

**NUOVA PERIZIA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**(CERNUSCO SUL NAVIGLIO)**

**RGE 1528/2018**  
**LATTONEDIL S.P.A. ITALIA**  
Contro

Riunita a

**RGE 1247/2018**  
**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**  
Contro

Iscritti e intervenuti nella procedura:  
**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**  
**CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA**  
**BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.**  
**EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.**

Intervenuti nella procedura:  
**COLORI DI TOLLENS BRAVO S.R.L.**  
**2WORLDS S.R.L. per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**  
**TC S.R.L.**

**LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**

**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 – Piazza Roma n. 12*  
*Telefono 02 90003803*  
*e-mail: [anitaegger@alice.it](mailto:anitaegger@alice.it)*

## SINTESI DELLA RELAZIONE RGE 1528/2017 RIUNITA A RGE 1247/2018

A. Proprietà di 1/1 di **Appartamento ad uso abitazione** sito nel comune di Cernusco sul Naviglio in via Trieste, al civico 16. Composto da quattro locali oltre cucina e doppi servizi igienici, al piano terzo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 158,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

- proprietà per 1/2  
- proprietà per 1/2

**Descrizione:**

**Fg. n. 20; Mapp. n. 442; Sub. 708;** Cat A/3; classe 4, consistenza vani 7; posto al piano 3; rendita € 795,34.

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

via Trieste, proprietà di terzi, cortile comune su due lati.

DATI CATASTALI CERNUSCO SUL NAVIGLIO – VIA TRIESTE 16										
	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
A	20	442	708	A/3	4	3	7 vani	€ 795,34	Trieste 16	

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	<b>Mq 158,00</b>	€ 2.460,00	€ 388.680,00

Si segnala che i pignoramenti sono due:

**6) Pignoramento:** contro \_\_\_\_\_ a favore di **Banco di Desio e della Brianza S.p.a.**, in data **04/07/2018** ai nn. **88248/58339**, gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.: Fg. 20, mapp. 442, sub. 708

**7) Pignoramento:** contr \_\_\_\_\_, a favore di **Lattonedil S.p.a. Milano**, in data **28/06/2017** ai nn. **78277/50432** gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.: Fg. 20, mapp. 442, sub. 708

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 19.434,00  
Totale € 369.246,00

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 369.246,00) arrotondato	<b>Totale € 370.000,00</b>
--	----------------------------

**Bene immobile sito in  
CERNUSCO SUL NAVIGLIO – VIA TRIESTE N°16  
Lotto Unico**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (RGE 1528/2017)  
CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO TRASCRITTA AI NN. 78277/50432 DEL  
28/06/17:**

- A. Unità immobiliare sita nel Comune di Cernusco sul Naviglio, via Trieste n.16,  
**per la piena proprietà della quota di ½ a carico di** . Il  
tutto censito al Catasto Fabbricati come segue: **foglio 20, mappale 442,  
sub. 708**, via Trieste n.16, piano 3, categoria A/3, classe 4, vani 7, superficie  
catastale 156 mq (escluse aree scoperte 152 mq), rendita catastale €  
795,34.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (RGE 1247/2018)  
CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO TRASCRITTA AI NN. 88248/58339 DEL  
04/07/18:**

- B. **Quota del 50% di piena proprietà della sig.ra** , dei beni  
immobili siti in Cernusco sul Naviglio (MI), censiti al NCEU del predetto  
comune in via Trieste n. 16 al **fg. 20, part. 442, sub. 708, cat. A/3**.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **158,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

- E

-

**Descrizione:**

**Fg. n. 20; Mapp. n. 442; Sub. 708** Cat. A/3; classe 4, consistenza vani 7; posto al  
piano 3; rendita € 795,34.

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

via Trieste, proprietà di terzi, cortile comune su due lati.

(Cfr. **All. D**)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale, a traffico contenuto, con parcheggi discreti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona a carattere residenziale e commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (buono), Centro Commerciale (buono),  
farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (buono), Cinema (ottimo), aree verdi  
(discreto), parco giochi (non identificato), municipio (discreto), carabinieri  
Comando stazione di Cernusco sul naviglio (buono), stazione di Polizia (non vicino),  
asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola  
secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (discreto),  
ospedale (buono).

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

**Collegamenti pubblici (Km):** La fermata della metropolitana "Cernusco sul Naviglio"  
(linea M2) dista circa 1,2 km.

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore oltre alla moglie  
e ai due figli minori (4 anni). Nulla risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate

che comunica: "a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione in cui gli esecutati in oggetto figurano in qualità di dante causa" (locatore). (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: **Nessuna**

(Cfr. **All. B**)

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

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

**1 - Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione:** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo contro \_\_\_\_\_, a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA.**, atto a firma di Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 18/11/2016 al Rep. 9510/6816, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/11/2016** ai nn. **132037/24839**

Importo capitale: € 36.001,54

Importo Ipoteca: € 72.003,08

Gravante per la quota di 33334/100000 per il diritto di piena proprietà e per la quota di 16666/100000 per il diritto di nuda proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico

**2 - Ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo contro \_\_\_\_\_ a favore di **CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DI MILANO**, atto a firma del Tribunale ordinario sezione lavoro in data 31/03/2014 al Rep. 1254, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **15/06/2015** ai nn. **56138/9770**

Importo capitale: € 10.841,36

Importo Ipoteca: € 12.086,98

Gravante per la quota di 33334/100000 per il diritto di piena proprietà sulle seguenti u.i.: Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico

**3 - Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000 per il diritto di proprietà;

\_\_\_\_\_ per la quota di 166,66/1000 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 333,34/1000 per il diritto di proprietà; \_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca)

per la quota di 166,66/1000 per il diritto di usufrutto a favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**, atto a firma della Dott.ssa Elena Caprotti (notaio in Agrate Brianza) in data 12/03/2014 al Rep. 11370/5558, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **18/03/2014** ai nn. **22539/3550**

Importo capitale: € 60.000,00

Importo Ipoteca: € 10.000,00

Gravante sulle seguenti u.i.:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico

**4 - Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito contro \_\_\_\_\_ per la quota di 166,66/1000 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 333,34/1000 per il diritto di proprietà; \_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca) per la quota di 500/1000 per il diritto di proprietà;

(terzo datore di ipoteca) per la quota di 166,66/1000 per il diritto di usufrutto a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, atto a firma della Dott.ssa Maria Urti (notaio in Giussano) in data 25/07/2013 al Rep. 59983/10627, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **30/07/2013** ai nn. **73426/13142**

Importo capitale: € 120.000,00

Importo Ipoteca: € 204.000,00

Gravante sulle seguenti u.i.:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico

**5 - Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000 per il diritto di proprietà;

\_\_\_\_\_ per la quota di 166,66/1000 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 333,34/1000 per il diritto di proprietà; \_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca)

per la quota di 166,66/1000 per il diritto di usufrutto a favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**, atto a firma della Dott.ssa Elena Caprotti (notaio in Agrate Brianza) in data 16/03/2011 al Rep. 9042/4406, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **18/03/2011** ai nn. **30565/6490**

Importo capitale: € 201.304,47

Importo Ipoteca: € 408.000,00

Gravante sulle seguenti u.i.:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**6 - Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro \_\_\_\_\_ a favore di **Banco di desio e della Brianza S.p.a.**, atto a firma del Tribunale di Milano in data 01/06/2018 al Rep. 16649, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **04/07/2018** ai nn. **88248/58339**

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico

**7 - Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro \_\_\_\_\_, a favore di **Lattonedil S.p.a. Milano**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 05/06/2017 al Rep. 21858, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **28/06/2017** ai nn. **78277/50432**

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico  
(Cfr. **All. B**)

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna

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

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

**4.3.2. Conformità catastale:** nessuna difformità (Cfr. **All. D**)

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

La Sig.ra \_\_\_\_\_ riferisce che non esiste amministratore condominiale. Le mansioni amministrative le svolgono la Sig.ra \_\_\_\_\_ e il \_\_\_\_\_. Riferisce (senza possibilità di verifica) che le bollette di luce, giardino e vano scala, le pagano trimestralmente.

Contratti di locazione:

nessuno

Cause in corso:

non si ha notizia

(Cfr. **All. A**)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

8 - \_\_\_\_\_ acquista da \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni la quota di 166,66/1000 del diritto di nuda proprietà gravata da usufrutto a favore di \_\_\_\_\_ e la quota di 333,34/1000 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Cataldo (notaio in Cologno Monzese) in data 01/04/2009 al Rep. 39580/8870, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il. in data **09/04/2009** ai nn. **44365/27519**

Riferito a:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico

In data 03/08/2016 è deceduto il sig.

diviene pieno proprietario della quota di ½ dell'immobile.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

9 - \_\_\_\_\_ dona la quota di 500/1000 per il diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni a \_\_\_\_\_, atto a firma della Dott.ssa Silvia Guerrieri (notaio in Cologno Monzese) in data 27/09/2006 al Rep. 16942/4327, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il. In data **06/10/2006** ai nn. **152307/79759**

Riferito a:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 708 Abitazione di tipo economico

10 - \_\_\_\_\_; acquistano rispettivamente da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_, la quota di 500/1000 del diritto di nuda proprietà e la quota di ½ del diritto di usufrutto; la quota di 333,34/1000 del diritto di nuda proprietà e la quota di ½ del diritto di usufrutto, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Enrico Chiodi Daelli (notaio in Milano) in data 28/09/2001 al Rep. 144884, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. In data **09/10/2001** ai nn. **107415/68144**

Riferito a:

Fg. 20, mapp. 442, sub. 707 Magazzini e locali di deposito

Al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto il **28/06/2017** ai nn. **78277/50432**, l'originario sub. 707 del mapp. 442, successivamente soppresso originando il sub. 708 del mapp. 442 era di: \_\_\_\_\_ per l'usufrutto generale,

\_\_\_\_\_ per la nuda proprietà (Cfr. Atto del 25.03.1997 rep. 5809 in All. B)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967;

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Cernusco sul Naviglio, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia n° 6682 del 19/08/1963 per costruzione di una casa di civile abitazione e recinzione;
- Licenza Edilizia n° 1884 del 09/03/1964 per un sopralzo di una casa di civile abitazione;
- Autorizzazione di abitabilità n°352 del 14/11/1964.
- Autorizzazione Edilizia 117/2001 del 11/07/2001: sanatoria per modifiche alla copertura e non esecuzione della scala di collegamento tra l'ultimo piano ed il piano sottotetto autorizzate con concessine edilizia n° 1884 del 09/03/1964

- Concessione edilizia n° 122/2001 per trasformazione del sottotetto a fine abitativo
- Domanda di agibilità n°62/2003 ottenuta mediante silenzio-assenso
- SCIA 14/2015 per la realizzazione di nuove autorimesse

Dal confronto fra la planimetria catastale, e lo stato di fatto, non si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali.

### Descrizione immobile di cui al punto A

A. Proprietà di 1/1 di **Appartamento ad uso abitazione** sito nel comune di Cernusco sul Naviglio in via Trieste, al civico 16. Composto da quattro locali oltre cucina e doppi servizi igienici, al piano terzo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 158,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

-

-

**Descrizione:**

**Fg. n. 20; Mapp. n. 442; Sub. 708** Cat A/3; classe 4, consistenza vani 7; posto al piano 3; rendita € 795,34.

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

via Trieste, proprietà di terzi, cortile comune su due lati.

(Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,58 mt (altezza di colmo); 1,97mt (altezza sotto trave).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano Terzo</b>					
Appartamento	154,87	1	154,87	Nord-Sud-Est-Ovest	ottime
Terrazzo	11,98	0,30	3,59	Ovest	ottime
<b>Totale</b>			<b>158,46</b>		
<b>Sup. Ragguagliata Totale</b>			<b>Arr. 158,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciuta

*Strutture verticali (struttura):* tipologia: non conosciuta

*Travi (struttura):* tipologia: non conosciuta

*Solai (struttura):* tipologia: non conosciuta

*Copertura (struttura e* tipologia: copertura a falde inclinate

*rivestimento*):

*Infissi interni (componente edilizia)*: ubicazione: in tutti i locali  
tipologia: legno bianco con intarsi

*Infissi esterni (componente edilizia)*: ubicazione: in tutti i locali,  
tipologia: infissi in PVC doppio vetro di colore bianco, non disponibili oscuranti, ma solo veneziane e tenda lato sud.  
condizioni: componenti edilizie sostituite di recente

*Plafoni (componente edilizia)*: ubicazione: in tutti i locali  
tipologia: legno a vista  
condizioni: lo stato dei plafoni è buono

*Pareti (interne)*: ubicazione: in tutti i locali  
materiale: muratura e intonaco  
condizioni: buone

*Rivestimento (componente edilizia)*: ubicazione: cucina, piastrelle in ceramica 10x10  
ubicazione: bagno 1, piastrelle in ceramica 20x30, doppio colore (bianco e blu) con greca  
ubicazione: bagno 2, piastrelle in ceramica, doppio colore (bianco e bordeaux) con greca

*Pavimenti (componente edilizia)*: Ubicazione: cucina  
tipologia: piastrelle in ceramica posa diagonale 30x30 con decoro  
ubicazione: soggiorno, disimpegno, camere  
tipologia: parquet posa diagonale  
Ubicazione bagno 1: ceramica blu posa diagonale  
Ubicazione bagno 2: ceramica bordeaux posa ortogonale

*Balcone*: presente, con ingresso dal soggiorno e dalla cucina

*Portone di ingresso (componente edilizia)*: tipologia: porta blindata

*Antenna (componente edilizia)*: presente

*Antifurto*: non presente

*Gas (impianto)*: tipologia: autonomo  
condizioni: non conosciute  
certificazioni: non conosciute

*Elettrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute

<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente audio citofono
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagni completi di apparecchi sanitari
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presente caldaia sul balcone
<i>Scala comune:</i>	presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	presente in soggiorno e corridoio
<i>Cantina:</i>	non presente

## **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 Cernusco sul Naviglio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Cernusco sul Naviglio
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017

### **8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	<b>Mq 158,00</b>	€ 2.460,00	€ 388.680,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 19.434,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Totale € 369.246,00	

**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 (€ 369.246,00) arrotondato	<b>Totale € 370.000,00</b>
--	----------------------------

Zibido San Giacomo, 02.04.2019

Il perito  
Arch. ANITA TEMELLINI

#### ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali