di servitù intercorsa tra la società "Edificatrice Palmanova S.r.l." e la società "L'Edificatrice di P.Piazzalunga S.S." stabilite con atto in data 15 maggio 1963 rep.55164/3081 Notaio Andreottola di Milano, ivi registrato il 20 maggio 1963 al n.50897 vol.1438, convenzione e servitù relative alla strada privata dipartentesi dalla Via

Cavezzali ed a confine della proprietà Condominio di Via

Cavezzali n.5 e proprietà Fondo Pensioni della Cariplo s.p.a.;

- costituzione di servitù di passaggio tra la via delle

Magnolie, via Cavezzali e via Russo, stabilite con atti in

data 14 maggio 1963 rep.53456/3020 ed in data 21 novembre 1963

rep.59350/3247 entrambi a rogito Notaio Andreottola,

registrati a Milano rispettivamente il 23 marzo 1963 al

n.41732 vol.430 ed il 2 dicembre 1963 al n.3899, trascritti a

Milano 3 rispettivamente in data 27 marzo 1963 al n.14745 ed

in data 19 dicembre 1963 al n.59075.

Le Parti dichiarano di voler mantenere inalterate le servitù

esistenti a favore della società "Immobiliare Sernovella

s.r.l." per le uscite di sicurezza del locale commerciale

(bowling) al piano interrato.

2) Garantisce la Parte Venditrice la piena ed esclusiva

proprietà e disponibilità di quanto in contratto,

dichiarandolo libero da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi,

trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, diritti di

prelazione altrui, fatta eccezione:

- per i normali vincoli condominiali e di Piano Regolatore;

- per tutte le pattuizioni e gli obblighi contenuti e

richiamati nel sopra citato atto di provenienza;

- per l'ipoteca iscritta a Milano I in data 11 marzo 2002 al

nn.17587/3280 a favore della Cariverona s.p.a. (oggi UniCredit

Banca d'Impresa s.p.a.), annotata di frazionamento in data 14

novembre 2003 ai nn.80937/14471, che sarà cancellata dal bene in contratto (lotto 4002416) nel più breve tempo possibile a cura e spese della Parte Venditrice.

Presta essa pertanto le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione e molestie in genere.

3) Gli effetti giuridici ed economici della presente vendita decorrono da oggi e, pertanto, da oggi saranno a rispettivo favore e carico della Parte Acquirente le utilità e gli oneri relativi, fermi restando a carico della Parte Venditrice gli eventuali ratei passivi per imposte, tasse, contributi in genere, maturati in precedenza pur se posti in riscossione in epoca successiva.

4) La Parte Acquirente si obbliga per sé e suoi aventi causa a qualunque titolo ad osservare le norme di Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto a rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 15 aprile 2002 rep.147548/22040.

5) Spese e tasse del presente atto, annesse e dipendenti, sono a carico della Parte Acquirente che richiede la registrazione del presente atto a tassa fissa, trattandosi di operazione soggetta ad IVA, in quanto la società venditrice ha per l'oggetto l'acquisto e la vendita di immobili, con aliquota agevolata di cui al D.L.22 maggio 1993 n.155, convertito con modifiche nella Legge 19 luglio 1993 n.243 e, a tal fine, le Parti dichiarano che i locali trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M.

2.8.1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27.8.1969.

Gli Acquirenti dichiarano altresì:

- di risiedere nel Comune di Milano; - ¹ ~~Il signor~~ ² ~~_____~~
- di non essere titolari dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Milano;
- di non essere titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con agevolazione alcuna, né quelle di cui alla presente legge, né quelle genericamente dette "agevolazioni per la prima casa", introdotte a partire dalla Legge 22 aprile 1982 n.168 e per finire alla predetta Legge 19 luglio 1993 n.243.

6) In relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 ed al D.P.R.

6 giugno 2001 n.380, il signor Morella ³ ~~Daniela~~, nella spiegata qualità, dichiara:

a) che la costruzione dell'immobile in contratto è avvenuta in forza di licenza edilizia in data 8 agosto 1961 n.2731 Atti 94090/2783/1961 e licenza di variante in data 22 luglio 1964 n.1915 Atti 75062/1836/1964;

b) che per opere eseguite in assenza di licenza o autorizzazione sono state presentate al Comune di Milano in data 30 maggio 1986 domande per la Concessione in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie nel

sottotetto con protocolli nn.216218,216219,216220 e 216221

corredate dalla documentazione prevista dalla legge;

c) che l'intera oblazione di £.710.700 è stata versata in unica soluzione in data 27 maggio 1986 all'Ufficio Postale di Roma U.R. Boll.n.74;

d) che il Comune di Milano non ha, a tutt'oggi emesso provvedimento di sanatoria alcuno;

e) che nell'immobile in contratto sono stati realizzati lavori di ordinaria manutenzione, comunicati al Comune di Milano in data 7 maggio 2002 al n.67344;

f) che in data 6 febbraio 2003 al n.348/03 è stata presentata al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività relativa ad opere interne;

g) che non sono intervenute altre opere per le quali dovesse essere richiesta licenza o concessione ad edificare o concessione in sanatoria o provvedimenti autorizzativi in genere e che relativamente all'unità immobiliare in contratto non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori contemplati dall'art.41 della citata legge n.47/1985.

7) Ai sensi dell'art.30 della Legge 31 maggio 1995 n.218 il signor Sabri El Bakri dichiara che i suoi rapporti patrimoniali sono regolati dalla legge nazionale egiziana e che pertanto l'acquisto che precede è effettuato a titolo personale ed esclusivo.

1/ Nome: "il signor Zoklet Mohamed"; 2/ Nome: "il Signor"

Antonio...

Francesco...



Sabri EE" - Adde: " il signor [redacted] di voler
 stabilire entro cinque mesi da oggi la propria residenza
 nel Comune di Milano." - 3^a Lett. " Daniele " -
 Adde: " Tiziano " - Lette ed approvate le uniche
 tre accorde possibile - complessive cinque pagine
 cancellate

Trasatto a Milano

il 24-1-2005 ai

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto N. 4286/2570

che pubblico mediante lettura da me datane ai comparenti che,
 da me interpellati, lo approvano, confermano e con me Notaio
 lo sottoscrivono qui in calce ed a margine degli altri fogli,
 esonerandomi dalla lettura dell'allegato "A" che è omessa.

SPECIFICA

CARTA	
SCRITTO	20,00
REPERTORIO	0,50
ONORARIO	353,00
TASSA AGENZIA	35,30
COPIA REGISTRO	18,00
BOLLO (M.U.T.)	176,00
TOTALE €	602,80

Consta di tre fogli dattiloscritti a' sensi di
 legge da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, e di
 mia mano completati, su intere otto facciate e quanto sin qui
 della nona.

Leone Maria

[redacted]

Giuseppe [redacted]

FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico della procedura

- a) *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...*
- b) **Ipoteca Volontaria** iscritta presso il competente l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il giorno **24 gennaio 2005** ai n.ri **4287/761**, indipendenza di mutuo fondiario di cui all'atto in data **10 gennaio 2005** n. **32705/5501**.-----
a favore: **BANCA INTESA S.p.A.**-----
con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10.-----
per la complessiva cifra di Euro 225.000,00.-----
contro: [redacted] nato a [redacted] (Egitto).-----
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----
[redacted] nato a [redacted] (Egitto).-----
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----
- c) **Pignoramento immobiliare** Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 – in data **22 aprile 2010** reg. gen. n. **27761 / reg. part. n. 17634**.-----
in forza di atto Giudiziario emesso da Tribunale di Milano in data **29 marzo 2010** rep. n. **5403**.-----
a favore: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino,-----
codice fiscale 00799960158.-----
contro: [redacted] nato a [redacted] (Egitto).-----
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----
[redacted] nato a [redacted] (Egitto).-----
il [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----

Allegato a)
Elenco Formalità

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- a) *bene. in Comune di Milano, Via Francesco Cavezzali, 11 - piano 8.....*
- *APPARTAMENTO composto da: soggiorno con angolo Cottura, Camera, Bagno.....*
- b) *precisazione dei confini e dei dati catastali.*
- Coerenze da Nord in senso orario:.....
- a nord: altra proprietà.....
- a ovest: atrio comune.....
- a sud: altra proprietà.....
- a ovest: giardino comune.....
- il tutto salvo errore e come meglio in fatto ed in diritto.....**
- APPARTAMENTO Censito al NCEU del Comune di MILANO.....
- Foglio 201 – Mappale 193 – Sub. 787 – Cat. A/2 – Cl. 11 – Vani 2,5 –
- Rendita Catastale Euro 593,93.....

Allegato b)
Identificazione del Bene

GIOVANNI CONTE
architetto

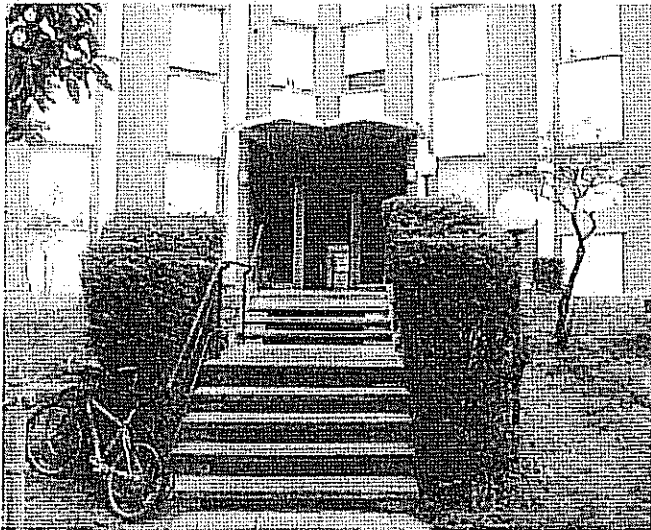
Allegato c)
Documentazione fotografica



Vista 1 - Prospetto Principale



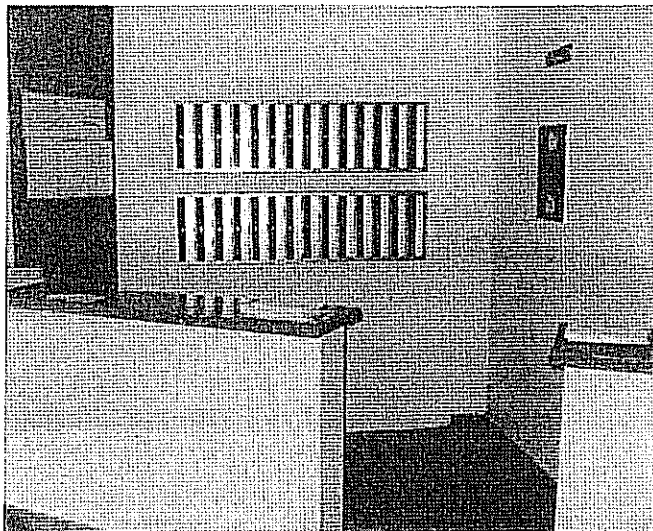
Vista 2 - Ingresso civico 11



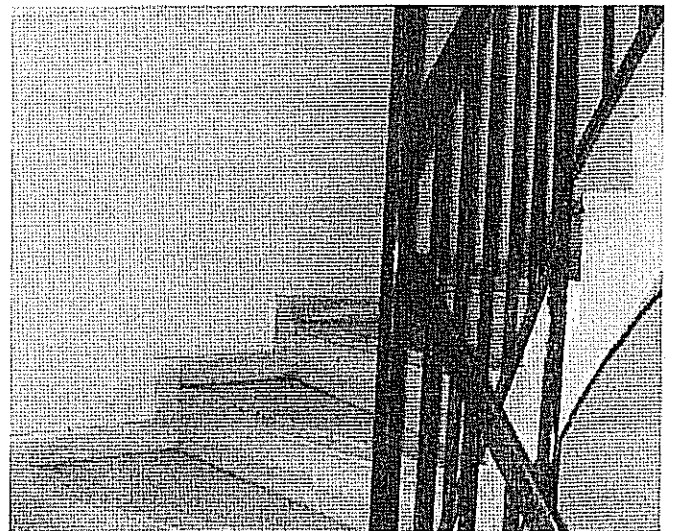
Vista 3 - Accesso all'atrio



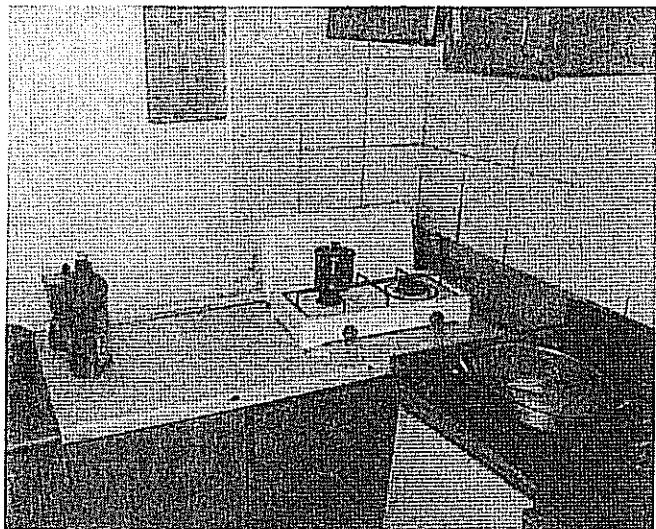
Vista 4 - Atrio accesso ascensori



Vista 5 - Cassette della posta



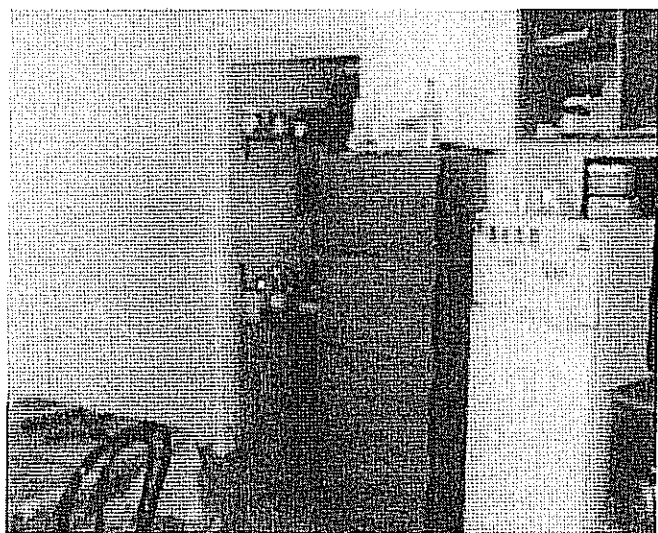
Vista 6 - Part. Scala



Vista 7 - Angolo Cottura



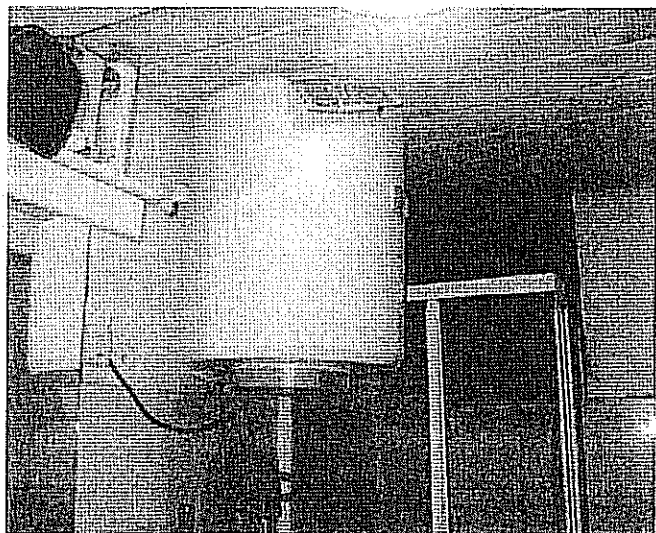
Vista 8 - Soggiorno



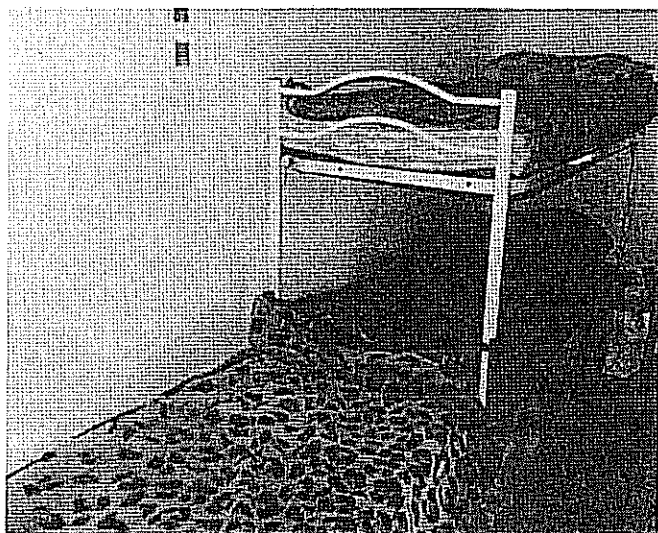
Vista 9 - Soggiorno con vista Cottura



Vista10 - Bagno



Vista 11 - Part. Scaldabagno



Vista 12 - Camera

Allegato f)
Scheda Catastale

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 201

Particella: 193

Subalterno: 787

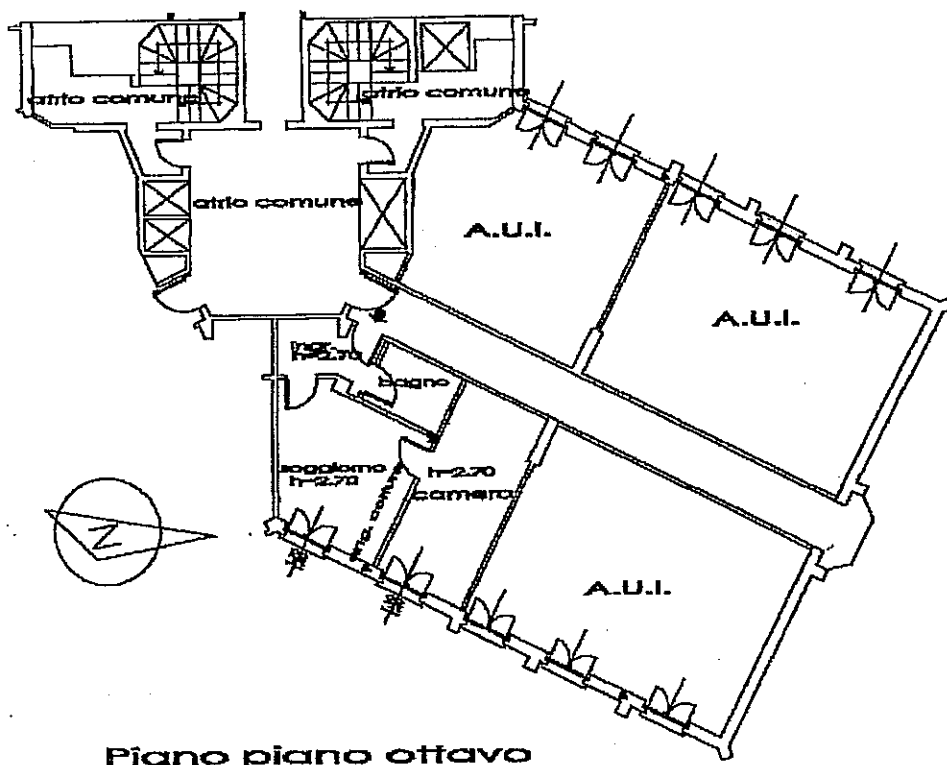
Compilata da:
Landoni Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 2462

cheda n. 1 Scala 1:200



Piano piano ottavo

Catasto dei fabbricati - Situazione al 2/09/2011 - Comune di MILANO (2007) - Foglio 201 Subalterno 787 - VIA FRANCESCO CAVEZZALI n. 11 piano: 8;

Allegato g)
Visura Storica per Immobile

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2011

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 201 Particella: 193 Sub.: 787

INTESTATI

1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 17/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		201	193	787	3		A/2	11	2,5 vani	Euro 593,93	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 73917 .1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI0583444) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA FRANCESCO CAVEZZALI n. 11 piano: 8;											
Annotazioni: classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		201	193	787	3		A/2	11	2,5 vani	Euro 593,93	VARIAZIONE del 20/03/2003 n. 17659 .1/2003 in atti dal 20/03/2003 (protocollo n. 322299) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo: VIA CAVEZZALI FRANCESCO n. 11 piano: 8;											
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 10/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 27/09/2011 - Ora: 11.43.01
Visura n.: MI1149848 Pag: 2

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2011

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/01/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 2570 .1/2005 in atti dal 26/01/2005 Repertorio n. : 32704 Rogante: PETRILLO GIANNINI MASSIMO Sede: MILANO COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 20/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COLORI & FINITURE S.R.L. con sede in MORBEGNO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2003 Trascrizione n. : 56969 .1/2003 in atti dal 03/11/2003 Repertorio n. : 154030 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO COMPRAVENDITA	00779360148	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 10/01/2005

Situazione degli intestati dal 20/03/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GLOBO IMMOBILIEN UND VERMOEGENSVERWALTUNG AG con sede in MILANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2003 Trascrizione n. : 20346 .1/2003 in atti dal 26/03/2003 Repertorio n. : 151758 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO COMPRAVENDITA	03896100967	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 20/10/2003

Situazione degli intestati dal 20/03/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	POKER-INVESTIMENTI S.R.L. con sede in CARNAGO VARIAZIONE del 20/03/2003 n. : 17659 .1/2003 in atti dal 20/03/2003 (protocollo n. : 322299) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE	02516190127	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 20/03/2003

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

- foglio 201 particella 193 subalterno 174
- foglio 201 particella 193 subalterno 175
- foglio 201 particella 193 subalterno 180
- foglio 201 particella 193 subalterno 181
- foglio 201 particella 193 subalterno 183
- foglio 201 particella 193 subalterno 186
- foglio 201 particella 193 subalterno 187
- foglio 201 particella 193 subalterno 188
- foglio 201 particella 193 subalterno 189
- foglio 201 particella 193 subalterno 194
- foglio 201 particella 193 subalterno 195

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di MILANO** Richiedente: **CONTE GIOVANNI**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2011

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 201 Particella: 193 Sub.: 787

Unità immobiliare		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Sezione Urbana Foglio 201 Particella 193 Sub 787	Micro Zona AJ2 3	11	2,5 vani	Euro 593,93	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 75917 .1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI0583444) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
Indirizzo VIA FRANCESCO CAVEZZALI n. 11 piano: 8;							
Annotazioni classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)							

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Cognome e Nome	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	Cognome e Nome	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/01/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 2570 .1/2005 in atti dal 26/01/2005 Repertorio n. : 32704 Rogante: PETRILLO GIANNINI MASSIMO Sede: MILANO COMPRAVENDITA				

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di MILANO** Richiedente: **CONTE GIOVANNI**