
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI

~~.....~~

contro

~~.....~~
~~.....~~

N. Gen. Rep. **181/2014**

Giudice: Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

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
Telefono e fax 039.5966314 - Cellulare: 347.2964989
e-mail: archid.nasta@libero.it

Architetto Daniela Nasta

Giudice: Dott. ssa Francesca Romana Bisegna
Perito: Arch.Daniela Nasta

1



contro

**Bene immobile sito in Cesate
Via dei Mille n.23/B
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via dei Mille 23/B, composto due vani oltre accessori posto al piano terzo, con annesso vano cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **71,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 di [redacted] nata [redacted]

C.F.: [redacted]

Proprietà 1/2 di [redacted] nata a [redacted], [redacted]

C.F.: [redacted]

descrizione:

Fg. 20; Mapp. 237, Sub. 13, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 3-S1; rendita € 299,55.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 27863.1/2006 in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 9259 Rogante: [redacted]

[redacted] Sede: CESATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

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

cortile comune, proprietà di terzi, appartamento di terzi, vano scala, appartamento di terzi;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, cantine di terzi, corridoio comune di accesso, cantine di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, a traffico limitato con parcheggi sufficienti

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: **Nessuna**

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 la signora [redacted] e signor [redacted] a favore di [redacted]

contro

S.C.R.L. con sede a Bergamo, atto del Dott. (Notaio in Milano) in data 18/09/1997 al Rep. n. iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 25/09/1997 ai nn. 70617/16422

Importo capitale: € 120.000,00

Importo ipoteca: € 210.000,00

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il signor e la signora da favore di con sede a Bologna, atto del Dott. (Notaio in Cesate) in data 06/04/2006 al Rep. n. iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 11/04/2006 ai nn. 55147/12541
Importo capitale: € 435.000,00
Importo ipoteca: € 145.000,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.3. pignoramenti:

Atto di pignoramento contro il signor e la da favore di con sede a C.F., atto n. rep. del 20.12.2013 a firma dello Studio legale Avv. in Milano; trascritto a Milanoll presso la Conservatoria dei RR. II, in data 26.02.2014 ai nn. 15779 e nn. 11107

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

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 depositata in Comune di Cesate. E' stato demolito un tavolato (disimpegno ingresso/soggiorno). E' necessario creare il disimpegno per il locale bagno, con la costruzione di una parete e la posa di una porta interna, per rispettare le normative igieniche- sanitarie; depositare presso il Comune di Cesate una pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne. Costi da sostenere: Euro 3200,00 circa compreso la sanzione per la sanatoria (pratica edilizie e opere edili)

4.3.2. Conformità catastale: L'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria catastale: non è stato depositato l'aggiornamento catastale per le modifiche interne eseguite il 4 maggio 1991 con Ex art. 26 legge 28.02.1985 n. 47. Inoltre nella planimetria catastale non è riportato il balcone verso soggiorno. E' necessario depositare una pratica di variazione catastale: costo euro 500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15 circa Euro 1.160,60 all'anno.

Spese straordinarie per solaio/androne, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Euro 1.308,55

Spese cond. scadute ed insolute alla data della perizia: spese ordinarie Euro 14.294,11 oltre spese straordinarie per la canna fumaria Euro 1.329,96

Cause in corso: sì, con Decreto ingiuntivo rge 46630/2014 ed intervenuti nella procedura in oggetto

Atti ablativi: nessuno



contro [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

signor [REDACTED] e la [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 06/04/2006 a oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [REDACTED] (notaio in Cesate) in data 06/04/2006 n. [REDACTED] repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 11/04/2006 ai nn. 55146/27863.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 signora [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 07/03/1996 al 18/09/1997 con verbale di separazione consensuale in data 07/03/1996 n. 4082, omologato dal Tribunale di Milano il 16/04/1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 27/04/1996 ai nn. 36387/22499.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

6.2.2 signora [REDACTED] e signor [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 18/09/1997 al 06/04/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Saverio Romanelli (notaio in Milano) in data 18/09/1997 n. 186011 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 25/09/1997 ai nn. 70616/52044.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **PRATICA EDILIZIA** Domanda di Costruzione del Geometra Edoardo Bulgheroni per la costruzione di una casa ad uso abitazione Pratica N. 22/61 del 16/09/1961.

7.2 **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** del 25/08/1962.

7.3 **Ex art. 26 legge 28.02.1985 n. 47** per opere interne: in data 4 maggio 1991 il signor Ghirardello Lino deposita segnalazione per demolizione parete tra cucina e soggiorno.

Descrizione dell'immobile

Edificio di civile abitazione di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano interrato adibito a cantina. Collocato in un contesto di edifici speculari con cortile condominiale. All'interno del complesso sono presenti anche boxes al piano interrato.

Gli appartamenti sono collegati tramite scala condominiale. L'accesso carrabile e pedonale del complesso è da via dei Mille. L'edificio è in discreto stato.

L'appartamento, oggetto della procedura è in discreto stato. Le parti comuni sono in discreto stato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via dei Mille 23/B, composto due vani oltre accessori posto al piano terzo, con annesso vano cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **71,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 di [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Proprietà 1/2 di [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]

Giudice: Dott. ssa Francesca Romana Bisegna
Perito: Arch. Daniela Nasta

4



controllo: [REDACTED]

C.F.: SMRMTR66L42D774P*

descrizione:**Fig. 20; Mapp. 237, Sub. 13, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 3-S1; rendita € 299,55.**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 27863.1/2006 in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 9259 Rogante: MONTELEONE ANTONIO Sede: CESATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

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

cortile comune, proprietà di terzi, appartamento di terzi, vano scala, appartamento di terzi;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, cantine di terzi, corridoio comune di accesso, cantine di terzi.

L'edificio è stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,90 metri

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento	67,40	1	67,40	nord	discrete
Balcone	4,70	0,33	1,60	nord	discrete
Piano interrato					
Cantina	7,00	0,20	1,80	-	discrete

Caratteristiche descrittive:

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

Solai (struttura): solai di tipo latero cemento
Condizione: buone condizioniMuratura (struttura): Mattoni forati
Facciate intonacate
Condizioni: condizioni discrete

Copertura falda

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente legno/vetro
Condizioni: normaliInfissi esterni (componente edilizia): Tipologia: ante a battente in legno, vetro singolo
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc

Plafoni (componente edilizia): intonacati

Pareti (interne): materiale: pittura
Stato discretoRivestimento (componente edilizia): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è sufficiente
Rivestimento in ceramica in bagno cm 20x24 fino altezza cm 210
Rivestimento in ceramica parete cucina
Tinteggiatura in colori diversi nel resto dell'appartamento
Condizioni: sufficienti

contro [REDACTED]

Pavimenti :

(componente edilizia): Piastrelle in ceramica cm 30x30
Condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: porta in legno
(componente edilizia): Condizioni: buone

Antenna collettiva tipologia: centralizzata
(componente edilizia): Condizione: funzionante

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: non è presente la caldaia

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

Telefonico (impianto): tipologia: presente, non attivo

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
condizioni: da revisionare

Idrico (impianto): autonomo: caldaia non presente
alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : non funzionante
Bagno completi di cinque apparecchi (vasca/doccia)

Termico (impianto): autonomo; caldaia non presente

Certificazione energetica: Assente

Ascensore (impianto) Non presente;

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 2015 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015



contro

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Appartamento	71,00	€ 1.400,00	€ 99.400,00
Quota 1/1				€ 99.400,00

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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 4.970,00

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

€ 94.430,00

Arrotondato

€ 94.400,00

Costo Pratica edilizia

€ 3.300,00

Costo Pratica catastale

€ 500,00

Spese condominiali € 1.527,87 + 1.700,30

(spese legali)

Il perito
Arch. Daniela Nasta

Milano 01/02/2016

