

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BLACK OILS S.P.A.

contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 925/2012

Giudice: Dr.ssa Chieffo

Custode Giudiziario: Avv. Alessi

Tecnico Incaricato: Arch. Gray de Cristoforis

Iscritto Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8818

C.F. GRYTMS57S09F205F – P.IVA N. 11020850159

con studio in Milano – Via San Vittore n.13

Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 3463973851

PEC: graydecrisoforis.6427@oamilano.it

EMAIL: tomasogray@gmail.com

TABELLA SINOTTICA

Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Cernusco sul Naviglio)

- Via Mantova 7
- Fg. 50, Mapp. 33, Sub. 701, Cat. D/8, consistenza: circa Mq. 1.190,70; posto al piano T; rendita € 8.600,00
- Intestato a [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita con affitto opponibile che determina una svalutazione del bene del 30%
- **Valore dell'immobile:**

	Mq	€/mq	Quote (%)	Mq	Value
Unità (A + B) P.T.	958,00	750,00	100	958,00	718.500,00
Unità (C) P.T.	2.327,00	750,00	10	232,70	174.525,00
Totale		750,00	100	1.190,70	893.025,00
Totale ridotto per affitto opponibile			70		625.117,50

ELABORATO PERITALE

**Bene immobile sito in:
Via Mantova 7, Cernusco sul Naviglio (MI)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1) A descrizione del bene – catastale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **unità immobiliare** sito in Cernusco sul Naviglio (MI), in Via Mantova 7, così composta:

piano T: consistenza circa Mq. 1.190,70

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà

descrizione:

Fg. 50 Mapp. 33, Sub. 701 (a cui risultano graffati Fg. 50. Mapp.34, Sub. 701 e Fg. 50. Mapp.35, Sub. 701) Cat. D8, rendita € 8.600,00; Variazione nel classamento del 31/01/2005 protocollo MI0081777 (n° 9765.1/2005)

Coerenze del bene in blocco unico (da Nord in senso orario):

proprietà di terzi, proprietà di terzi, proprietà di terzi, Via Mantova,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica con traffico

Caratteristiche zone limitrofe: industriale

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (assente), centro commerciale (assente), cinema (assente), Farmacie Comunali (presente), municipio (vicino), negozi al dettaglio (assente), parco giochi (assente), carabinieri Compagnia (presente), scuola elementare (assente), scuola materna (assente), scuola media inferiore (assente), scuola media superiore, (assente), supermercati (assente) Ospedaliera (presente), spazi verdi (insufficienti), Aree Agricole circostanti (presenti)
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Strada provinciale Cassanese bis 0,5 km Linea S5
Stazione di Pioltello 4 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Libero al decreto di vendita in presenza di contratto di affitto opponibile

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: assenti

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1. trascrizioni:

- **Ipoteca giudiziale:** in forza di decreto ingiuntivo Rep. 12176 emesso da Giudice di Pace di Milano il 08/03/2010 iscritta presso la CCRR II di Milano 2 in data 25/02/2011 ai nn° 22397/4589 a favore di **R.C.S. DI SERIO ALESSANDRO & C. S.A.S.** C.F. 05154890965 con sede in Arese (MI) contro [REDACTED] per 1/1 di intera proprietà per la complessiva somma pari a **€ 4.868,03**
- **Pignoramento** trascritto in data 03/05/2012 ai nn° 44569/30256 presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 a favore di **BLACK OILS S.P.A.** C.F. 02235470107 con sede in Genova e contro [REDACTED] per 1/1 di intera proprietà per la somma pari a **€ 75.320,14**
- **Costituzione di diritti reali** a titolo oneroso – servitù di cabina elettrica: scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Brambilla in Milano del 10/04/2006 trascritta ai nn°69269/35483 presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 a favore di **ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.** C.F. 05779711000 con sede in Genova e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il bene identificato al NCEU Fg. 50 Par. 33 Sub. 701
- 4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Verificata

4.3.2. Conformità catastale:

difforme per mancata rappresentazione grafica di volumi ablati

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso:

- Ricorso per intervento di **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.** C.F. 09966400963 con sede legale in Milano, Viale Brenta 18/B e per essa la sua mandataria DoBank S.P.A a firma dell'Avv. Antonio Donvito in Milano del 11/2017 per una somma pari a: **€ 3.005.918,40**
- Ricorso per intervento di **EQUITALIA NORD S.P.A.** C.F. 07244730961 con sede legale in Milano, Via dell'Innovazione 1/B a firma dell'Avv. Andrea De Vita in Milano del 23/07/2015 per una somma pari a: **€ 192.526,75**
- Ricorso per intervento di **SICURAMBIENTE S.R.L.** C.F. 05169450961 con sede legale in Milano, Via Mac Mahon 9 a firma dell'Avv. Cinzia Appiani in Monza del 29/07/2013 per una somma pari a: **€ 29.885,17**

- Ricorso per intervento di **EMERSON PROCESS MANAGEMENT S.R.L.** C.F. 13186130152 con sede legale in Milano, Piazza Meda 5, a firma dell'Avv. Gianluca Cilberti in Milano de 111/04/2013 per una somma pari a: **€ 74.495,39**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] on sede in [REDACTED] per 1/1 di intera proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Mascheroni in Cinisello Balsamo in data 18/06/2004 rep. n. 2526, trascritto a Milano 2 ai Rg. 101628 Rp. 51570 in data 12/07/2004.
- atto di trasferimento di sede sociale del Notaio Cesati in Milano del 05/05/2008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 16/05/2008 ai nn. R.G. 64040 R.P. 35648 la società [REDACTED] traferiva la propria sede da Como a Milano

6.2 Precedenti proprietari:

- **DE.FILU S.R.L.** C.F. 00861640159 con sede in Cernusco S.N. (MI) con differenti identificativi catastali successivamente graffiati fra loro.

Provenienze:

- a) atto di compravendita del Notaio Patera in Milano del 26/09/1970 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 30/09/1970 ai nn. R.G. 59669 R.P. 45118
- b) atto di compravendita del Notaio Moretti in Paderno Dugnano del 29/03/1971 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 15/04/1971 ai nn. R.G. 26243 R.P. 21165
- c) atto di trasformazione del Notaio Villa in Milano del 29/03/1985 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 26/04/1985 ai nn. R.G. 22352 R.P. 17242
- d) atto di compravendita del Notaio Mantelli in Milano del 10/03/1989 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 31/05/1983 ai nn. R.G. 41129 R.P. 28631

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Immobile realizzato precedentemente nel 1962 e successivamente oggetto di trasformazione finale nel 2009

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Cernusco sul Naviglio (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato Camera Commercio Milano/Monza Brianza/Lodi - 1° semestre 2018

• **Valutazioni corpi**

Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Cernusco sul Naviglio)

- Via Mantova 7
- Fg. 50, Mapp. 33, Sub. 701, Cat. D/8, consistenza: circa Mq.1.190,70; posto al piano T; rendita € 8.600,00
- Intestato a: con sede in C.F. per 1/1 di piena proprietà
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita con affitto opponibile che determina una svalutazione del bene del 30%
- **Valore dell'immobile:**

	Mq	€/mq	Quote (%)	Mq	Value
Unità (A + B) P.T.	958,00	750,00	100	958,00	718.500,00
Unità (C) P.T.	2.327,00	750,00	10	232,70	174.525,00
Totale		750,00	100	1.190,70	893.025,00
Totale ridotto per affitto opponibile			70		625.117,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 30% in forza di contratto di affitto opponibile - € 267.907,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente: nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente: nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 625.117,50**

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede, Milano, 16/10/2018

Il C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

ALLEGATI PERITALI

ELENCO ALLEGATI

- 1) descrizione del bene – catastale
- 2) planimetria catastale/concessione edilizia
- 3) visura catastale
- 4) fotografie
- 5) Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 6) Contratto di locazione
- 7) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

**Bene immobile sito in:
Via Mantova, 7 Cernusco sul naviglio (MI)**

- 1) **A descrizione del bene – catastale**
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **unità immobiliare** sito in Cernusco sul Naviglio (MI), in Via Mantova 7, così composta:
piano T: consistenza circa Mq. 1.190,70

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: intestato a: [REDACTED] con sede in [REDACTED].
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà

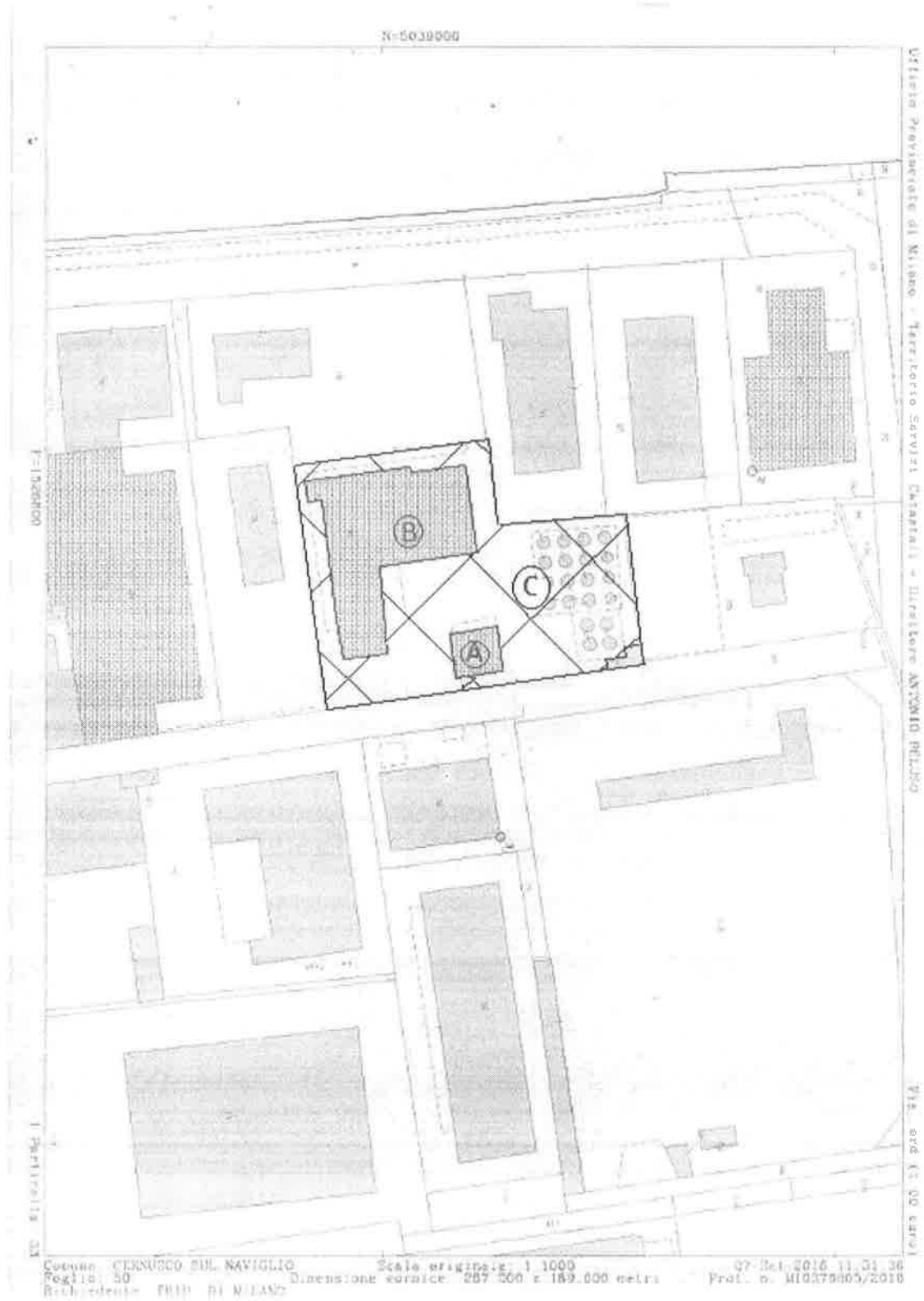
descrizione:

Fg. 50 Mapp. 33, Sub. 701 (a cui risultano graffiati Fg. 50. Mapp.34, Sub. 701 e Fg. 50. Mapp.35, Sub. 701) Cat. D8, rendita € 8.600,00; Variazione nel classamento del 31/01/2005 protocollo MI0081777 (n° 9765.1/2005)

Coerenze del bene in blocco unico (da Nord in senso orario):

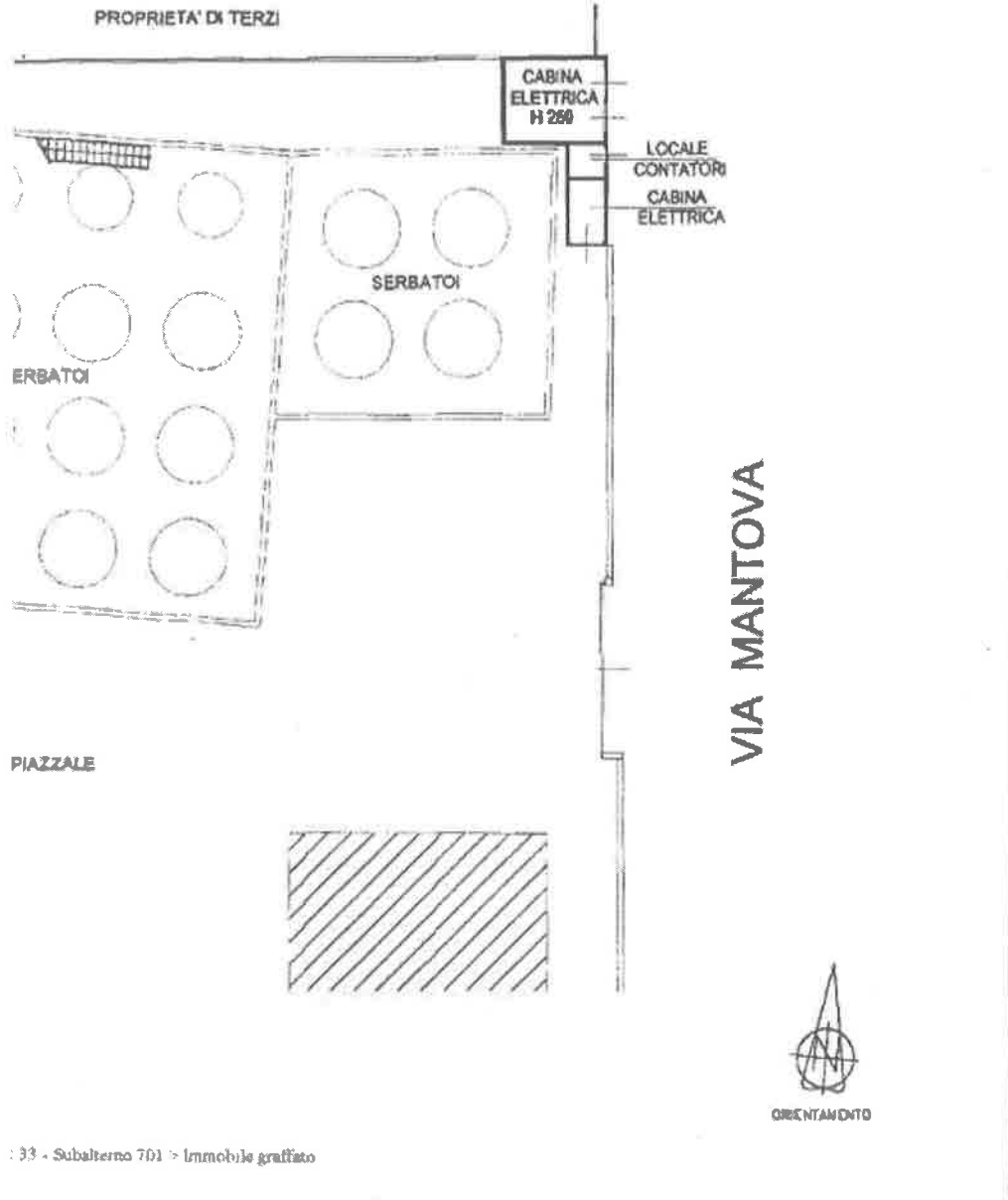
proprietà di terzi, proprietà di terzi, proprietà di terzi, Via Mantova,

2) Estratto di mappa con definizione delle unità A B C



planimetria catastale

16 del 13/05/2004 Servizio Pal Naviglio n° civ. 7	Identificativi Catastali: Fazione: Foglio: 50 Particella: 33 Subalterno: 701	Compilata da: Delgrosso Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano N. 3185
---	--	--



Doc. 27/09/2015 - n. 340370803 - Richiedente: TRES DI MILANO - Utente: Planimetria in atti

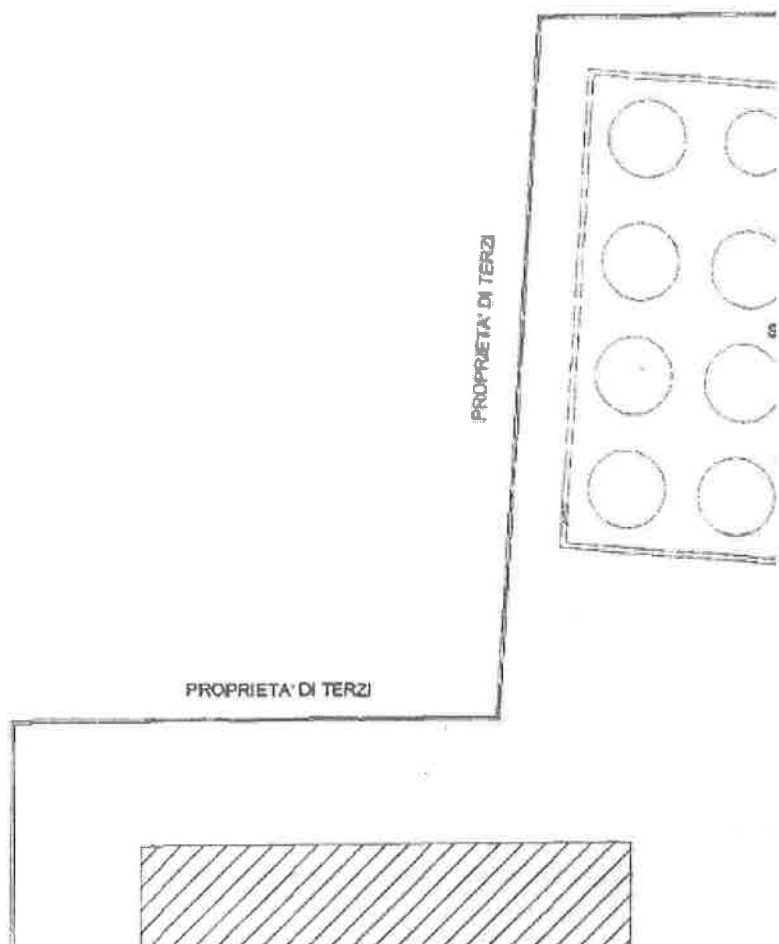
: 33 - Subalterno 701 - Immobile graffiato

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI03214
Planimetria di U.d.a. in Comune di
Via Mantova

Data: 27/09/2018
Tabelle: 2 - Fogli: 50
M00378001 - Blocco: 100B - Part. di scala: 1:1
M00378001 - Blocco: 100B - Part. di scala: 1:1

n. 2 Scale: 1: 200

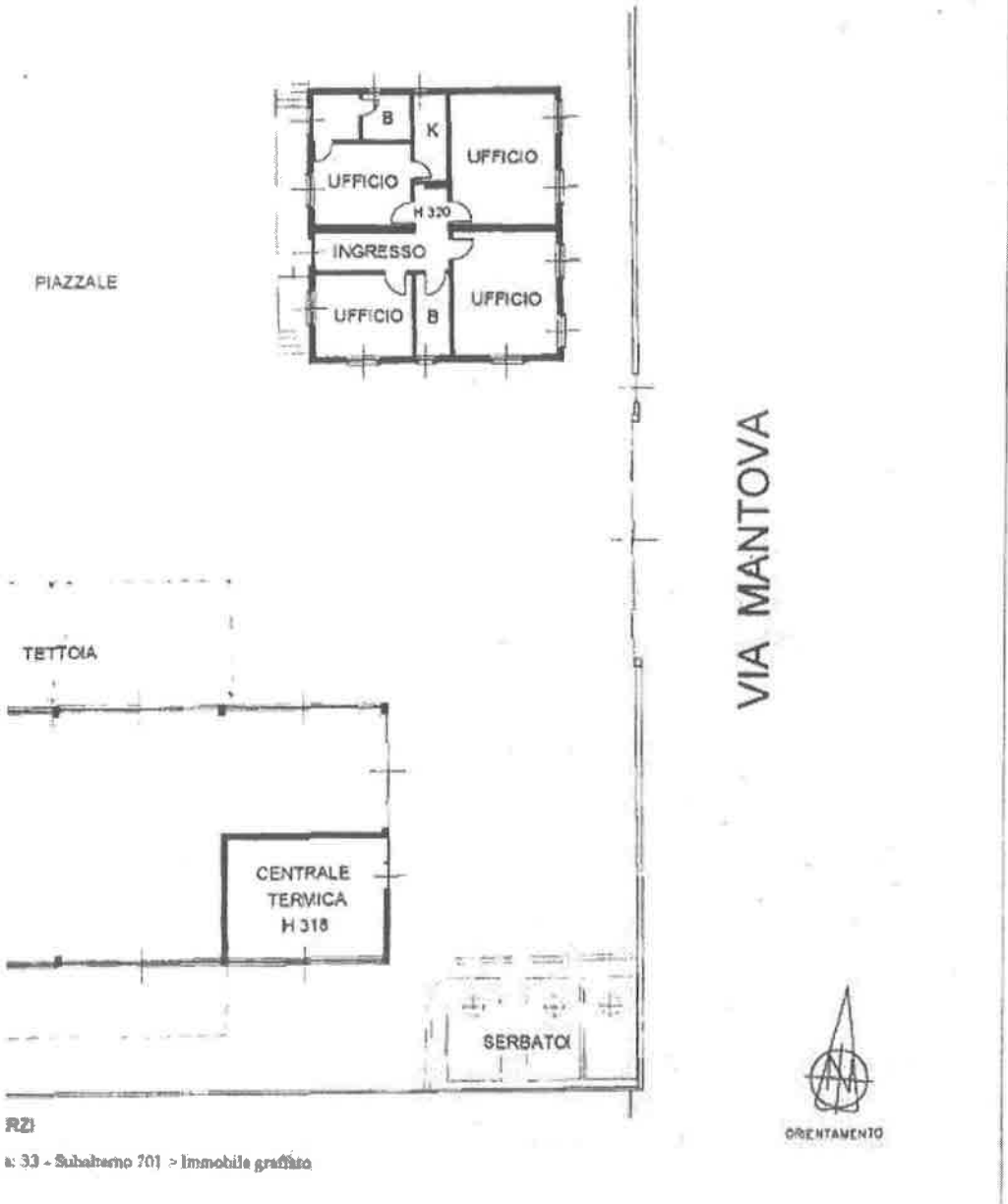


PLANIMETRIA N.2 DI 2

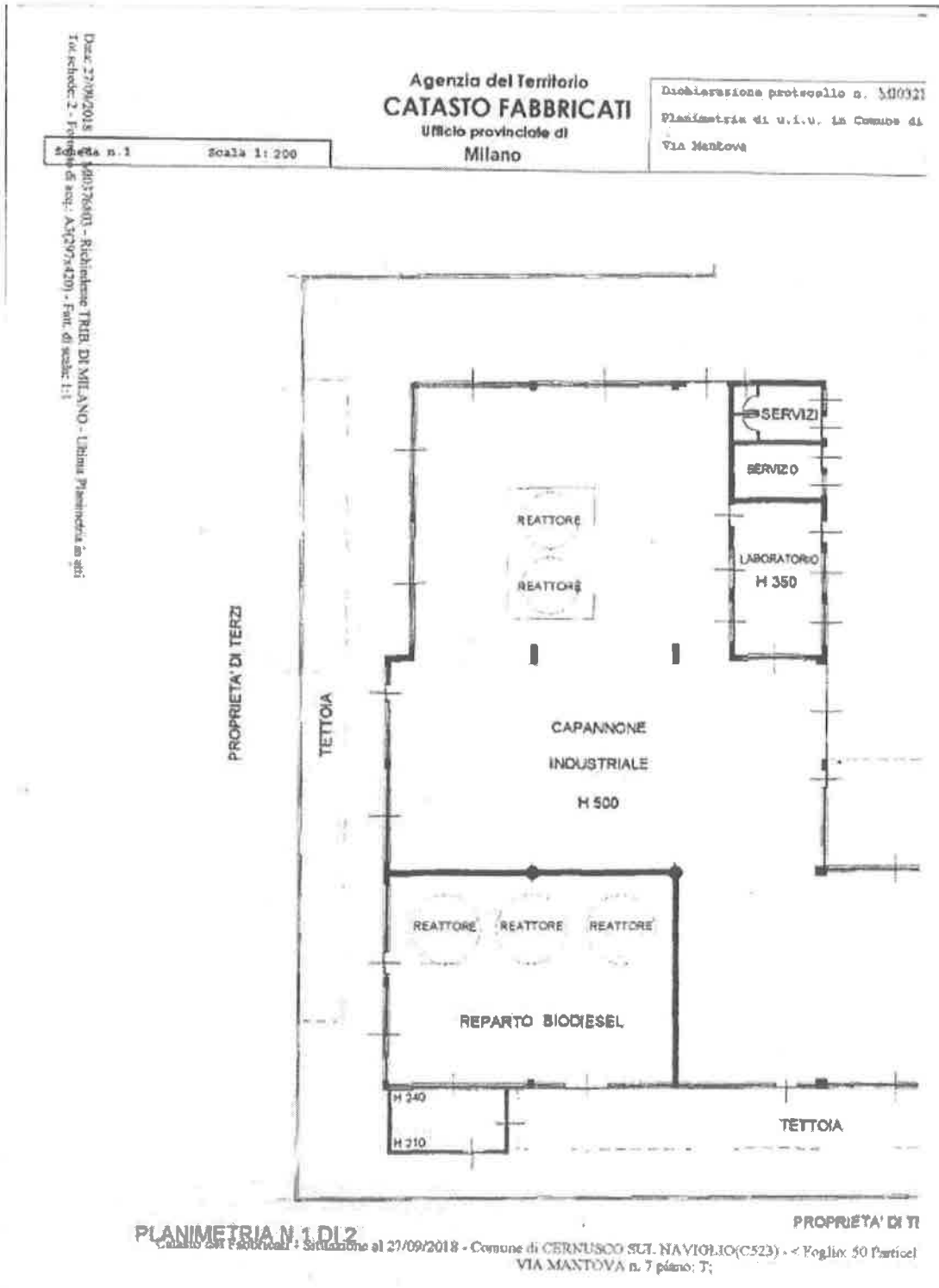
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2018 - Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO(CS23) - < Foglio: 50 Particelli
VIA MANTOVA n. 2 piano: T;





Data: 27/09/2014 n. 400379903 - Rischiodato TRIBUNALE DI MILANO - Ufficio Praeliminare ex art. 1

ISG del 13/05/2004 Carnusco Sul Naviglio civ. 7	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 50 Particella: 33 Subalterno: 701	Compilata da: Dalgrosso Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano M. 3385
---	--	---



RZI
 n. 33 - Subalterno 701 - Immobile grafito



<p style="text-align: center;">Il progettista</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">La proprietà</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	<p style="text-align: center;">Comune di Cernusco sul Naviglio (MI)</p>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">1</td> <td style="width: 15%;">28.10.09</td> <td style="width: 35%;">Integrazione DIA prot. 56127</td> <td style="width: 10%;">PLAN S4</td> <td style="width: 10%;">PLAN S4</td> <td style="width: 10%;">PLAN S4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>28.08.09</td> <td>Emesso per DIA</td> <td>PLAN S4</td> <td>PLAN S4</td> <td>PLAN S4</td> </tr> <tr> <td>REV.</td> <td>DATA</td> <td>SCOPO REVISIONE</td> <td>DISEGNATO</td> <td>CONTROLLATO</td> <td>APPROVATO</td> </tr> </table>	1	28.10.09	Integrazione DIA prot. 56127	PLAN S4	PLAN S4	PLAN S4	2	28.08.09	Emesso per DIA	PLAN S4	PLAN S4	PLAN S4	REV.	DATA	SCOPO REVISIONE	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	
1	28.10.09	Integrazione DIA prot. 56127	PLAN S4	PLAN S4	PLAN S4														
2	28.08.09	Emesso per DIA	PLAN S4	PLAN S4	PLAN S4														
REV.	DATA	SCOPO REVISIONE	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO														
<p>COMMITENTE:</p> <p>GDR BIOCARBURANTI S.R.L. Via Mantova, 7 20066 Cernusco sul Naviglio (MI)</p>	<p>PROJECT MANAGEMENT - PROGETTO ESECUTIVO - D.L.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p style="font-size: small;"> 20124 Milano - ITALY Via Fabio Filzi, n°33 Tel. +39 02 67020123 Fax. +39 02 67020131 www.planstudio.com plan@planstudio.com </p> </div>																		
<p>OGGETTO</p> <p style="text-align: center;">DIA - MANUTENZIONE STARORDINARIA Adeguamento impianto scarico acque meteoriche e di piazzale Cernusco sul Naviglio - Via Mantova, 7</p>																			
<p>DESCRIZIONE</p> <p style="text-align: center;">PLANIMETRIA</p>	<p>SCALA</p> <p style="text-align: center;">1:100</p>																		
<p>DIRECTORY</p>	<p>FILE</p>																		
<p style="text-align: right; font-size: large;">TAV. DIA-01</p>																			

3) visura catastale



Doc. 27/09/2018 - Ora: 11.30.18 Segue
 Visura n.: MM0376500 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2018

Dati della richiesta Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (Codice: C32)
 Provincia di MILANO
 Foglio: 50 Particella: 31 Sub.: 701

INTESTATO [REDACTED] (1) Proprietà per l'1

Unità immobiliare dal 31/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	50	31	701				Euro 4.600,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2005 processo n. M0001777 in un del 31/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 0763/1/2004)

Indirizzo Anagrafici: VIA MANTOVA n. 7 parte I.
 Comune: Cernusco sul Naviglio (D.M. 30/194)

Municipio Termini Catastali
 Codice Comune C32 - Sezione - Foglio 50 - Particella 31

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	50	31	701				Euro 4.600,00	APPLICAZIONE del 13/05/2004 procedura n. M0131486 in un del 13/05/2004 AMPLIAMENTO (n. 41075/1/2004)

Indirizzo Anagrafici: VIA MANTOVA n. 7 parte I.
 Comune: Cernusco sul Naviglio (D.M. 30/194)

4) fotografie del bene



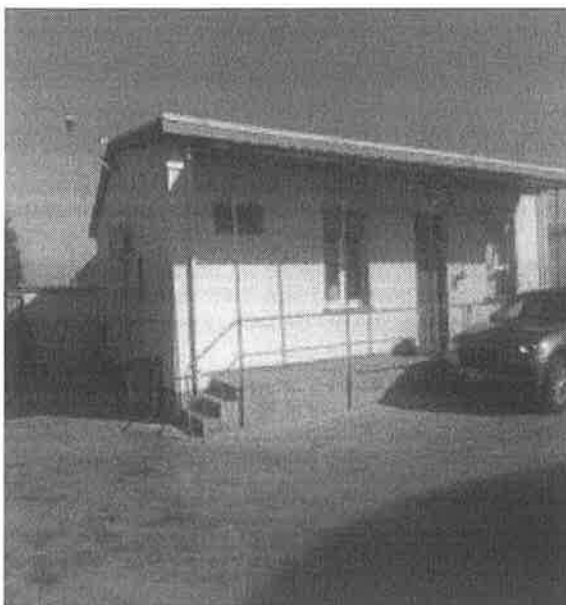
vista aereofotogrammetrica del bene



Ingrandimento fotogrammetrico



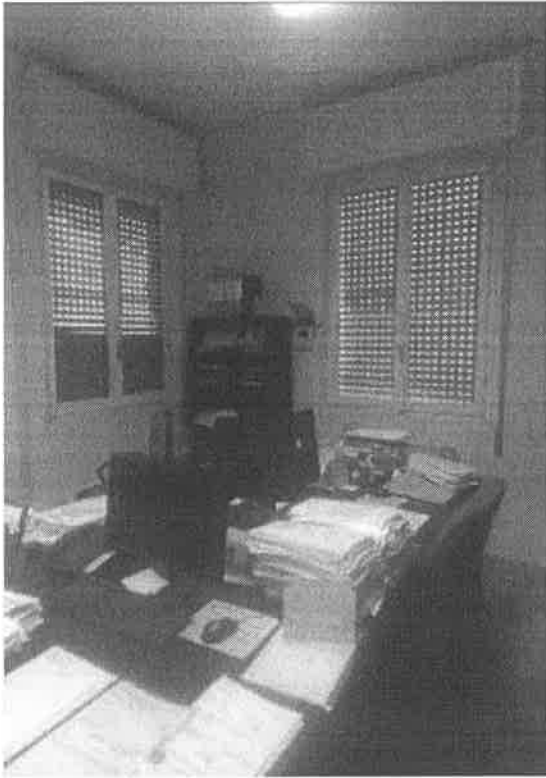
Ingresso su Via Mantova 7



Unità A vista esterna



vista esterna



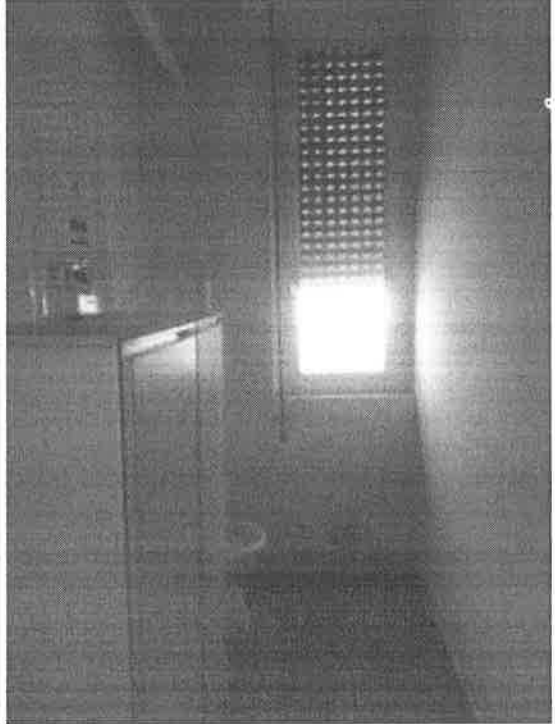
vista interna



vista interna



vista interna



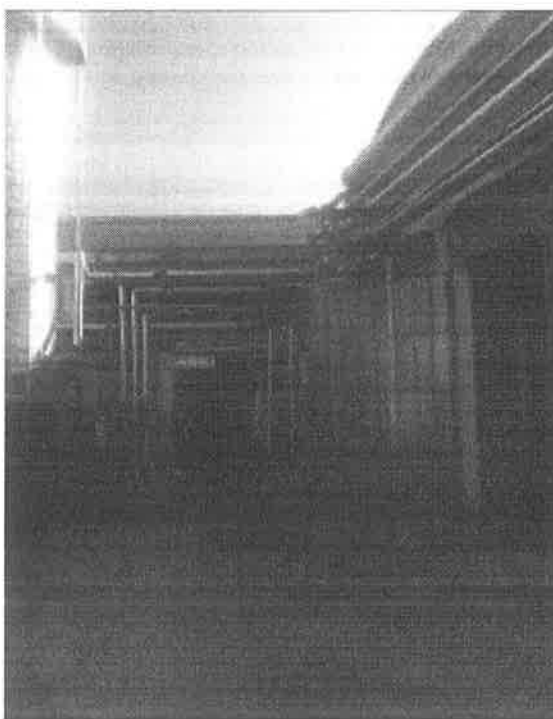
vista interna



Unità B vista esterna



vista esterna



vista esterna



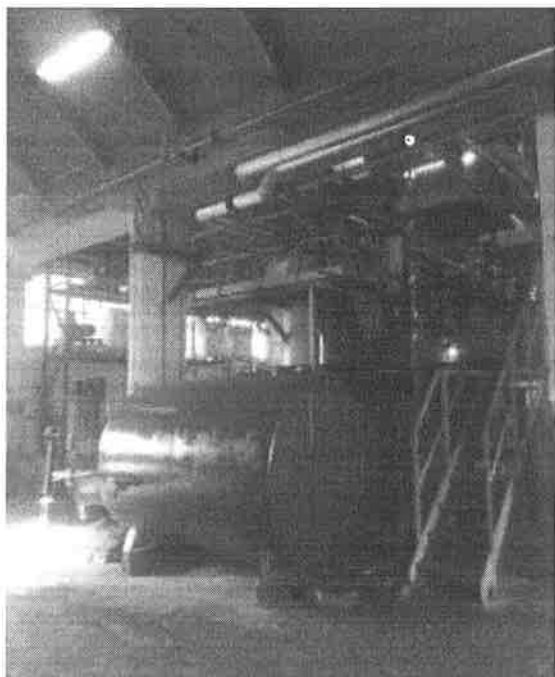
vista esterna



vista esterna



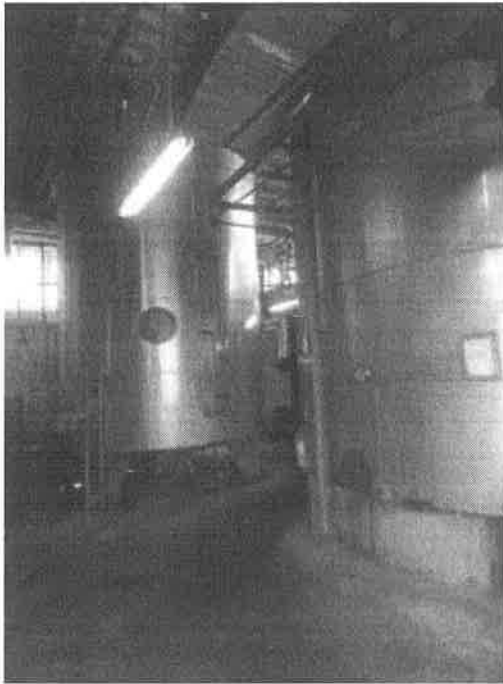
vista esterna



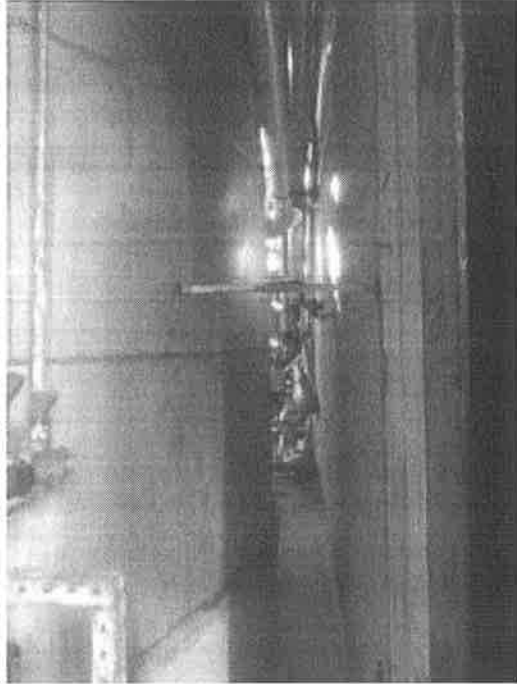
vista interna



vista interna



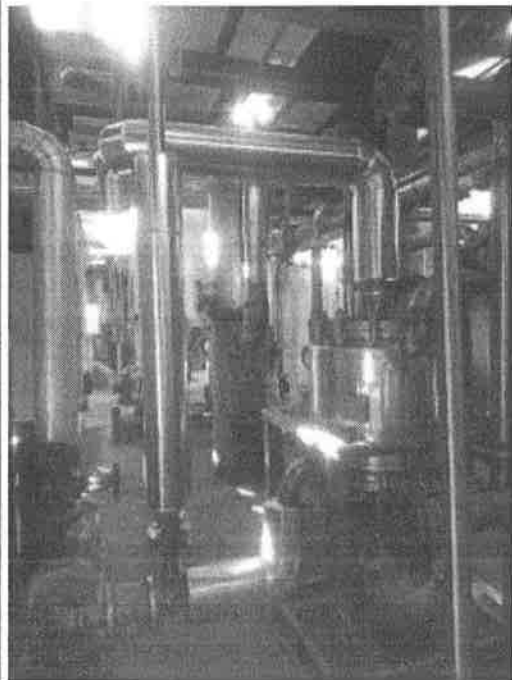
vista interna



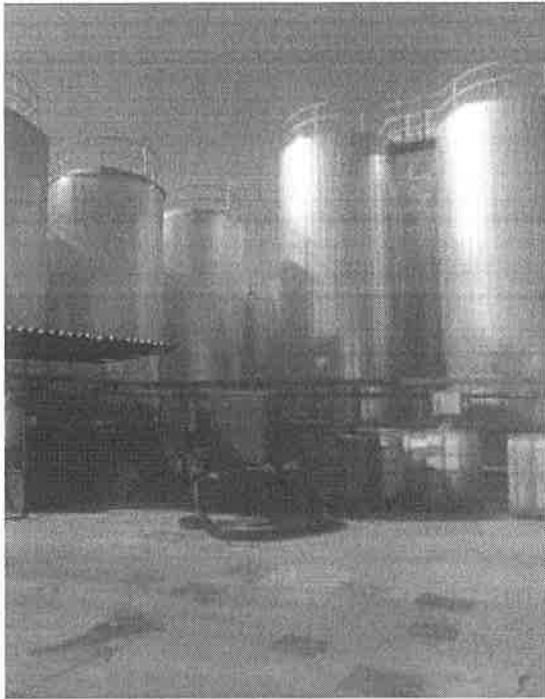
vista interna



vista interna



vista interna



Unità C

