




TRIBUNALE DI MILANO SEZ.III -- Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa FERRARI ANNA R.G.E. 3372/2011

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 17.12.2013 provvede ad indicare la stima di valore del bene ubicato in

Senago via Piave 11, appartamento p. 1° e cantina al p. S1

di proprietà di  

• L'immobile è pignorato su istanza della Banca Popolare di Bergamo S.p.A., creditrice procedente, sede Bergamo, C.F. 03034840169, rappresentata e difesa dall'Avv. Aldo Bissi ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, via Ansperto 7. 

• Il Legale della creditrice procedente ha avvisato, ex art. 498 c.p.c. i Sigg. Merlo Roberto, Contardi Susanna e Angipa s.n.c. di Daniele Mauro Finatti e Augusto Cilio, che in data 25.8.2011 l'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Milano ha sottoposto a pignoramento il bene di proprietà della debitrice  


• Con ricorso per intervento depositato il 24.03.2014 ANGIPA s.n.c. di Daniele Mauro Finatti & Augusto Cilio, C.F. 08554810153, P.I. 00913390969, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Galli ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Paderno Dugnano (MI) via Pasubio n. 53, interviene nella procedura esecutiva in oggetto e chiede di partecipare alla

distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita del bene pignorato fino a concorrenza del proprio credito ipotecario di complessivi € 56.619,04.- oltre interessi dal dovuto al saldo ecc.

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

RELAZIONE DI STIMA

1. AVVISI

Il sottoscritto, inviate il 20.01.2014 le raccomandate a.r. (allegato 1.1) alla debitrice  ed al Legale della creditrice procedente, in data **13 febbraio 2014** si recava in loco per il tramite di Sivag S.p.a. onde visionare l'unità immobiliare pignorata. (allegato 1.2)

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE


2.1 L'unità immobiliare oggetto di stima è posta a Senago (MI) in via Piave n. 11 al piano primo-S1 ed è catastalmente identificata al foglio 6, mappale 69, sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 198,84.-; estratto di mappa, visura per immobile e planimetria (allegato 2.1).

Confini dell'appartamento:

- muri perimetrali su due lati, vano scala, unità interno 5.

Confini della cantina:

- cantina n.3, muro perimetrale, vano scala e corridoio.

2.2 Estremi atto di pignoramento: depositato in cancelleria il 21.09.2011; trascritto il 06.10.2011 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale Circoscrizione di Milano 2 Reg. Part. 70103 Reg. Gen. 114845 atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili Rep.16030/11 del 25.08.2011, a favore Banca Popolare Di Bergamo S.P.A., sede Bergamo C.F. 03034840169 contro 

_____ è già proprietaria della quota di 1/2 dello stesso immobile. (allegato 2.3.2)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

3.1. Cenni sul comune di Senago

Secondo la mappa della Provincia di Milano (allegato 3.1) Senago è un comune compreso nell'ambito territoriale Nord e Groane (NG) con superficie di Km². 8,66 e popolazione residente di 21.273 abitanti.

I confini sono a nord Limbiate, ad est Paderno Dugnano, a sud Bollate, a ovest Garbagnate Milanese. La distanza da Milano è di circa Km. 18, oltre alla strada statale n. 35 altre strade provinciali ad alta percorrenza collegano Senago con i comuni limitrofi serviti anche da autolinee consortili di trasporto pubbliche e private.

Cenni sulla zona

Via Piave non è molto distante dal centro di Senago e nelle immediate vicinanze si hanno negozi, scuole, uffici comunali, edifici di culto ed un grande parco urbano.

3.2. Cenni sull'edificio di via Piave n. 11 Senago (MI)

E' stato costruito negli anni '50 dalla GESCAL (Gestione Case per Lavoratori) e si compone di 4 piani fuori terra oltre al seminterrato con le cantine (foto 1).

La struttura è in cemento armato con tamponamenti a cassa vuota; la copertura è a falde di tetto.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i contorni delle aperture sono in manufatti di cemento e graniglia; una fascia di lastre di beola alta cm. 90 funge da zoccolo dell'edificio.

L'area scoperta è sistemata con ghiaietto sul lato degli ingressi e con prato, siepe ed arbusti da fiore sul lato logge balconi (foto 2).

Il fabbricato dispone di citofono ed è allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna, luce, gas metano e TV.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'edificio è normale; l'area sistemata a verde è ben tenuta.

3.3. Cenni sul bene in stima

L'unità immobiliare è posta al primo piano; l'accesso avviene dalla scala aventi gradini di marmo grigio e pareti con rivestimento plastico lavabile.

La porta di ingresso è in legno di tipo rinforzato ed immette nel soggiorno (foto 3) con angolo cottura (foto 4); un piccolo disimpegno immette nella camera (foto 5) e nel bagno (foto 6).

L'accesso alla loggia balcone, ove è stato ricavato un piccolo ripostiglio, avviene sia dal soggiorno che dalla camera.

Tutti i pavimenti sono in monocottura cm.33x33; l'angolo cottura è rivestito ad altezza di mt. 1,60 con piastrelle 20x20; le pareti ed i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati; il bagno ha rivestimento in piastrelle 20x20 altezza mt.2 e contiene lavabo, vasca, vaso e bidet ed attacchi per lavatrice.

Le porte interne sono in legno; le finestre sono in legno con doppio vetro, tapparelle in pvc e persiane scorrevoli in legno lato loggia avente pavimento in piastrelle di klinker 10x20.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2,80.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i caloriferi sono in ghisa; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto salvavita.

La cantina posta al piano primo seminterrato ha porta in legno, pavimento in cemento grezzo e pareti intonacate al rustico e

tinteggiate. L'altezza interna è di mt. 2,26 e l'aerazione avviene dal cortile attraverso una finestrella in ferro.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è buono in quanto tutte le finiture interne e gli impianti sono stati rifatti intorno alla fine degli anni '90.

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

4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del 13 febbraio 2014, il bene in stima risultava occupato dalle ~~_____~~ con il figlio.

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 dalla esecutata per l'unità immobiliare oggetto di stima.

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, spese di natura condominiale.

L'Amministratore ha comunicato che i millesimi di proprietà dell'appartamento in oggetto sono 73,45. (allegato 5.1)

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 ispezione aggiornata del 10.03.2014

(allegato 6.1) all'Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 si riportano le formalità sul bene in stima:

- Compravendita trascritta il 12.06.1998 Reg. Part. 33768 Reg. Gen. 46377 Pubblico Ufficiale Di Domenico Cosimo, Rep. 31094 del 09.06.1998 atto tra vivi;

- Ipoteca volontaria iscritta il 12.06.1998 Reg. Part. 11243 Reg.Gen. 46378, pubblico ufficiale Di Domenico Cosimo, Repertorio 31095 del 09.06.1998, ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

1. Comunicazione n. 20739 del 11/10.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10.11.2008. Cancellazione totale eseguita in data 12.10.2011 (art.13, comma 8 decies DL 7/2007-Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

- Compravendita trascritta il 18.03.2005 Reg. Part. 19544 Reg. Gen. 38458 Pubblico Ufficiale Giordano Maria, Rep. 97301/4184 del 21.02.2005 atto tra vivi;

- ipoteca volontaria iscritta il 16.11.2009 Reg. Part.31039 Reg.Gen. 153379, pubblico ufficiale Mottola Lucio, Repertorio 238643/21006 del 13.11.2009, a favore Merlo Roberto C.F. MRLRRT49H07C122O domicilio ipotecario eletto in Senago, via Cavour n.124, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e Contardi Susanna, C.F. CNTSNN55M44G535L, domicilio ipotecario eletto in Senago, via Cavour n.124, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro _____ per la quota di 1/1, a garanzia di mutuo per un totale di € 100.000,00.- di cui € 80.000,00.- per capitale, durata 10 anni;

- ipoteca giudiziale iscritta il 02.12.2009 Reg. Part.32802 Reg.Gen.161237, pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo, Repertorio 5539/2009 del 24.11.2009, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A., sede in Bergamo, C.F. 03034840169, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Manzoni 7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ derivante da decreto ingiuntivo per un totale di € 80.300,00.- di cui € 64.218,68.- per capitale, interessi € 5.714,00.-, spese € 10.367,32.-;

• **ipoteca giudiziale** iscritta il 08.02.2011 Reg. Part.2783 Reg.Gen.14063, pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 1871 del 26.10.2010, a favore di ANGIPA s.n.c. di Daniele Mauro Finatti & Augusto Cilio, sede Paderno Dugnano (MI), C.F. 08554810153, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ derivante da decreto ingiuntivo per un totale di € 68.196,00.- di cui € 54.196,00.- per capitale, interessi € 4.000,00.-, spese € 10.000,00.-

• **atto esecutivo di pignoramento immobiliare** trascritto il 06.10.2011 Reg. Part. 70103 Reg. Gen. 114845 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, Rep. 16030/11 del 25.08.2011 a favore di Banca Popolare Di Bergamo S.p.A., C.F.03034840169, contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Con le riserve del caso si stimano i seguenti oneri:

- per cancellazione ipoteca volontaria tassa fissa € 35,00.-;
- per cancellazione ipoteca giudiziale € 401,50.- (0,50% sullo importo di € 80.300,00.-) oltre € 35,00.- tassa fissa ed € 59,00.- imposta di bollo;
- per cancellazione ipoteca giudiziale € 340,98.- (0,50% sullo importo di € 68.196,00.-) oltre € 35,00.- tassa fissa ed € 59,00.- imposta di bollo;
- per cancellazione del pignoramento € 262.00.-

7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Il sottoscritto, per la verifica della regolarità edilizia-urbanistica, ha richiesto la visura degli atti di fabbrica al comune di Senago (allegato 7.1)

Il comune di Senago in riferimento alla suddetta richiesta, in data 11.3.2014, ha comunicato di non aver reperito la documentazione inerente l'edificio di via Piave 11. (allegato 7.2)

Il sottoscritto non ha potuto quindi verificare la regolarità edilizia e l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

In base alla planimetria dell'unità immobiliare denunciata al Catasto in data 30.12.1955 con scheda n. 0361247 (allegato 2.1), e dai rilievi eseguiti in loco il sottoscritto non ha riscontrato irregolarità catastali ad eccezione della parziale demolizione tavolato tra ingresso, cucinino, soggiorno e del piccolo ripostiglio presente in tutte le logge balcone dell'edificio; dette lievi difformità non costituiscono impedimento alla vendita e potranno essere ovviate presentando Docfa al Catasto con un costo tecnico di circa € 250,00.-

Per quanto riguarda la verifica urbanistica il sottoscritto precisa che nel PRG vigente del comune di Senago, l'immobile di via Piave 11 è compreso in zona residenziale intensiva B B2 con indice rapporto di copertura 30.

Non si segnalano irregolarità urbanistiche.

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

- a) Avvalendomi della ausiliaria esperta del settore Dott. Arch. Nicoletta Battistella, in data 13.02.2014 sono stati rilevati i dati dell'appartamento, 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 15206-000080/14 registrato il 17.03.2014 Classe Energetica F 152.89 kWh/m2a. (allegato 8.a)
- b) L'Amministratore del Condominio, Contri Manuel, ha trasmesso la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico riguardante le parti comuni. (allegato 8.b)

9. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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 all'appartamento in stima:

zona centro 0,95; piano primo 0,90; facciate 0,90; orientamento
luminosità 0,85; esposizione su un lato 0,90; taglio abitazione
0,85; funzionalità 0,90; impianti e finiture 0,95; abitazione tipo
civile 0,95; totale coefficienti $8,15 : 9 = 0,90$

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.

$€ 1.650,00/mq \times 0,90 = € 1.485,00/mq.$

L'immobile in stima posto al primo piano – S1 dell'edificio di via Piave n. 11 Senago (MI) si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, loggia balcone e annesso vano cantina al piano seminterrato.

La superficie totale commerciale di MQE 63,00 è calcolata in base

al rilievo eseguito e con i parametri riportati in precedenza.

Valore dell' immobile in oggetto di stima:

MOE 63,00 x € 1.485,00.- = € 93.555,00.- Considerato Libero

(euro novantatremilacinquecentocinquantacinque/00)

Coefficiente di riduzione per immobili occupati 20%.

€ 93.555,00- 20% = € 74.844,00.- Considerato Occupato

(euro settantaquattromilaottocentoquarantaquattro/00)

Si allegano: la trascrizione del pignoramento, l' iscrizione della ipoteca volontaria, le iscrizioni delle ipoteche giudiziali (allegato 10.1); la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (allegato a); le fotografie ed il rilievo stato fatto (allegato b).

La Relazione di Stima con gli allegati viene inviata per posta elettronica al Legale del creditore procedente, al Legale del creditore intervenuto, e per posta ordinaria alla debitrice (allegato c) e consta di n. 12 pagine compresa la pagina degli allegati e di n. 19 allegati.

A disposizione dell' Illustrissimo Giudice per eventuali chiarimenti.

In fede.

Milano, 29.04.2014



Massimo Brambilla
Arch. Massimo Brambilla

20.7.2

comune di
SENAGO



Settore Servizi Territoriali
Servizio SUAP e Ambiente

Anno	Titolo	Classe	Fascicolo
2014	01	06
N°	6431	Data	18/3/14

Senago, 11 marzo 2014

Egr. Arch.
Brambilla Massimo
Via Castelvetro, 20
20100 Milano

inviato via pec

OGGETTO: richiesta di visura atti

Con riferimento alla Sua richiesta di visura e copia atti (nostro prot. 2577 del 30/01/2014), relativa alle pratiche edilizie dell'edificio sito in Senago via Piave 11, con la presente si comunica che con i dati forniti nella richiesta l'ufficio scrivente non è stato in grado di reperire la documentazione.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
SERVIZI TERRITORIALI
(arch. Maurizio Donadonibus)

