

MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

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

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:

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.-

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

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.

), C.F. e

C.F. 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.

MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

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

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

MASSIMO BRAMBILLA ARCHITETTO

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

- 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
e
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
e
per il diritto di proprietà per la quota di ½ 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.

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)

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.4 fogli);
 - 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).