

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

**SEZIONE ESECUZIONI**

**contro**

N. Gen. Rep. **2230-2016**

**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*

*Cellulare:*

*e-mail: [nastafreddi@libero.it](mailto:nastafreddi@libero.it)*



Architetto Daniela Nasta

**Bene immobile sito in Cernusco sul Naviglio  
Via Pietro Da Cernusco n. 15  
Lotto 001**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento composto da tre locali e servizi** sito in via Pietro Da Cernusco, 15, posto al piano secondo, sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **102,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà 1/1 di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
C.F.:

**descrizione:**

**Fg. 18; Mapp. 168, Sub. 702**, Zona U, Cat A/4; classe 3, Vani 5,0, Sup. Catastale 102,00; rendita € 322,79.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/02/2005 Repertorio n.: 39349 Rogante: DI DOMENICO COSIMO Sede: SESTO SAN GIOVANNI  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3650.1/2005)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, proprietà \_\_\_\_\_ o aventi causa, ad est con al di là cortile comune, proprietà di terzi, proprietà già \_\_\_\_\_

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** zona sufficientemente servita: mezzi pubblici, negozi al dettaglio, servizi comunali, servizi postali.

**Collegamenti pubblici:** mezzi pubblici, 700 m da metropolitana Linea 2

**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 il signor \_\_\_\_\_, atto del Dott. Cosimo Di Domenico (Notaio in Milano) in data 19/01/2005 al Rep. n. 39350/22990; A



FAVORE di

con sede a Vicenza; iscritta a  
Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 21/01/2005 ai nn.  
7031/1445

Importo capitale: €

Importo ipoteca: €

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

#### 4.2.2.

**Decreto di sequestro preventivo** a carico del signor \_\_\_\_\_ a  
favore di \_\_\_\_\_ ; atto n. rep. 3966/2008 del  
27.10.2009 del Tribunale di Napoli; trascritto a Milano II, presso la  
Conservatoria dei RR. II in data 05/11/2009 ai nn. 149212/94254  
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

#### 4.2.3. pignoramenti:

**Atto di pignoramento** a carico del signor \_\_\_\_\_ a favore di  
\_\_\_\_\_ ; atto n. rep. 41816 del  
22.09.2016 a firma dell' Avv. \_\_\_\_\_ ; trascritto a  
Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 10/11/2016 ai nn.  
127222/80585  
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 planimetria comunale depositate in Comune. E' stata  
creata una finestra interna nel locale soggiorno che affaccia verso la  
scala interna di proprietà. Inoltre l'altezza interna non è di cm  
255, come dichiarato sul Condono edilizio, ma di cm 240/250. Sarebbe  
necessario recuperare qualche centimetro di altezza modificando il  
controsoffitto interno. Il tetto è inclinato.  
Il Condono edilizio depositato presso il Comune di Cernusco sul  
Naviglio non è stato mai concluso per non aver integrato e depositato  
la documentazione richiesta. (Pratica di Condono 22/04). In data  
08/06/2019 il Dirigente del Comune di Cernusco sul Naviglio ha  
disposto la riapertura dei condoni conclusi con esito negativo per  
carenza documentale. E' possibile quindi concludere per  
procedimento il Condono depositato, integrando la documentazione  
richiesta e richiedere l'abitabilità.  
Costo delle opere: Euro 5.000,00.  
Costo dei professionisti: Euro 4.500,00 (pratica edilizia e richiesta  
abitabilità).

**4.3.2. Conformità catastale:** L'immobile in oggetto non è conforme alla  
planimetria catastale. E' stata aperta una finestra nel soggiorno, verso  
scala di proprietà; non è necessario modificare la planimetria  
catastale.  
Bisogna depositare un foglio di osservazione per modificare il numero  
civico che sulla planimetria e sulla visura catastale è indicato come n.  
702 invece che come n.15.  
Costo del professionista: Euro 150,00

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue relative anno 2016-2017 circa Euro 1.520,68

Spese ordinarie annue relative anno 2017-2018 circa Euro 1.152,45

Spese ordinarie annue relative anno 2018-2019 circa Euro 489,79

Spese ordinarie annue (riparto preventivo) relative anno 2019-2020 circa Euro  
355,22

Spese cond scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro



3.405,36

Cause in corso: si

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**Il signor** per la quota di 1/1, proprietaria dal 19/01/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Cosimo Di Domenico (notaio in Milano) in data 19/01/2005 n. 39349/22989 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 21/01/2005 ai nn. 7030/3650.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1 Il signor** per la quota di 1/1, proprietaria dal 08/05/1984 al 19/01/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Silvia D'Alonzo (notaio in Milano) in data 08/05/1984 n. 27017 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 30/05/1984 ai nn. 36703/29432.

Riferito al complesso condominiale dove sorge l'immobile oggetto della perizia.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Denuncia di inizio attività n. 28935 del 08/06/2001

7.2 Condono edilizio n. 22/04 con permesso di costruire in sanatoria n. prot. 55111 del 19/10/2004.

7.3 Abitabilità non presente

## Descrizione dell'immobile

Appartamento all'interno di una corte di due/tre piani fuori terra con cortile comune. L'ingresso pedonale e carrabile sono da via Pietro Da Cernusco. Nel cortile comune, con pavimentazione in blocchetti di cemento, con posti auto ad uso comune e alcuni privati.

Si accede alla nostra unità tramite scala comune e dei gradini di proprietà.

L'edificio è in discreto stato. E' in programma il rifacimento della facciata e del tetto.

Le parti comuni sono in discreto stato.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento composto da tre locali e servizi** sito in via Pietro Da Cernusco, 15, posto al piano secondo, sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **102,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà 1/1 di nata a Milano il 19/02/1969

C.F.:

**descrizione:**

**Fg. 18; Mapp. 168, Sub. 702**, Zona U, Cat A/4; classe 3, Vani 5,0, Sup. Catastale 102,00; rendita € 322,79.



contro

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/02/2005 Repertorio n.: 39349 Rogante: DI DOMENICO COSIMO Sede: SESTO SAN GIOVANNI  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3650.1/2005)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, proprietà o aventi causa, ad est con al di là cortile comune, proprietà di terzi, proprietà già

L'appartamento è anti 67. E' stato decurtato un 10% sul valore perchè l'altezza interna è di circa 250 cm.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	<b>102,00</b>	0,90	<b>91,80</b>	Ovest -est	buono

### Caratteristiche descrittive:

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: pareti portanti

Solai (struttura):

solai in latero-cemento  
Condizione: buone condizioni

Muratura (struttura):

Mattoni pieni  
Facciate intonacate  
Condizioni: condizioni discrete

Copertura

Inclinata, da sistemare

*Infissi interni (componente edilizia):*

tipologia: anta battente in legno e vetro  
Condizioni: buone

*Infissi esterni (componente edilizia):*

Tipologia: finestre in legno, vetro doppi  
Protezioni esterne: persiane in legno

*Plafoni (componente edilizia):*

intonacati

*Pareti (interne):*

materiale: pittura e perline  
Stato buono

*Rivestimento (componente edilizia):*

materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è discreto  
Rivestimento in ceramica in bagno cm 20x20 altezza 280 cm  
Rivestimento in ceramica in cucina cm 15x20 altezza cm 275  
Tinteggiatura in colori diversi  
Condizioni: buone



**Pavimenti :**

(componente edilizia): Piastrelle in ceramica cm 30 x 30 in soggiorno e disimpegni  
Parquet nelle camere  
Piastrelle in ceramica cm 20 x 20 nel bagno  
Piastrelle in ceramica cm 20 x 25 nel bagno  
Piastrelle in ceramica cm 20 x 20 in cucina  
Piastrelle in gres in balcone 20 x 10 cm

**Porta di ingresso**

(componente edilizia): tipologia: porta in legno e porta in alluminio e vetro  
Condizioni: buone

**Antenna collettiva**

(componente edilizia): tipologia: presente

**Antifurto (componente edilizia):**

tipologia: non presente

**Gas (impianto):**

tipologia: presente

**Elettrico (impianto):**

tipologia: sottotraccia  
condizioni: da revisionare  
Certificazioni: non conosciute

**Telefonico (impianto):**

tipologia: non presente

**Citofono (impianto):**

tipologia: presente  
da verificare

**Idrico (impianto):**

Autonomo a gas nel locale cucina; la caldaietta non è presente  
Presenza di wc, bidet, lavandino, vasca e doccia; lavandino in  
ripostiglio e lavandino in cucina.

**Termico (impianto):**

Autonomo a gas nel locale cucina; la caldaietta non è presente.

**Ascensore (impianto)**

presente, ma solo ad uso degli uffici del Comune di Cernusco sull  
Naviglio

**Condizionamento**

(componente edilizia): presente;split ma da verificare

## **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.

E' stata fatta una decurtazione del 10% in quanto l'appartamento ha un'altezza interna di cm 250.

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

- Catasto di Milano,
- Prezzi di immobili in zona
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2019/2020 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019



**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	ABITAZIONE	91,80	€ 1.950,00	€ 179.010,00
<b>Quota 1/1</b>				<b>€ 179.010,00</b>

**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: - € 8.950,50

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	<b>€ 170.059,50</b>
Spese per pratica comunale, catastali e opere	<b>€ 9.650,00</b>
Totale	<b>€ 160.409,50</b>
Arrotondato	<b>€ 160.400,00</b>

Il perito  
Arch. Daniela Nasta

Milano 11/02/2020

