

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BCC GESTIONE CREDITI SPA

contro

N. Gen. Rep. 1191/2018

Giudice: **Dott.ssa Caterina Trentini**

Custode Giudiziario: **avv. Alessandro D'Alessandro**

| | |
|--|-----------|
| INDICE SINTETICO | 2 |
| 1 LOTTO 001 | 3 |
| 2 DESCRIZIONE SOMMARIA | 3 |
| IMMOBILE A | 3 |
| IMMOBILE B | 4 |
| 3 STATO DI POSSESSO | 4 |
| 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 4 |
| 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 5 |
| 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: | 5 |
| 7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA': | 6 |
| 8 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 7 |
| IMMOBILE A | 7 |
| IMMOBILE B | 10 |
| 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: | 11 |
| 10 ALLEGATI | 13 |

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano - Via Monte Rosa n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: reyneri.13960@oamilano.it



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

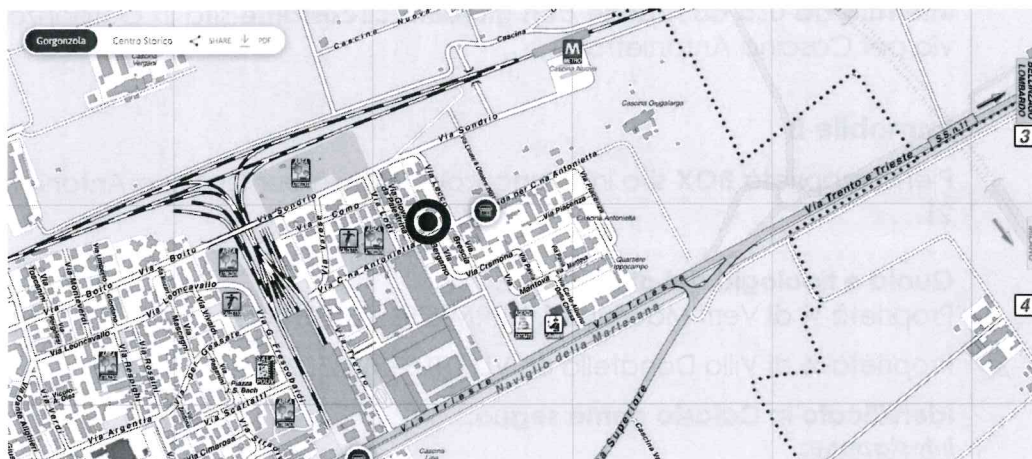
| A | Appartamento |
|------------------------------|--|
| Indirizzo e piano | GORGONZOLA (MI) VIA PER CASCINA ANTONIETTA, 21 Piano T - S1 |
| Categoria | A/7 |
| Dati catastali | Foglio 3, mapp. 395, sub. 1 |
| Diritto e quota | Piena proprietà |
| Stato di possesso | Libero |
| Conformità edilizia | Conforme |
| Conformità catastale | Conforme |
| Superficie commerciale lorda | 253,24 mq |

| B | Box |
|------------------------------|--|
| Indirizzo e piano | GORGONZOLA (MI) VIA PER CASCINA ANTONIETTA, 21 Piano S1 |
| Categoria | C/6 |
| Dati catastali | Foglio 3, mapp. 395, sub. 2 |
| Diritto e quota | Piena proprietà |
| Stato di possesso | Libero |
| Conformità edilizia | Conforme |
| Conformità catastale | Conforme |
| Superficie commerciale lorda | 72,00 mq |

| Prezzo di vendita | |
|---------------------------|--------------|
| Nello stato di "libero" | 437.400,00 € |
| Nello stato di "occupato" | - |



1 LOTTO 001



2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile A

Piena proprietà **VILLETTA indipendente ad uso abitazione con giardino** sita in Gorgonzola (Mi) via per Cascina Antonietta, 21.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà ½ di \

Proprietà ½ di \

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà ½

Proprietà ½

descrizione:

NCEU Foglio 3; particella 395; sub. 1; Categoria A/7; Cl. 3; Vani 7,5; rendita € 813,42

Catasto Terreni Foglio 3; particella 395 e 396.

Confini:

Confini edificio al piano terra: mappale 395 su tutti i lati.

Confini edificio al piano interrato, da nord in senso orario: altra UIU (box); terrapieno del mappale 395 su tutti i lati.

Confini del terreno (mappali 395 e 396), da nord in senso orario: mapp. 117; mapp. 479; via per Cascina Antonietta; mapp. 421, mapp. 172, mapp. 346.



Piena proprietà di **VILLETTA indipendente ad un piano fuori terra e uno interrato ad uso abitazione con giardino circostante** sita in Gorgonzola, via per Cascina Antonietta 21.

Immobile B

Piena proprietà **BOX** sito in Gorgonzola (Mi) via per Cascina Antonietta, 21.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà ½ di

Proprietà ½ di

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

Proprietà ½

Proprietà ½

descrizione:

Foglio 3; particella 395; sub. 2; Categoria C/6; Cl. 1; Vani 70 mq; rendita € 151,84.

Confini:

Coerenze dell'immobile, da sud in senso orario: altra UIU (villa); terrapieno del mappale 395 per due lati; ingresso da mapp. 395.

3 STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

Atti di asservimento urbanistico: Cfr. punto 6

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale

ISCRIZIONE del 11.10.2017 – Registro Particolare 22623 Registro Generale 121275 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio



2667 del 06/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 10.6.2013 – Registro Particolare 9153 Registro Generale 53222 – Pubblico ufficiale DUBINI NICOLA FRANCESCO LUPO Repertorio 36784/12254 del 05.06.2013 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 13.07.2018 - Registro Particolare 62010 Registro Generale 93894 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 18861 del 17.05.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

TRASCRIZIONE del 08/01/2018 – Registro Particolare 1669 Registro Generale 2624 Pubblico ufficiale CARUGATI DAVIDE Repertorio 110652/20680 del 27/12/2017 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio.

5.1 Spese condominiali scadute:

— Nessuna rilevata

5.2 **Cause in corso a conoscenza dello scrivente:** nessuna

5.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno

5.4 **Misure Penali:** Nessuna

5.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

5.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

5.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**

Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.

5.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Quota ½ proprietà quota ½
proprietà in forza di atto
di donazione notaio Gianluigi Laffranchi rep. 6616/543 dell'8.3.1982
trascritto presso gli Uffici di Milano 2 il 2.4.1982 reg. part. 15544 reg.



gen. 19401 ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni in data 27.12.2017 in forza di notaio Davide Carugati n. rep. 110652/20680 presso gli Uffici di Milano 2 il giorno 8.1.2018 con nota n. 2624/1669

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Gli attuali proprietari hanno provveduto all'edificazione del terreno. Il terreno è per una quota $\frac{1}{2}$ di proprietà [redacted], per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà [redacted] in forza di atto di donazione notaio Gianluigi Laffranchi rep. 6616/543 dell'8.3.1982 trascritto presso gli Uffici di Milano 2 il 2.4.1982 reg. part. 15544 reg. gen. 19401

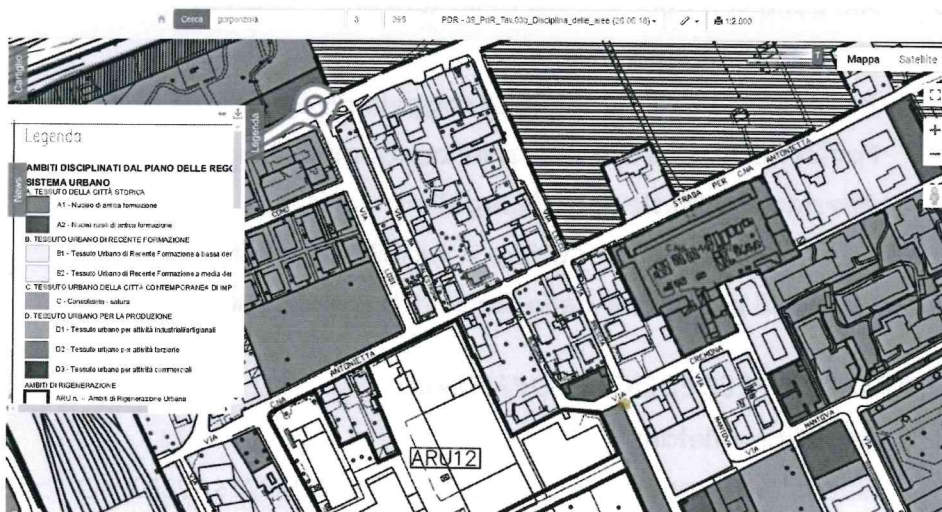
7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in attuazione di Pratica edilizia di concessione n. 127/81 del 01/03/1982.

Il 10/04/1990 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 353 per "trasformazione di spazio non residenziale in residenziale, esecuzione di opere interne e modifiche di facciata, ampliamento di autorimessa in edificio esistente".

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Si segnala che all'atto della costruzione i proprietari si sono impegnati a cedere ad uso pubblico fascia di terreno parallela alla via con atto registrato il 17/05/1982 atti 22873 serie 3 Ufficio del Registro di Milano. Tale fascia adesso ospita parte della carreggiata e del marciapiede ed è già fisicamente separata dalla cancellata dal resto del giardino. Risulta quindi solo catastalmente unita al mappale del giardino della villa. Tale analoga situazione è comune all'intera via. Non si è tenuto conto della fascia ad uso pubblico nel calcolo della consistenza dell'immobile.



Attualmente l'immobile si trova in zona B2, Tessuto Urbano di Recente formazione a bassa densità, secondo la Tav. 03B, Disciplina delle Aree del Piano Delle Regole del PGT.

7.1 Giudizio di conformità edilizia e catastale

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta **conforme** sia dal punto di vista edilizio sia catastale.

8 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

| | |
|--|---|
| Caratteristiche zona: | Zona semicentrale prevalentemente residenziale. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Residenziale. |
| Servizi offerti dalla zona: | Tutti. |
| Collegamenti pubblici (Km): | A 500 m fermata Cascina Antonietta, metro verde M2. |

Immobile A

Piena proprietà **VILLETTA indipendente ad uso abitazione con giardino** sita in Gorgonzola (Mi) via per Cascina Antonietta, 21.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà ½ di

Proprietà ½ di

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà ½

Proprietà ½

descrizione:

NCEU Foglio 3; particella 395; sub. 1; Categoria A/7; Cl. 3; Vani 7,5; rendita € 813,42

Catasto Terreni Foglio 3; particella 395 e 396.

La proprietà consta di una villetta indipendente circondata da giardino privato piantumato. L'accesso avviene da strada tramite cancellata. L'edificio è ad un piano fuori terra e uno interrato, coperto con tetto a falde e sottotetto non accessibile.

Al piano terra vi sono uno spazio giorno, una cucina, due bagni e tre camere. Una scala conduce al piano interrato in cui vi è un locale e una lavanderia. Il piano interrato è illuminato da delle finestre su bocche di lupo. Si tenga presente che il piano interrato è da considerarsi residenza a tutti gli effetti in quanto condonato (cfr. punto 6). Il locale interrato è collegato al box doppio (Immobile B).



Dalla cancellata esterna, sul lato est, un vialetto di accesso carrabile occupa tutto il lato e conduce al box e ad una altra villetta che occupa un lotto intercluso più a nord. Tale vialetto è gravato da perpetua servitù di passo pedonale e carrabile riportata in atto di donazione.

Le due proprietà non sono separate da confini fisici.

Le finiture interne sono in buono stato di conservazione e comprendono pavimentazione in ceramica per tutti gli ambienti, soffitti e pareti tinteggiati e porte interne in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetratura doppia.

Le facciate sono rivestite in mattoni e intonaco. Tutto intorno alla casa vi è un camminamento piastrellato. Tale camminamento presenta alcune crepe causate dal movimento del suolo, di rilevanza solo estetica.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

| | |
|--|---|
| Fondazioni: | non conosciute |
| Strutture verticali: | C.a. |
| Strutture orizzontali: | non conosciute. |
| Facciate: | Rivestimento in intonaco e mattoni |
| Copertura: | Falde, copertura in laterizio. |
| Portineria/androne: | non presente. |
| Deposito rifiuti: | non presente |
| Locale caldaia: | presente. |
| Scale: | Pietra |
| Ascensore: | non presente |
| Ingresso | Da strada tramite cortile interno chiuso da cancello. |
| Spazi esterni condominiali (cortili, giardini) | Non condominio. Spazi condivisi con altri proprietari (casa di corte) |
| Impianto elettrico | Presente. |

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

| | |
|------------------|---|
| Porte interne: | Legno. Condizioni: buone. |
| Infissi esterni: | Legno, vetratura doppia. Condizioni: buone. |



Esecuzione Forzata RG 1191/2018 BCC GESTIONE CREDITI SPA
Contro

| | |
|----------------------------|---|
| Oscuramenti: | Persiane. Condizioni: buone. |
| Plafoni: | Tinteggiati. Condizioni: discrete. |
| Pareti: | Intonacate tinteggiate. Stato: buone. |
| Rivestimento bagni/cucina: | Ceramica. |
| Pavimenti: | Ceramica |
| Porta di ingresso | Porta blindata. |
| Antifurto | Non presente |
| Gas | Presente. Certificazione non presente |
| Impianto elettrico | Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente |
| Impianto telefonico | Non verificato. |
| Impianto citofonico | Presente. |
| Impianto idrico | Presente. Certificazioni: non presente |
| Acqua calda sanitaria | Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente |
| Impianto termico | Autonomo a gas. Certificazioni: non presente |
| Condizionamento | Presente. Certificazioni: non presente |

Villa:

| Destinazione | Superficie lorda | coefficiente | Superficie commerciale | Esposizione | Condizioni |
|---|------------------|--------------|------------------------|------------------------|------------|
| Vani principali | 149,00 | 1,00 | 149,00 | Libera su tutti i lati | Normale |
| Vani principali | 69,00 | 1,00 | 69,00 | locali interrati | Normale |
| Balcone/terrazzo (fino a 25 mq) | 33,00 | 0,30 | 9,90 | - | Normale |
| Aree esterne (fino alla sup dei locali principali) | 149,00 | 0,10 | 14,90 | - | Normale |
| Aree esterne (oltre alla sup dei locali principali) | 522,00 | 0,02 | 10,44 | - | Normale |
| totale | 922,00 mq | | 253,24 mq | | |

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.



Immobile B

Piena proprietà **BOX** sito in Gorgonzola (Mi) via per Cascina Antonietta, 21.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà ½ di

Proprietà ½ di

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà ½

Proprietà ½

descrizione:

Foglio 3; particella 395; sub. 2; Categoria C/6; Cl. 1; Vani 70 mq; rendita € 151,84.

Confini:

Coerenze dell'immobile, da sud in senso orario: altra UIU (villa); terrapieno del mappale 395 per due lati; ingresso da mapp. 395.

Il box ha accesso carraio dal corsello di ingresso. L'accesso carraio è chiuso da portone in legno a due battenti. L'interno è grande a sufficienza ad ospitare comodamente due auto disposte in linea. È collegato con il piano interrato della villetta.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni: | Legno. |
| Plafoni: | Tinteggiati. Condizioni: discrete. |
| Pareti: | Intonacate tinteggiate. Stato: discreto. |
| Pavimenti : | Piastrelle di ceramica |
| Antifurto | Non presente |
| Impianto elettrico | Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente |

Box:

| Destinazione | Superficie lorda | coefficiente | Superficie commerciale | Esposizione | Condizioni |
|-----------------|------------------|--------------|------------------------|-------------|------------|
| Vani principali | 72,00 | 1,00 | 72,00 | - | Normale |
| totale | 72,00 mq | | 72,00 mq | | |



Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

9.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: GORGONZOLA

Fascia/zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato | |
|-----------------|--------------------|----------------|------|
| | | Min | Max |
| Ville e villini | Normale | 1500 | 1800 |
| Box | Normale | 750 | 1000 |

TEMA spa (ex OSMI) Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Comune » Gorgonzola » Compravendita » 2 semestre 2017 » Periferia

| Tipo immobile | Minimo | Massimo |
|---|---------------|---------------|
| Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio (€/mq) | 1.550 | 1.800 |
| Box (a corpo) | 12.500 | 16.000 |

Valore più probabile di mercato

| | Valore | Coefficiente |
|--|------------------|--------------|
| Piano | Terreno | 1,00 |
| Stabile | Signorile | 1,00 |
| Taglio superficie | > 150 mq | 0,20 |
| Stato manutentivo | Normale | 0,50 |
| Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.) | Particolari cara | 1,10 |
| Condizioni al contorno (quartiere) | Signorile | 1,00 |
| Coefficiente | | 0,79 |

Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C

€ 1.747,50



Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008; per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.700,00 al mq. Per quanto riguarda il box si è preferito assegnare un valore a corpo pari a 30.000 €.**

9.3 Valutazioni corpi

| Lotto | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------|-----------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1A | Residenza | 253,24 | € 430.508,00 | € 430.508,00 |
| 1B | Box | 72 | € 30.000,00 | € 30.000,00 |
| totale | | | | € 460.508,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

| Lotto | 001 | | |
|-------------------------|---|-----------|------------------|
| a | Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati | -€ | 23.025,40 |
| b | Spese condominiali insolute | € | - |
| c | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo | € | - |
| totale riduzioni | | -€ | 23.025,40 |



9.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Per tipologia e conformazione dell'immobile, una sua divisione, per quanto possibile, non permetterebbe di ottenere un valore di vendita superiore del bene intero.

9.6 Prezzo base d'asta del lotto

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

| Lotto | Immobile | Valore netto stimato | Valore arrotondato |
|-------|-------------|----------------------|---------------------|
| 001 | Villa + Box | € 437.482,60 | € 437.400,00 |
| | totale | € 437.482,60 | € 437.400,00 |

10 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Convenzione di separazione dei beni
- D. Scheda catastale A
- E. Visura catastale A
- F. Ispezioni ipotecarie A
- G. Scheda catastale B
- H. Visura catastale B
- I. Ispezioni ipotecarie B
- J. Estratto atti di fabbrica
- K. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA
- L. Verifica contratti di locazione
- M. Ricevuta invio perizia alle parti

18/06/2019 Milano
Arch. Federico Reyneri

