

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

**SEZIONE ESECUZIONI**

N. Gen. Rep. **813-2020**

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)

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

1



Architetto Daniela Nasta

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

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **una casa di civile abitazione** in via Tonale n. 15, costituite da locali ad uso abitazione su un piano seminterrato, un piano rialzato e un piano sottotetto e area annessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq **173,00**.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà 1/2 di [REDACTED]  
[REDACTED]

Proprietà 1/2 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**descrizione:**

**Foglio 11; Mapp.148, Sub. 2**, Cat A/7, classe 6, 8 vani; posto al piano seminterrato, rialzato e sottotetto via Tonale n. 16-17; rendita € 1.466,74.

Note: numero civico n.16/17 non corrisponde al n. civico rilevato (n.15)

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

a nord proprietà al già mapp147, ad est proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a sud proprietà al mapp. 189, ad ovest proprietà al mapp. 167.

**Bene immobile sito in Cernusco sul Naviglio  
Via Tonale n. 15  
Lotto 002**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 vano ad uso autorimessa privata.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **33 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED]

Proprietà 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED]

**descrizione:**

**Foglio 11; Mapp.148, Sub. 4**, Cat C/6, classe 4; posto al piano seminterrato, via Tonale 16/-17; rendita € 80,10.

Note: numero civico n.16/17 non corrisponde al n. civico rilevato (n.15)



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

a nord proprietà al già mapp147, ad est proprietà [redacted]  
[redacted] a sud proprietà al mapp. 189, ad ovest  
proprietà al mapp. 167.

---

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** zona semi-periferica

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** zona ben servita: mezzi pubblici, negozi all'ingrosso.

**Collegamenti pubblici:** mezzi pubblici.

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato dagli esecutati.

**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 [redacted] atto del Dott. LUCA TADDEO (Notaio in Bresso) in data 02/07/2008 al Rep. n. 9164/3977; A FAVORE di [redacted] iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 03/07/2008 ai nn. 86322/21711  
Importo capitale: € 452.927,07  
Importo ipoteca: € 900.000,00  
Riferito agli immobili oggetto della perizia

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] atto del Dott. TOMMASINI DEGNA MICHELE (Notaio in Cologno Monzese) in data 15/07/2009 al Rep. n. 13154/2432; A FAVORE di [redacted] iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 16/07/2009 ai nn. 88897/18879  
Importo capitale: € 190.000,00  
Importo ipoteca: € 380.000,00  
Riferito agli immobili oggetto della perizia

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] atto del Dott. TOMMASINI DEGNA MICHELE (Notaio in Cologno Monzese) in data 21/07/2010 al Rep. n. 13591/2696; A FAVORE di [redacted] iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 22/07/2010 ai nn. 93702/22866  
Importo capitale: € 180.000,00



Importo ipoteca: € 270.000,00  
Riferito agli immobili oggetto della perizia

**Iscrizione legale:** contro la quota di ½ di [redacted] atto del 24/09/2013 rep. 4479/6813; A FAVORE di [redacted] sede a [redacted] iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 10/10/2013 ai nn. 91397/16089

Importo capitale: € 32.309,09  
Importo ipoteca: € 64.618,18  
Riferito all'immobile oggetto della perizia

#### 4.2.3. pignoramenti:

**Atto di pignoramento** a carico contro [redacted] e [redacted] a favore di [redacted] con sede a [redacted] atto n. rep. 8697 del 10.08.2020 a firma [redacted] trascritto a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 22/09/2020 ai nn. 101074 e nn. 63760. Riferito limitatamente agli immobili oggetto della perizia.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Lo stato di fatto non corrisponde alle planimetrie comunali. Al piano rialzato nel disimpegno è presente una rientranza che modifica le superfici del disimpegno e della camera; al piano sottotetto, da rilievo effettuato, entrambi i ripostigli hanno una porta di accesso (è stata invece indicata in pratica edilizia una sola apertura); il velux nel locale wc/lavanderia al piano sottotetto è indicato in una posizione non corretta rispetto allo stato rilevato.

E' necessario depositare una pratica in sanatoria per le difformità riscontrate.

Costi da sostenere: Euro 3.500,00 per la pratica compresa di sanzione.

**4.3.2. Conformità catastale:** la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. Non è stata depositata la variazione catastale per la sanatoria depositata n. 04/2006. Le planimetrie catastali sono del 24/06/1986. Inoltre sulle planimetrie catastali e sull'estratto mappa non è indicata la piscina.

E' necessaria depositare presso il catasto la variazione delle planimetrie catastali e dell'estratto mappa.

Costi da sostenere: Euro 1.500,00 circa compreso di diritti

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 5.1 Attua

[redacted] per la quota di ½ ciascuno di proprietà dal 23/06/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Massimiliano Ugo Zappulli (notaio in Bresso) in data 23/06/2000 n. 379 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano II in data 26/06/2000 ai nn. 41225/60684.

Riferito limitatamente agli immobili oggetto della perizia

#### 6. PRATICHE EDILIZIE:

6.1 Concessione edilizia in data 05/11/1981 n. 18398 per casa di civile abitazione e recinzione.

6.2 Concessione edilizia n. 1770 del 07/05/1985 per autorimessa e varianti interne

6.3 Denuncia di inizio attività n. 18255 del 05/04/2001 realizzazione piscina e opere esterne

6.4 Abitabilità del 04/05/1987



6.5 Permesso di costruire in sanatoria n. 4/2006, prot. 1723 del 11/01/006 per ampliamento fabbricato, opere interne e di facciate e realizzazione tettoia e gazebo coperto

### Descrizione dell'immobile

Casa di civile abitazione costituita da un piano rialzato, un piano sottotetto, un piano seminterrato e da un vano ad uso autorimessa privata nel piano seminterrato con rampa di accesso; area annessa che circonda sui tre lati la villetta. Si accede da strada privata che serve il complesso di villette, tramite accesso pedonale e accesso carrabile. L'edificio è formato da n. 2 unità immobiliari con ingresso pedonale e carrabile indipendente. La villetta è di due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano rialzato è ubicato il soggiorno, zona pranzo, cucina, n. 2 bagni, n. 2 camere e disimpegno; al piano sottotetto locali ad uso stileria e magazzino, un locale wc/lavanderia e due ripostigli di altezza inferiore a 150 cm; al piano seminterrato locali cantina e archivio e locale bagno, oltre il box doppio con n. 2 basculanti a cui si accede tramite rampa e una porta al piano seminterrato lo collega all'abitazione. L'edificio è circondato da area esterna: all'ingresso un portico di circa 25 mq; sul lato interno una zona esterna piastrellata con tettoia e gazebo di mq 22,00. Sul lato sinistro è collocata la piscina scoperta di circa 10,00 metri per 5,00 metri, profonda 1,20/2,20 metri, circondata da un marciapiede e una zona adibita a solarium. La parte destra è in aderenza con altra unità immobiliare. L'area esterna è piantumata con alberi di medio e alto fusto. La villetta si presenta in buono stato. La zona è residenziale e tranquilla.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **una casa di civile abitazione** in via Tonale n. 15, costituite da locali ad uso abitazione su un piano seminterrato, un piano rialzato e un piano sottotetto, da un vano ad uso autorimessa privata e area annessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq **173,00**.

Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

Proprietà 1/2 di [REDACTED]

Proprietà 1/2 a [REDACTED]

#### **descrizione:**

**Foglio 11; Mapp.148, Sub. 2**, Cat A/7, classe 6, 8 vani; posto al piano seminterrato, rialzato e sottotetto, via Tonale 16-17; rendita € 1.466,74.

#### **Coerenze in blocco unico, da nord in senso orario:**

a nord proprietà al già mapp147, ad est proprietà [REDACTED] a sud proprietà al mapp. 189, ad ovest proprietà al mapp. 167.



## Descrizione appartamento di cui al punto B

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 vano ad uso autorimessa privata.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **33 mq** circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**intestazione:**

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

**descrizione:**

**Foglio 11; Mapp.148, Sub. 4**, Cat C/6, classe 4; posto al piano seminterrato; rendita € 80,10.

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

a nord proprietà al già mapp147, ad est proprietà  
a sud proprietà al mapp. 189, ad ovest  
proprietà al mapp. 167.

Ristrutturazione nel 2001

	Sup. netta arrotondata	Esposizione	Condizioni
<b>Piano rialzato</b>			
Soggiorno/Pranzo	52,00	sud-ovest- nord	buono
Cucina	12,00	nord	buono
Disimpegno e bagno	4,00	nord	buono
Camera	9,00	nord	buono
Camera	15,00	sud	buono
Disimpegno	5,00	-	buono
Bagno	7,00	nord	buono
<b>Piano seminterrato</b>			
Cantine/archivio	91,00	sud-ovest- nord	discreto
Bagno	10,00	nord	discreto
Box	33,00	-	buono
<b>Piano sottotetto</b>			
Magazzino abiti	12,00	ovest	buono
Stireria	13,00	ovest	buono
Locale sottotetto	32,00	sud	buono
Lavanderia/wc	5,00	nord	buono
Ripostigli	30,00	-	sufficiente



	Sup. Lorda arrotondata	Coeff.	Sup. ommerciale arrotondata
<b>Piano rialzato</b>	125,00	1	125,00
<b>Piano seminterrato</b>	113,00	0,6	68,00
<b>Piano sottotetto</b>	74,00	0,5	37,00
Ripostigli	38,00	0,2	8,00
Box	33,00	1	33,00
<b>Area esterna</b>			
Portico	25,00	0,3	7,00
Tettoia	22,00	0,3	7,00
Area esterna	530,00 circa	0,1	53,00

### Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Latero-cemento
Muratura (struttura):	Latero-cemento Facciate intonacate e tinteggiate, con colonne rivestite in pietra Condizioni: condizioni buone
Copertura	A falda
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: finestre in legno, vetro doppio con persiane in legno- finestre in alluminio/ferro e vetro. Condizioni. buone
<i>Pareti (interne):</i>	intonacati materiale: pittura Stato buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica: bagni piano terra: cm 15x 30 fino altezza cm 210; cm 20x20 fino altezza cm 220. Piano sottotetto cm 11x 21 su tutte le pareti inclinate. Piano seminterrato cm 20x25 fino altezza cm 180. Condizioni: buone



<b>Pavimenti:</b> (componente edilizia):	Pavimento esterno in gres e pietra Piano rialzato in ceramica cm 33x33; nelle camere da letto pavimento in parquet; nei bagni: piano rialzato in ceramica cm 30x30 e cm 20x20; Piano sottotetto: in ceramica cm 20x30; Pano interrato: in ceramica cm 20x30 Nel locale box pavimento in gres
<b>Porte</b> <i>interne</i> (componente edilizia):	Porte in legno Condizioni: buone
<b>Portoni d'ingresso</b> <i>all'area</i> (componente edilizia):	Portoni in ferro Condizioni: buone
<b>Portoni d'ingresso</b> (componente edilizia):	Porta in legno blindata, portoni in metallo/vetro piano seminterrato e n.2 basculante nel locale box. Condizioni: buone
<b>Recinzioni</b>	Recinzioni in muratura rivestita in pietra e in ferro Condizioni: buone
<b>Elettrico (impianto):</b>	condizioni: buone Certificazioni: non conosciute
<b>Idrico (impianto):</b>	Caldaia in cucina a gas Presenza di: Bagno piano rialzato: lavandino, wc Bagno piano rialzato: lavandino, bidet, wc doccia e vasca Bagno piano sottotetto: lavandino, bidet, wc e doccia Bagno piano seminterrato: lavandino, wc e doccia Cucina: lavandino Esterno: area piscina e attacchi dell'acqua nell'area esterna.
<b>Impianto di aria condizionata:</b>	Split nella zona soggiorno (presenza di pale a soffitto), camere (presenza di pale a soffitto) e sottotetto condizioni: da revisionare
<b>Riscaldamento:</b>	Caldaia a gas nel locale cucina. condizioni: da revisionare
<b>Impianto da allarme:</b>	Esistente condizioni: da revisionare
<b>Impianto fotovoltaico:</b>	Esistente
<b>Impianto citofonico:</b>	Esistente

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 7.1 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.



**7.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020/2021 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020

**7.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
<b>A</b>	<b>Villetta con area esterna</b>	305,00	€ 2.400,00	<b>€ 732.000,00</b>
<b>B</b>	<b>Box</b>	33		<b>€ 26.400,00</b>
	<b>Quota 1/1</b>			<b>€ 758.400,00</b>

**7.4. 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: - € 37.920,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**7.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 720.480,00</b>
- Spese per pratiche edilizie e catastali	<b>€ 5.000,00</b>
Valore dell'immobile	<b>€ 715.480,00</b>
Valore dell'immobile arrotondato	<b>€ 715.500,00</b>
Valore dell'immobile occupato (-15%)	<b>€ 608.175,00</b>
Valore dell'immobile occupato arrotondato	<b>€ 608.200,00</b>

Il perito  
Arch. Daniela Nasta

Milano 02/08/2021

