

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
CARUGATE s.c.**

Contro

N. Gen. Rep. **1274/2013**

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo –Via Grazia Deledda n. 43
Telefono 02 94085390 - Fax 02 90003803
e-mail: anitaegger@alice.it

Giudice: Dott.ssa Scirpo Simonetta
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini

1



Bene immobile sito in
BELLINZAGO LOMBARDO (MI) – VIA ROMA 39
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Appartamento composto da soggiorno con angolo cottura al piano primo, due camere e servizio al piano secondo, lavanderia al piano terra, il tutto collegato da scala interna censito al Catasto Fabbricati del comune di Bellinzago al Fg 3, mappale 216, sub. 7, via Roma n. 39, piani T-1-2, cat. A/2, classe 4, vani 6. Oltre all'uso esclusivo dell'area a verde inedificabile a piano terra.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 119,50 circa.
- B.** Box ad uso autorimessa, pertinenziale, mq 26, posto al piano terra. Censito al Catasto Fabbricati al Fg. 3 mappale 216, sub. 3 via Roma n. 39 piano T, cat. C/6, classe 4, mq 26
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 34,50.

A Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 216; Sub. 7 Cat A/2; classe 4, consistenza vani 6; posto al piano T-1-2; rendita € 511,29

Proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni

B Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 216; Sub. 3 Cat C/6; classe 4, consistenza mq 26; posto al piano T; rendita € 94,00
(Cfr. All. D)

Proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni

Coerenze da nord in senso orario:

Del mappale 216 sub. 3 e della porzione a piano terra del mappale 216 sub. 7 in un sol corpo: giardino in uso esclusivo, appartamento al sub. 6 (ora 701), appartamento al sub. 8, autorimessa al sub. 4, beni comuni.

Dei piani primo e secondo: prospetto sul giardino in uso esclusivo, appartamento al sub. 6 (ora 701), appartamento al sub. 8, beni comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi centrale a traffico contenuto, con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale e commerciale.



Servizi offerti dalla zona: Esselunga Spa (buono) Carrefour (ottimo), centro commerciale "La Corte Lombarda" (buono), farmacie (discreto), negozi al dettaglio (discreto), cinema (buono), area verde (ottimo), parco giochi (non identificato), Municipio (ottimo), carabinieri Comando Stazione Gorgonzola (discreto), Polizia locale di Gorgonzola (discreto), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (discreto), Azienda ospedaliera di Melegnano (discreto).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): la fermata della metropolitana Gessate (linea M2) dista circa km 2,00. La stazione ferroviaria (Trenord) più vicina è quella di Trecella (MI), dista circa km 6,00.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai debitori e dai due figli.
(Cfr. **All. A**)

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: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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 contratto in data 05/07/2010, a favore di [redacted] atto a firma del Dott. Ciancimino Sergio (notaio in Milano) in data 05/07/2010 al Rep. 21124/6013, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data **22/07/2010** ai nn. **94226/22982**

Importo capitale: € 90.000,00

Importo ipoteca: € 180.000,00

Riferito a:

Fg. 3, mapp. 216, sub. 7, abitazione di tipo civile

Fg. 3, mapp. 216, sub. 3, box

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro i signori [redacted], a favore di [redacted]: atto n. 5342 del 20/04/2013; trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data **09/05/2013** ai nn. **42888/29543**.

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulla seguente u.i.:

foglio 3 mapp. 216 sub. 7, abitazione di tipo civile

foglio 3 mapp. 216 sub. 3, box

(Cfr. **All. B**)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** alcune difformità (Cfr. cap. 7)

4.3.2. **Conformità catastale:** alcune difformità (Cfr. cap. 7)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|---|-----------------------------------|
| Spese condominiali ordinarie annue | € 750,00 circa |
| Spese condominiali insolute/scadute alla data della relazione | € 2.758,94 |
| Spese per la regolarità urbanistico – edilizia (Cfr. cap. 7) | € 2.200,00 min; € 2.700,00 max |
| Cause in corso: | nessuna |
| Atti ablativi: | nessuno |
| Contratti locazione: | nessuno |
| (Cfr. AII. A) | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il bene è stato acquistato da [redacted] e [redacted] acquistano da [redacted] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ciancimino Sergio (notaio in Milano) in data 05/07/2010 n. 21123/6012 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **22/07/2010** ai nn. **94225/54884**
Riferito a:
foglio 3 mapp. 216 sub. 7, abitazione di tipo civile
foglio 3 mapp. 216 sub. 3, box

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [redacted] riceve da [redacted] e [redacted] il diritto di usufrutto, in forza di atto di donazione a firma del Dott. Mattarella Giovanni Battista (notaio in Trezzo sull'Adda) in data 10/09/2003 n. 54186 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **12/09/2003** ai nn. **132239/80579**
Riferito a:
foglio 3 mapp. 216 sub. 7, abitazione di tipo civile
foglio 3 mapp. 216 sub. 3, box

[redacted] acquistano da [redacted] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto vitalizio, in regime di separazione dei beni [redacted] acquista da [redacted] il diritto di nuda proprietà; atto a firma del Dott. Mantelli Giorgio (notaio in Milano) in data 06/07/1981 n. 17519 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **29/07/1981** ai nn. **48374/38227**
Riferito a:
foglio 3 mapp. 216 sub. 7, abitazione di tipo civile
foglio 3 mapp. 216 sub. 3, box

(Cfr. **AII. B**)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato tra il 1977 e il 1980.
Presso il Comune di Bellinzago Lombardo (MI), sono stati reperiti i seguenti documenti:



- Concessione Edilizia rilasciata il 30.09.1977, n. **36/77** per la costruzione di abitazioni e negozi con boxes autorimessa annessi;
- Variante della Concessione Edilizia rilasciata il 04.10.1980, n. **15/79** relativa alla concessione edilizia di cui alla pratica edilizia 36/77 del 30.09.1977, lotto 40 dell'Immobiliare Domino;
- Concessione Edilizia rilasciata il 07.10.1980, n. **23/80** relativa alla formazione della recinzione;
- Autorizzazione di abitabilità edifici rilasciata il 03.11.1980, n. **36/77 - 15/79**

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto, si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali; in particolare: il bagno posto al piano primo, oggi non è più esistente; il bagno posto al piano secondo è più ampio di quanto è riportato nella planimetria catastale; la porta della camera matrimoniale risulta spostata di qualche cm rispetto quanto indicato nella planimetria catastale.

Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al Comune di Bellinzago Lombardo (MI), ufficio tecnico, una pratica edilizia per sanare i lavori già eseguiti e corrispondere una sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico. Occorre altresì aggiornare la situazione attuale al Catasto. Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Pratica comunale e catastale:

| | |
|--------------------|---|
| Costo del tecnico: | € 1.500,00 circa oltre accessori di legge |
| Spese circa | € 200,00 |
| Sanzione circa | € 500,00 min; € 1.000,00 max |
| Totale | € 2.200,00 min; € 2.700,00 max |

(Cfr. All. D)

Descrizione immobile di cui al punto A

Proprietà di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni, di **Villetta ad uso residenziale** sita in Via Roma, al civico, 39.

Composta da un locale accessorio (lavanderia) al piano terra, un ampio locale soggiorno con cucina a vista al piano primo, due locali, oltre servizi, balconi al piano secondo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 119,50 circa.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 216; Sub. 7 Cat A/2; classe 4, consistenza vani 6; posto al piano T-1-2; rendita € 511,29

Coerenze da nord in senso orario:

Del mappale 216 sub. 3 e della porzione a piano terra del mappale 216 sub. 7 in un sol corpo: giardino in uso esclusivo, appartamento al sub. 6 (ora 701), appartamento al sub. 8, autorimessa al sub. 4, beni comuni.



Dei piani primo e secondo: prospetto sul giardino in uso esclusivo, appartamento al sub. 6 (ora 701), appartamento al sub. 8, beni comuni.

L'edificio è stato costruito nel 1980.

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

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni | |
|---------------------------------|------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------|
| Piano T-1-2 | | | | | |
| Villetta | 109,35 | 1 | 109,35 | Nord/Est Sud/Est | Buone |
| Piano Primo | | | | | |
| Giardino uso esclusivo | 81,90 | 0,05 | 4,09 | Nord/Est | Buone |
| Balcone | 11,37 | 0,25 | 2,84 | Sud/Est | Buone |
| Piano Secondo | | | | | |
| Balcone camera matrimoniale | 5,45 | 0,25 | 1,36 | | Buone |
| Balcone cameretta | 7,56 | 0,25 | 1,89 | Nord/Est | |
| Totale | | | 119,53 | | |
| Sup. ragguagliata Totale | | | Arr. 119,50 | | |

Nota: viene valorizzata la proprietà esclusiva del giardino con applicazione del coefficiente 0,05

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale/tipologia: pilastri in c.a.

Travi (struttura): materiale/tipologia: travi in c.a.

Solai (struttura): tipologia: latero cemento

Muratura (struttura): tipologia: non conosciute
condizioni: le facciate si presentano in discrete condizioni, sono richiesti interventi di manutenzione ordinaria

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: falda inclinata con manto tipo tegole canadesi
condizioni: richiede intervento di rifacimento del manto di copertura

Infissi interni (componente edilizia): ubicazione: lavanderia al piano terra
tipologia: porta in ferro
ubicazione: accesso scala al piano primo
Tipologia: porta a un battente in legno tamburato
ubicazione: piano secondo
Tipologia: nessuna porta, solo predisposizione per porta scorrevole interna alla muratura

Infissi esterni (componente edilizia): ubicazione: in tutti i locali
tipologia: finestre e porte finestre in legno, di colore bianco, doppio vetro, con tapparelle in plastica, di colore marrone,



| | |
|---|---|
| | zanzariera |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione ubicazione: in tutti i locali, finitura intonaco + tinteggiatura lo stato dei plafoni è buono eccetto per una perdita nel bagno proveniente dal tetto. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati + intonaco + tinteggiatura lo stato delle pareti è buono; non sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: lavanderia, piastrelle in ceramica, di forma quadrata, di colore verdone ubicazione: cucina a vista, alzata in alluminio sopra il piano di appoggio ubicazione: bagno, piastrelle in ceramica, di forma quadrata, di colore rosa chiaro e beige con venature |
| <i>Pavimenti (componente edilizia):</i> | ubicazione: lavanderia, mattonelle di colore rosso ubicazione: piano primo (disimpegno accesso scale e scale per il piano terra), rivestimento in marmo ubicazione: piano primo (soggiorno e cucina a vista), piastrelle in ceramica, formato rettangolare 60x30, di colore grigio antracite ubicazione: piano secondo (scale per il piano secondo e disimpegno piano secondo), piastrelle in ceramica, formato rettangolare 60x30, di colore grigio antracite ubicazione: camere da letto, gres porcellanato effetto legno, doghe 60x15 ubicazione: bagno, piastrelle in ceramica 20x20, di colore rosa |
| <i>Balcone:</i> | piano primo: un balcone piano secondo: due balconi |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | doppio ingresso; ubicazione: soggiorno, porta blindata in legno ubicazione: cucina a vista, porta blindata in legno |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: non conosciuta certificazione: non conosciuta |
| <i>Antifurto:</i> | presente condizioni: non funzionante |
| <i>Gas (impianto):</i> | condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: non conosciuta (rifatto di recente) condizioni: funzionante certificazioni: non presenti |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: allacciata alla rete pubblica condizioni: funzionante |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | non presente |



- Citofonico (impianto):* tipologia: video citofono
condizioni: non funzionante
certificazioni: non conosciute
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
bagno completo di apparecchi sanitari (lavabo, bidet,
vasca idromassaggio, wc)
- Termico (impianto):* impianto autonomo
tipologia: fan coil per riscaldamento e raffreddamento
- Scala comune:* non presente
- Certificazione energetica:* prodotta da Certificatore ing. M.C. Adamo
indicatore dell'emissione di CO2 di 38,47 kg/m2a
IPE è 192,55 Che corrisponde a **classe energetica G**
- Ascensore(impianto)* non presente
- Condizionamento:* presente

Accessori:

A.1 Box doppio

Identificato in Catasto come segue:

intestazione

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 216; Sub. 3 Cat C/6; classe 4, consistenza mq 26; posto al piano T;
rendita € 94,00
(Cfr. All. D)

Caratteristiche descrittive

- Pavimenti:* tipologia: battuto di cemento
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: basculante in ferro
Si riferisce limitatamente a: autorimessa

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|--------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Piano Terra | | | | | |
| Box doppio | 34,50 | | 34,50 | Sud/Est | Buone |
| Totale | | | 0 | | |
| Totale mq | | | 34,50 | | |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2014

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Villetta | Mq 119,50 | €/mq 1.470,00 | € 175.665,00 |
| A1 | Box | Mq 34,50 | € 16.250,00 (a corpo) | € 16.250,00 |
| | | | | € 191.915,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|------------|
| Spese condominiali arretrate: da aggiornare in sede di riparto | € 2.758,94 |
| <u>Ipotesi di esborso per la regolarizzazione, (andrà comunque verificato dal futuro acquirente)</u> | € 2.450,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 186.700,00

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, fax inviati, raccomandate e ricevute, corrispondenza varia
- AII. B Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C Fotografie immobile
- AII. D Visure catastali e documentazione comunale
- AII. E Attestazione Certificazione Energetica

