

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BP MORTGAGES SRL
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **895/2013**

Giudice: Dott. Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Stefano Ceresa

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. A12989

iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7459

C.F. [REDACTED] – P.IVA [REDACTED]

con studio in Milano – Via Felice Bellotti n. 17

Telefono 02 [REDACTED] – Cellulare: [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Perito: Ing. Stefano Ceresa



**Bene immobile sito in Cambiagio (MI)
Via Della Orombella, 39**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Porzione di Fabbricato Rustico** sito in Via Della Orombella, al civico, 39 .
Composto da Sala, cucina e bagno al piano terra e due camere e un bagno al primo piano.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 105 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[redacted] C.F. [redacted]

descrizione:

Fg. n. 9; Mapp. n. 224, Sub. 708, Caf A/3; classe 3, consistenza vani 6 : posto al piano terra e Primo piano; rendita € 402,84.

Variazione nel classamento del 11/09/2007 n. 62455.1/2007 in atti dal 11/09/2007 (prot. n. MI0763579) Variazione di classamento

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario:

Scala comune, corte comune, Prop. di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale / Rurale.

Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido - 2 Km., Centro Commerciale a Gorgonzola e Gessate.

Cinema a 3 km., Farmacie, Municipio, Negozi al dettaglio a 2 Km circa. Parco giochi (non verificato) Carabinieri, Scuola Materna 2 Km., Scuola Elementare 2 Km., Scuola Superiore 5 km. Ospedale a Gorgonzola. Spazi verdi aree agricole, servizio trasporti discreto. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Ferrovia Nord Cavenago Brianza a 3 Km. Metropolitana Milanese Gorgonzola 4 Km. Gessate 3 Km.



3. STATO DI POSSESSO

Presente la proprietaria al momento del sopralluogo.

Da quanto accertato presso l'Agenzia del Territorio non risultano contratti di affitto registrati presso gli Uffici.

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: non riscontrate

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non riscontrate

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non riscontrati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non riscontrati

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i Sigg. ~~_____~~ e ~~_____~~ C.F. ~~_____~~ nato a ~~_____~~ il ~~_____~~ ~~_____~~ C.F. ~~_____~~ nata a ~~_____~~ il ~~_____~~ a favore di Credito Bergamasco Spa atto a firma del Dott. Ovidio De Napoli (Notaio in Segrate) in data 22/04/2004 al Rep n. 63.989/9.497, Registrato a Saronno il 28/04/2004 al n. 4386 serie UT

Importo capitale: € 100.000,00

Importo ipoteca:

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro i Sigg. ~~_____~~ e ~~_____~~ a favore di Credito Bergamasco SpA; a firma dell'Avv. Maddalena Arlenghi trascritto a Milano presso la Conservatoria in data 27/02/2013 al n. 3540 Credito Bergamasco SpA con contratto del 22/07/2007 a ceduto il credito derivante dal Mutuo a BP Mortgages Srl Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: riscontrata anche in base a verifica di DIA del 22/05/2009

4.3.1. Conformità catastale: riscontrata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi proprietà singola in corpo unico separato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] per la quota di 1/1 proprietaria dal 30/04/2009 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ovidio De Napoli (notaio in Segrate) in data 30/04/2009 n°73.926/15.896 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 3 in data 05/05/2009 ai nn. 9754 Serie 1T (All. 1)
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio): (All. Ispezione Ipotecaria)

Compravendita R.G. 58732 22.04.2004

Con:

[redacted] e [redacted] da
[redacted] 01/14
[redacted] 01/14 da
[redacted] 02/14
[redacted] 03/14
[redacted] 03/14
[redacted] 02/14
[redacted] 01/14
[redacted] 01/14

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 D.I.A. prot. 7344 all'ufficop tecnico di Cambiagio 27/04/2008



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Porzione di Fabbricato Rustico** sita in Via Della Orombella, 39.

Composto da Sala, cucina e bagno al piano terra e due camere e un bagno al primo piano.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 105 circa, senza cantina.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

Stato infestato da C.F. ~~XXXXXXXXXX~~

descrizione:

Fg. n. 9; Mapp. n. 224, Sub. 708, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 6 ; posto al piano terra e Primo piano; rendita € 402,84.

Variatione nel classamento del 11/09/2007 n. 62455.1/2007 in atti dal 11/09/2007 (prof. n. MI0763579) Variatione di classamento

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Scala comune, corte comune, Prop. di terzi.

L'edificio è stato costruito nel 1903

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra e primo piano					
Appartamento	96,50	1	96,50	Nord	Buone
Balcone	5,35	0,30	1,60	Nord	Buone
Terrazzo	14,50	0,30	4,35	Sud	Buone
Totale					
	116,35		102,45		
Totale			102,45		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia : non verificato
 Tipologia : non verificata
 Si riferisce limitatamente a : corpo unico
- Strutture verticali (struttura):** Materiale : cls armato
 Si riferisce limitatamente a : corpo unico
- Travi (struttura):** tipologia : cls armato
 Condizioni : buone.
 Si riferisce limitatamente a : corpo unico
- Solai (struttura):** tipologia : misto in cls armato
 Condizioni : buone.
 Si riferisce limitatamente a : corpo unico
- Muratura (struttura):** tipologia : portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
 Condizioni : Buone.
 Si riferisce limitatamente a : corpo unico



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia : a doppia falda in legno lamellare Rivestimento : in tegole marsigliesi Condizioni : Buone. Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia : ante a battente in legno Condizioni : Buone. Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia : Anta a battente in legno a doppio vetro Condizioni : Buone. Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia)</i>	tipologia : persiane e tapparelle in legno Condizioni : Buone. Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale : Stabilitura a varie mani di pittura Condizioni : Buone. Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale : forati, intonaco, tinteggiatura Condizioni : Buone. Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione : Bagno e Cucina Ceramica smaltata sui quattro lati Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione : In tutta la casa Materiale : Ceramica in Monocottura Condizioni : Buone. Solo nelle camere da letto : Materiale : Parquette Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia : Blindato in legno Condizioni : Buone. Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Antenna Privata (componente edilizia):</i>	tipologia : Centralizzata Condizioni : Buone Certificazione : Non pervenuta Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Non presente Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione : Gas metano per cucina e riscaldamento Condizioni : Funzionante. Certificazioni : non conosciute Si riferisce limitatamente a : corpo unico
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220 v, condizioni: Funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Perito: Ing. Stefano Ceresa

6



Fognatura (impianto):	tipologia: separata (acque nere e acque bianche) Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Non presente
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari nei bagni e in cucina Condizioni: funzionanti Certificazioni: non conosciute Bagno Padronale completo di quattro apparecchi (vasca) e bagno di servizio con doccia. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: Autonomo condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: con struttura in acciaio e padata in legno lamellare Condizioni: Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Presente (Al. 1) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore (impianto)	Non presente
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per comparazione

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Cambiagio
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - o Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2010



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	102,00		€ 130.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 20.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente:

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova

€ 110.000,00

Il perito

Dott. Ing. Stefano Giuseppe Ceresa
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano

N. 7159

