

  
Esecuzione Immobiliare N.1167-2016  
... Condominio Nazionale  
contro

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**SEZIONE ESECUZIONI**  
**CONDOMINIO NAZIONALE**  
contro

N. Gen. Rep. **1167/2016**

Giudice: Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149  
C.F. NSTDLT69H53F205Y – P.IVA N. 03442420968

con studio in Monza – Via Fratelli Bandiera n.5  
Cellulare: 347.2964989  
e-mail: [nastafreddi@libero.it](mailto:nastafreddi@libero.it)

---

Architetto Daniela Nasta

Giudice: Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni  
Perito: Arch. Daniela Nasta

**Bene immobile sito in Trezzo sull'Adda  
Piazza Nazionale n.6  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** di quattro locale oltre servizi sito in Piazza Nazionale n. 6, posto al piano primo, con annesso vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **131,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà:

C

**descrizione:**

**Fg. 12; Mapp. 140, Sub. 5, Cat A/2; classe 2, consistenza 7,5 Vani, posto al piano 1-S1; rendita € 542,28.**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/07/2010 Repertorio n.: 799 Rogante: ROMANELLI LUCA SAVERIO FE Sede: COLOGNO MONZESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 49793.1/2010)

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

P.zza Nazionale, altra unità, parti comuni, Mapp. 138.

**Coerenze del cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

altre proprietà su due lati, corridoio, altra proprietà, terrapieno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** zona centrale a traffico sostenuto, con parcheggi insufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** zona sufficientemente servita: mezzi pubblici, negozi al dettaglio, scuole.

**Collegamenti pubblici:** mezzi pubblici.

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero

**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: **Nessuno**

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

4.1.4 Altre limitazioni: **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 contro

LUCA SAVERIO FELICE ROMANELLI (Notaio in Cologno Monzese) in data 30/06/2010 al Rep. n. 800 Racc 744, a favore della BARCLAYS BANK P.L.C. con sede in Milano C.F. 80123490155; iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 06/07/2010 ai nn. 85.148/20.569

Importo capitale: € 160.000,00

Importo ipoteca: € 240.000,00

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

#### 4.2.2. pignoramenti:

**Atto di pignoramento** a carico dei signori

condominio Nazionale con sede in Trezzo sull'Adda C.F. 91515560158; atto n. rep. 21812 del 30.04.2016 a firma dell' Avv. Doneda in Milano; trascritto a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 23.06.2016 ai nn. 71.964 e nn. 45.479. Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia:** L'immobile in oggetto non è conforme alla pratica edilizia e alle varianti depositate al Comune di Trezzo sull'Adda. E' necessario depositare una pratica in sanatoria per modifiche interne. Costo da sostenere: Euro 2500,00 per pratica edilizia e Euro 1.000,00 per sanzione amministrativa.

Si è riscontrato che l'edificio allo stato di fatto presenta delle gravi discrepanze di misure/dimensioni rispetto ai disegni depositati in comune.

Inoltre il piano cantina agli atti risulta diverso da quello esistente. E' necessario depositare una pratica in sanatoria per tutto il condominio, ma ad oggi è difficile stabilire sia il procedimento da attuare che i costi da sostenere. Sarebbe opportuno che tutto il condominio depositasse un'ipotesi da sottoporre al dirigente dell'ufficio edilizia privata per sanare tutto l'edificio nel suo complesso.

**4.3.2. Conformità catastale:** la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue relative anno 2015-2016 circa Euro 4.802,38 all'anno.

Spese ordinarie annue relative anno 2016-2017 circa Euro 4.149,03 all'anno

Spese straordinarie già deliberate: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro 17.039,40

Cause in corso: si

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

i signori

proprietari dal 30/06/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. LUCA SAVERIO FELICE ROMANELLI (Notaio in Cologno Monzese) in data 30/06/2010 n. 799/743 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano II in data 06/07/2010 ai nn. 85.147/ 49.793 Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

##### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 La signora

(gr.....

..... atto di compravendita

GIOVANNI BATTISTA MATTARELLA (Notaio in Trezzo sull'Adda) in data 11/12/2002 n. 51.583 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 21/12/2002 ai nn.163.798/95.303.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.....

#### 6.2.2 La signora

..... atto di compravendita

per la quota di 2/18 di piena proprietà successione apertasi in data 22/03/2002, trascritta a Milano II il 26/08/2003 ai n.ri 125.826/75.449 e accettazione tacita dell'eredità in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Luca Saverio Felice Romanelli (notaio di Cologno Monzese) in data 30/06/2010 n. 799/743 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano III in data 07/09/2010 ai nn. 112.564/67.507.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

#### 6.2.3

forza di atto di compravendita a firma del Dott. GIOVANNI LAINATI ROMANELLI (Notaio in Milano) in data 27/05/1972 n. 387.134 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano III in data 05/07/1972 ai nn. 58.129/39.210.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **PRATICA EDILIZIA** N. 15 DEL 1958 intestata a F.lli Ronchi Ferdinando e Rinaldo Mario e VARIANTE del 27/07/59

7.2 **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** in data 23/11/1959

### Descrizione dell'immobile

Edificio di civile abitazione di 4 piani fuori terra a destinazione residenziale e il piano terra adibito a negozi. L'ingresso è ubicato in Piazza Nazionale. L'edificio è in discreto stato. Le parti comuni interne sono in discreto stato.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** di quattro locale oltre cucina e servizi sito in Piazza Nazionale n. 6, posto al piano primo, con annesso vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **131,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 di

C.....

descrizione:

**Fg. 12; Mapp. 140, Sub. 5**, Cat A/2; classe 2, consistenza 7,5 Vani, posto al piano 1-S1; rendita € 542,28.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/07/2010 Repertorio n.: 799 Rogante: ROMANELLI LUCA SAVERIO FE

Sede:

COLOGNO MONZESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 49793.1/2010)

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

P.zza Nazionale, altra unità, parti comuni, Mapp. 138.

**Coerenze del cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

altre proprietà su due lati, corridoio, altra proprietà, terrapieno.

L'edificio è stato costruito anti 67.

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

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	126,00	1	126,00	Nord-sud	discreto
Balconi	8,00	0,30	2,66	Nord-sud	discreto
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	8,00	0,25	2,00	-	sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Strutture verticali (struttura): materiale: pareti a cassa vuota

Solai (struttura): solai in latero-cemento  
Condizione: discrete condizioni

Muratura (struttura): Mattoni forati  
Facciate intonacate  
Condizioni: condizioni discrete

Copertura a falda

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: anta battente in legno e vetro  
Condizioni: discrete

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: finestre in legno, vetro doppio.  
Protezioni esterne: tapparelle in pvc

Plafoni(componente edilizia): intonacati

Pareti (interne): materiale: pittura  
Stato discreta

Rivestimento (componente edilizia): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura +carta da parati  
Lo stato delle pareti è discreto  
Rivestimento in ceramica in bagno cm 30x20 fino altezza cm 200  
Rivestimento in ceramica in cucina cm 20x20 parete attrezzata  
Tinteggiatura/carta da parati in colori diversi  
Condizioni: discrete

**Pavimenti :**

(componente edilizia): Piastrelle in ceramica cm20x20 in cucina, soggiorno e locale bagno.  
Piastrelle in marmo cm 30 x 30 in ingresso, camera  
Piastrelle in marmo cm 25 x25 in camera

**Porta di ingresso**

(componente edilizia): Condizioni: discrete

Antenna collettiva tipologia: porta in legno.

(componente edilizia): Condizioni: discrete

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente

Gas (impianto): tipologia: presente

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia , sovratraccia  
condizioni: da revisionare  
Certificazioni: non conosciute

Telefonico (impianto): tipologia: non presente

Citofonico (impianto): tipologia: presente

Idrico (impianto): Centralizzato  
Presenza di wc, bidet, lavandino, doccia, vasca e lavandino in cucina.

Termico (impianto): Centralizzato

Certificazione energetica: assente

Ascensore (impianto) Assente

**Condizionamento**

(componente edilizia): non presente

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Appartamento	131,00	€ 1000,00	€ 131.000,00
<b>Quota 1/1</b>				<b>€ 131.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza fra 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: - € 6.550,00

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

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	€ 124.450,00
Arrotondato	€ 124.500,00
Costo Pratica edilizia + lavori	€ 3.500,00
Spese condominiali ultimi 2 anni	€ 8.951,41
Valore finale	€ 112.048,59
Valore finale arrotondato	€ 112.000,00

Il perito  
Arch. Daniela Nasta

Milano 23/12/2017