

**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

1

**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, Cat 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 (prof. 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. ~~Antonio Martoccia~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~Maria Soccora~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ 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. ~~Antonio Martoccia~~ e ~~Maria Soccora~~ 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 n73.926/15.896 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 Sorrenti Maria Soccorsa, 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





<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.



<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata (acque nere e acque bianche) Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	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.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Autonomo condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: con struttura in acciaio e padata in legno lamellare Condizioni: Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	Presente (All. 1) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	Non presente
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	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' Agenzia 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

