

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. III - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa MENNUNI Maria Gabriella

R.G.E. 2626 / 2013

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. AVVISI AL DEBITORE E AL CREDITORE PROCEDENTE
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO
3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE
4. STATO DI POSSESSO E VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI
5. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
6. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
8. INDICAZIONI RIFERITE ALL' IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA
 - a) della certificazione energetica;
 - b) della documentazione in materia di installazione impianti
9. STIMA DEL VALORE DELL' IMMOBILE LIBERO E OCCUPATO
STIMA DEL VALORE QUOTA INDIVISA

Riepilogo

Dati catastali: secondo le attuali risultanze dei vigenti registri nel comune di Cassano d'Adda (MI) l' immobile in stima è identificato al:

- * foglio 20, particella 245, sub. 18, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita € 244,28, via Leonardo da Vinci n. 37, piano T-1S.
(si precisa che nell'atto di provenienza e nella nota di trascrizione del pignoramento l'u.i. è indicata con il numero civico 23/M)

Proprietà:

[REDACTED]
[REDACTED]

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni per l'intera piena proprietà per la quota di ½ ciascuno

L' immobile deve ritenersi libero.

Valore dell' immobile libero € 149.520,00.-

Valore dell' immobile occupato € 119.616,00.-

Valore della sola quota dell' immobile libero € 74.760,00.-

Valore della sola quota dell' immobile occupato € 59.808,00.-

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ.III – Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa MENNUNI Maria Gabriella

R.G.E. 2626 / 2013

Il sottoscritto Dott. Arch. Massimo Brambilla nato a Milano il 21.3.1946 ed ivi residente in via Castelvetro 20, iscritto all'Ordine Architetti n. 2422 e all'Albo Esperti n. 9595, ricevuto incarico e prestato giuramento di rito il giorno 10.03.2014, provvede ad indicare la stima di valore del bene ubicato in

Cassano d'Adda, via Leonardo da Vinci n. 23/M piano T-S1

di proprietà dei Sigg. [REDACTED] nato a Trujillo La Libertad (Perù) il giorno 09.05.1969, [REDACTED], e [REDACTED] nata a Trujillo La Libertad (Perù) il giorno 20.04.1969, [REDACTED] residenti in Cassano D'Adda (MI), via Leonardo da Vinci n. 23/M.

• L'immobile è pignorato su istanza di **UniCredit S.p.A.**, sede Roma via A. Specchi 16, C.F. 00348170101, e per essa **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.**, sede Verona, piazzetta Monte 1, C.F. 00390840239, P.I. 02659940239, **creditore procedente**, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Pietro Sidoti con studio in Milano, piazza Velasca n.8.

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

RELAZIONE DI STIMA

1. AVVISI

Il sottoscritto, inviate il 07.04.2014 le raccomandate a.r. ai debitori Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ed al Legale del creditore procedente Avv. Roberto Pietro Sidoti (allegato 1), in data **17.04.2014** si recava in loco onde visionare l'unità immobiliare pignorata.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 L'unità immobiliare oggetto di stima è posta in Cassano d'Adda (MI) via Leonardo da Vinci n. 23/M ed è catastalmente identificata come segue:

- foglio 20, particella 245, sub. 18, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita € 244,28, via Leonardo da Vinci 37, piano T-S1.

Visura storica per immobile e planimetria (allegato 2.1)

Coerenze:

- dell'appartamento: da due lati prospetto su area comune, da un terzo lato vano scale e appartamento n. 81, da un quarto lato appartamento n. 89;
- della cantina: da due lati parti comuni, da un terzo e quarto lato proprietà di terzi.

2.2 Estremi atto di pignoramento immobiliare: depositato in cancelleria il 07.08.2013; trascritto il 27.09.2013, Reg. Part. 60364, Reg. Gen. 87387, Tribunale di Milano Rep. 12175 del 03.07.2013, a favore di UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]

Carolina.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene per l'importo di € 172.121,39.- e successive occorrenze.

2.3 Estremi atto di provenienza

Compravendita Dott. Catri Raffaele Notaio in Treviglio, Repertorio n.625.225 Raccolta n. 30.992 del 05.10.2005 in cui i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] coniugi in regime patrimoniale di comunione

legale dei beni, acquistano la piena proprietà nel fabbricato sito in comune di Cassano d'Adda (MI) via Leonardo da Vinci n. 23/M, della porzione consistente in: appartamento a piano rialzato, edificio 2, int.n. 82, scala M, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi, con annessa cantina a piano seminterrato.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà, in ragione di 30,10 millesimi, sulle parti ed enti comuni del fabbricato. Il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi Euro 115.000,00.- (allegato 2.3).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

3.1. Cenni su Cassano d'Adda

Cassano d'Adda (MI), come risulta dalla mappa Camera di Commercio (allegato 3.1), è compreso nell'ambito territoriale 112 Martesana - Adda (MA) avente superficie di Kmq. 18,26 con 18.767 abitanti.

I comuni limitrofi sono: a nord Vaprio d'Adda, a est Treviglio, a sud Trucazzano, a ovest Pozzuolo Martesana e Inzago.

La distanza da Milano è di circa 30 Km., oltre alla strada statale n. 11 Cassanese altre strade ad alta percorrenza collegano con il capoluogo di regione ed altre città.

La stazione ferroviaria del Servizio Passante dista circa Km. 1,8 dal centro di Cassano d'Adda ed il collegamento è fornito da autobus di linea.

3.2. Cenni sullo stabile di via Leonardo da Vinci n. 23/M Cassano d'Adda

Dista circa 800 mt. dal centro e, nelle immediate vicinanze, si hanno vari negozi, chiesa, ospedale, scuole elementari e medie, parchi e impianti sportivi. Lo stabile è stato costruito nel 1961 dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano ed insieme ad altri 12 edifici costituisce un complesso con aree sistemate a verde con siepi, prati e posti auto scoperti nei cortili.

Ora ogni edificio è amministrato in forma di singolo condominio.

La struttura è in cemento armato con tamponamenti di facciata in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in mattoni facciavista.

La copertura dei quattro piani fuori terra è a falde di tetto.

I contorni delle aperture sono in prefabbricati di cemento. Il portone di ingresso dell'edificio, che non dispone di ascensore, è in alluminio.

La scala ha gradini in marmo, pianerottoli in marmette di cemento e graniglia e le pareti con rivestimento plastico continuo.

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

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

3.3. Cenni sul bene in stima

E' posto al piano terreno rialzato con doppio affaccio; la porta di ingresso è in legno di tipo rinforzato; gli infissi interni sono in legno; i serramenti sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica cm.30x30; pareti e plafoni sono rifiniti a gesso e tinteggiati.

I balconi della cucina e del soggiorno hanno pavimento in klinker cm. 10x20 con parapetto parte in cemento armato e parte in ringhiera di ferro verniciato.

La cucina ha le pareti rivestite in ceramica cm.20x20 h. mt.1,60; il bagno ha le pareti rivestite in ceramica cm.20x20 h.mt. 2,00.

Il bagno contiene vasca, lavabo, bidet, wc e lavatrice.

Impianti

L'impianto di riscaldamento (tipologia teleriscaldamento) utilizza il gas naturale; i caloriferi sono in ghisa.

Lo scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria è installato in cucina e funziona a metano.

Citofono, impianto elettrico e TV completano gli impianti.

E' annessa al piano seminterrato la cantina con porta in legno, pavimento in ceramica cm.30x30, pareti e plafone intonacati e tinteggiati, punto luce dell'impianto elettrico e aerazione fornita da due finestrelle in ferro verniciato.

La proprietà non ha fornito la dichiarazione di conformità alla Legge 46/90 e successivi decreti in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di

cui al D.M. n. 37 del 22.01.2008.

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene, è buono.

4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2014 il bene in stima risultava occupato dai debitori esecutati.

Come risulta dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 6 (allegato 4.1) non risultano registrati contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dai debitori.

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

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

Come comunicato dall'Amministrazione del Condominio, Arch. Maria Antonietta Casiraghi, la situazione debitoria aggiornata al 08.05.2014 dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere per spese ordinarie di € 1.795,04.- (allegato 5.1)

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

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

Dagli atti depositati e da ispezioni aggiornate del 06.05.2014 (allegato 6.1) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, si riportano le formalità sul bene in stima:

- compravendita trascritta il 17.10.2005 Reg. Part. 78152 Reg. Gen. 152429 Atto Notarile Pubblico Notaio Raffaele Catri, Rep. 625225/30992 del 05.10.2005;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 17.10.2005 Reg. Part. 40446 Reg. Gen. 152430, in forza di atto notarile in data 05.10.2005 Notaio Raffaele Catri, Rep. 625226/30993, a favore UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. C.F.13263030150, Milano, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Tortona 33, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 280.000,00.- di cui € 140.000,00.- per capitale, durata 30 anni (allegato 6.2) ;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare trascritto il 27.09.2013 Reg. Part. 60364 Reg. Gen. 87387 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Rep. 12175 del 03.07.2013 a favore di UNICREDIT SPA, sede Roma, C.F. 00348170101, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 cad.

Con le riserve del caso si stimano i seguenti oneri:

- per cancellazione ipoteca volontaria tassa fissa € 35,00.-;
- per cancellazione del pignoramento € 262.00.-

7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

La costruzione dello stabile di via Leonardo da Vinci n. 23/M Cassano d'Adda (MI) è stata autorizzata con licenza per opere edilizie del 23.06.1961.

Il sottoscritto, in data 17.04.2014 ha chiesto al comune di Cassano d'Adda (allegato 7.1) il rilascio della licenza edilizia e certificato di abitabilità.

In data 08.05.2014 mi sono recato nuovamente al comune dove mi è stato comunicato che le pratiche edilizie degli anni '50-'60 sono archiviate fuori sede (Lodi) e che occorreranno ancora dieci giorni circa per poterle visionare.

Non appena lo scrivente verrà in possesso delle suddette licenze provvederà ad integrare la presente relazione.

Il rilievo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale e pertanto non si segnalano difformità catastali.

L'edificio di via via Leonardo da Vinci n. 23/M secondo il PGT adottato alla tavola 8B del piano delle regole è compreso nel tessuto urbano semi aperto-chiuso (art. 44 NTA).

Non si segnalano irregolarità urbanistiche.

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

a) Avvalendomi dell' ausiliario esperto del settore Geom. Claudio Arosio, in data 17.04.2014 sono stati rilevati i dati dell'unità immobiliare, la superficie utile, la superficie disperdente, il volume lordo riscaldato, gli indicatori di prestazione energetica, le specifiche dell'impianto termico che sono riportati nell'Attestato di Prestazione Energetica trasmesso al Catasto Energetico Edifici Regionale codice identificativo 15059-000145/14 registrato il 23.04.2014 Classe Energetica G 197.15 kWh/m2a. (allegato 8.a)

b) L'Amministrazione del Condominio, Arch. Maria Antonietta Casiraghi, non ha trasmesso la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico riguardante le parti comuni.

9. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dello stato di fatto del bene nonché delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche con i seguenti coefficienti relativi sia all'edificio che allo

MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

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

appartamento in stima:

zona 1,00; piano rialzato 0,90; facciate 1,00; orientamento luminosità 0,90;
esposizione su due lati 0,95; taglio abitazione 1,00; funzionalità 1,00;
impianti e finiture 0,95; abitazione tipo economico 0,95;

totale coefficienti 8,65 : 9 = 0,96

Secondo gli usi tecnici nella compravendita di appartamenti in condominio si è adottato come unità di misura il metro quadro; il calcolo della superficie commerciale MQE = metri quadri equivalenti considera il perimetro esterno dei muri perimetrali ed il 50% dei muri comuni con gli enti condominiali e con altra proprietà.

Per le parti comuni: atrio, scala, cortile, giardino ecc. si è maggiorata del 5% la superficie commerciale dell'appartamento.

Il valore è stimato con riferimento all'ultima rilevazione prezzi Camera di Commercio 1° semestre 2013 (allegato 9.1) ed alle proposte di agenzia immobiliare di zona (allegato 9.2) per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto il cui valore di stima tiene conto dello stato di conservazione e di manutenzione.

€ 1.750,00/mq x 0,96 = € 1.680,00/mq.

L'immobile in stima posto al piano rialzato – S1 dell'edificio di via Leonardo da Vinci n. 23/M Cassano d'Adda (MI) si compone di ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, con annessa cantina a piano seminterrato.

La superficie totale commerciale di MQE 89,00 circa è calcolata in base al rilievo eseguito e con i parametri riportati in precedenza.

Valore dell' immobile in oggetto di stima:

MQE 89,00 x € 1.680,00.- = € 149.520,00.- Considerato Libero
(euro centoquarantanovemilacinquecentoventi/00)

MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

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

Coefficiente di riduzione per immobili occupati 20%.

€ 149.520,00 – 20% = € 119.616,00.- Considerato Occupato
(euro centodiciannovemilaseicentosedici/20)

Avendo i Sigg. [REDACTED], e [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni,

acquistato la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno, si fornisce la
valutazione dell'immobile in oggetto di stima della sola quota indivisa.

Valore della quota indivisa – appartamento considerato libero

€ 74.760,00.- (euro settantaquattrosettecentosessanta/00)

Valore della quota indivisa – appartamento considerato occupato.

€ 59.808,00.- (euro cinquantanovemilaottocentootto/00)

Si riportano su fogli separati: la trascrizione del pignoramento, l'iscrizione della ipoteca volontaria (allegato a); la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (allegato b); le fotografie ed il rilievo stato fatto (allegato c); invio della relazione al legale del creditore procedente ed ai debitori (all. d).

La Relazione di Stima con gli allegati viene inviata per posta elettronica al Legale del creditore procedente ed ai debitori e consta di n. 10 pagine compresa la pagina degli allegati e di n. 16 allegati.

A disposizione dell'Illustrissimo Giudice per eventuali chiarimenti.

In fede.

Arch. Massimo Brambilla

Milano, 09.05.2014

ALLEGATI

- 1) avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali (n. 4 fogli);
 - 2) 2.1 visura storica per immobile e planimetria (n. 4 fogli);
2.3 atto di provenienza (n. 7 fogli);
 - 3) 3.1 mappa Camera di Commercio;
 - 4) 4.1 verifica esistenza contratti di locazione;
 - 5) 5.1 spese condominiali al 08.05.2014;
 - 6) 6.1 ispezione ipotecaria per immobile del 06.05.2014;
6.2 “ “ ipoteca volontaria del 06.05.2014 (n.4fogli);
 - 7) 7.1 richiesta accesso agli atti al comune;
 - 8) 8.a certificazione energetica (n. 1 foglio f/r);
 - 9) 9.1 prezzi Camera di Commercio;
 - 10) 9.2 proposte agenzia immobiliare di zona (n. 2 fogli);
- a) elenco trascrizione del pignoramento e iscrizione ipotecaria;
 - b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
 - c) fotografie esterne ed interne del bene, rilievo stato di fatto (n. 8 fogli);
 - d) attestazione invii Relazione di Stima al Legale del creditore precedente ed ai debitori esecutati (n. 2 fogli).