

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE n. 999/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA AL 7/05/2025

**LOTTO 1:** appartamento e box in Cernusco sul Naviglio (MI) – viale Assunta n. 101



## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101  
Categoria: A3 [Abitazione economica]  
Dati Catastali: foglio 41, particella 155, subalterno 101 graffato alla particella 149, subalterno 101

**Corpo B**

Beni in Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101  
Categoria: C6 [Box autorimessa]  
Dati catastali: foglio 41, particella 155, subalterno 22.

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla figlia del debitore in forza di contratto di locazione registrato.  
Corpo B: al sopralluogo occupato dalla figlia del debitore in forza di contratto di locazione registrato.

**Contratti di locazione in essere**

Presente.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Continuità delle trascrizioni:**

SI.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:	€ 446.000,00
da occupato:	€ 357.000,00.

Nota: la perizia è stata aggiornata a seguito del sopralluogo eseguito per la verifica della cantina di pertinenza dell'appartamento.

Con la perizia si depositano gli allegati aggiornati e precisamente:

- l'Allegato 1 aggiornato con le fotografie della cantina;
- l'Allegato 6 con la perizia privacy.



## LOTTO 001

### (Appartamento su due piani con terrazzo, cantina e box)

#### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

##### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101: appartamento ad uso abitazione di sei locali più cucina, doppi servizi, balcone e terrazzo, distribuito su due livelli (piano secondo e terzo/sottotetto) collegati da scala interna, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato. L'appartamento risulta così articolato: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone al piano secondo; soggiorno/locale gioco bimbi, stileria, camera/locale hobby, servizio igienico, ripostiglio e terrazzo al piano terzo/sottotetto. Compete all'unità immobiliare il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 44,619 millesimi.

##### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXX il XXXXX C.f.: XXXX di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue: (all. 1 e 7)**

Intestati: **XXXX nato a XXXX il XXXX C.f.: XXXX - Proprietà per 1000/1000**  
 dati identificativi: **fg. 41 part. 155 sub. 101 graffata alla part. 149 sub. 101**  
 dati classamento: Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 8,5 vani – sup. cat. 153 mq - rendita € 965,77  
 Indirizzo: Viale Assunta n. 101 – scala A - piano S1/2/3  
 Dati derivanti da:  
 - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
 - variazione nel classamento dell'8/02/2007 prot. n. MI0102430;  
 - diversa distribuzione degli spazi interni dell'8/02/2006 prot. n. MI0075217 (n. 7210.1/2006);  
 - variazione dell'1/09/1992 del quadro tariffario;  
 - variazione del 18/03/1986 in atti dal 20/03/1999 P.F. 98-99 (n. 41664/1986).

##### **1.4. Coerenze (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa):**

- dell'appartamento al piano secondo: dapprima appartamento di terzi a parte del mapp. 149 e cortile comune al mapp. 151 indi scala comune (scala A), area pubblica al mapp. 156, Viale Assunta infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi a parte del mapp. 149;
- dell'appartamento al piano terzo: dapprima ragione di terzi a parte del mapp. 149 e cortile comune al mapp. 151 indi scala comune (scala A), area pubblica al mapp. 156, Viale Assunta infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi a parte del mapp. 149;
- del vano cantina al piano seminterrato: cantina di terzi al sub. 12 indi unità di terzi al sub. 16, passaggio comune, corridoio comune infine e, per chiudere, cantina di terzi al sub. 12.

Salvo errori e come meglio di fatto.

##### **1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna,

##### **CORPO: B**

##### **1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101: box ad uso autorimessa al piano seminterrato con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 2,211 millesimi. Il box ha accesso pedale da Viale Assunta civ. 101 e carraio dalla Via Diaz civ.



62.

**1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXX il XXXXX C.f.: XXXX di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue: (all. 1 e 7)**

Intestati: **XXXXX nato a XXXX il XXXXX C.f.: XXXXX Proprietà**  
 dati identificativi: **fg. 41 part. 155 sub. 22**  
 dati classamento: Cat. C/6 – Cl. 6 – cons. 22 mq – sup. cat. 22 mq - rendita € 72,72  
 Indirizzo: Viale Assunta n. 101 - piano S1  
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
 - variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;  
 - variazione del 14/12/1981 in atti dal 26/03/1999 P.F. 98-99 (n. 104480/1981).

**1.9. Coerenze** (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa):

➤ del box autorimessa al piano seminterrato: dapprima cortile comune al mapp. 151 indi box di terzi a parte del mapp. 155, corsello comune di manovra, altro box di terzi a parte del mapp. 155 infine e, per chiudere, ancora cortile comune al mapp. 151.

Salvo errori e come meglio di fatto.

**1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna,

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Cernusco sul Naviglio

Fascia/zona: centrale/Centro – Adua, Da Vinci - Molinetto - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione economica e box autorimessa).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti in zona nel raggio di 2 km: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, scuole primarie e secondarie, supermercati, ospedale. La sede del Municipio dista circa 1,1 km.

Principali collegamenti pubblici: a 110 m in Strada Padana Superiore fermata della linea autobus Z311 (MI C.na Gobba M2 – Vaprio D'Adda); a 260 m in Viale Assunta fermate delle linee locali C025 e C027; a 650 m in Viale Assunta fermata di "Cernusco s/N" della Linea M2 della metropolitana di Milano; a 4,4 km fermata di "Pioltello Limite" del Passante Ferroviario, linee RE6 (Brescia – Milano Greco) e RE2 (Bergamo- Pioltello- Milano).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 13 Km ingresso di "Cascina Gobba" della Tangenziale Est di Milano, a circa 10 km uscita di "Pozzuolo Martesana" della BreBeMi.

**2.2 Caratteristiche descrittive esterne** (all. 3)

Edificio di tre piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto costruito nel 1979, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: in muratura intonacata al civile e tinteggiata;
- solai: in latero-cemento;
- tetto: a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio;



- accesso all'appartamento e alla cantina: androne d'ingresso dal Viale Assunta, quindi, dal cortile comune, portoncino in profilati di alluminio e vetro e vano scala comune; accesso al box: cancello carraio dalla Via Diaz, quindi, rampa carraia e cortile comuni;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra naturale;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete, presenta problemi di infiltrazioni nei terrazzi su Viale Assunta e intonaco con parti ammalorate sulla facciata su Viale Assunta.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione di sei locali più cucina, doppi servizi, balcone e terrazzo, distribuito su due livelli (piano secondo e terzo/sottotetto) collegati da scala interna, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato. L'appartamento risulta così articolato: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone al piano secondo; locale gioco bimbi, locale stileria, locale hobby, servizio igienico, ripostiglio e terrazzo coperto al piano terzo/sottotetto. Le due porzioni dell'appartamento sono entrambe accessibili dalle parti comuni. Completa la proprietà pignorata un box ad uso autorimessa al piano seminterrato con accesso carraio dal civico 62 di Via Diaz.

Nella planimetria generale allegata al Regolamento di Condominio l'appartamento al piano secondo e la cantina di pertinenza vengono identificati con la lettera "L", l'appartamento al piano sottotetto con la lettera "P", il box al piano cantinato con il numero 7.

Compete alle unità immobiliari il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 44,619 millesimi per l'appartamento con cantina e di 2,211 millesimi per il box-autorimessa.

#### **Corpo A:**

##### Abitazione

- esposizione: tripla, ad ovest su Viale Assunta (camere), a nord su cortile interno comune (cucina e soggiorno) e a sud su area pubblica a giardino (soggiorno e bagno);
- pareti: tinteggiate in soggiorno e nelle camere, rivestite in piastrelle di ceramica in cucina e nei servizi igienici;
- pavimenti: parte in parquet e parte in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetro-camera, persiane in legno verniciato, soglie e davanzali in pietra naturale;
- porte d'accesso: porte blindate, una per ogni piano;
- porte interne: a battente in legno;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia con due quadri elettrici (uno per la porzione al piano secondo e l'altro per la porzione al piano sottotetto);
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. di riscaldamento: autonomo, alimentato con caldaia murale a gas metano con ventilconvettori e caloriferi, unica caldaia per i due piani;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo prodotto da caldaia murale a gas metano;
- servizio igienico piano secondo: attrezzato con doppio lavandino, water, bidet e vasca;
- servizio igienico piano sottotetto: attrezzato con lavandino, doccia, water, bidet ed attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di allarme: non presente;
- cantina: porta di accesso in lamiera di ferro verniciata, pavimento in piastrelle di gres rosso, presenza di un punto luce;
- altezza dei locali: 2,85 m nei locali al piano secondo, da 1,69/2,24 m a 2,68 nel colmo al piano secondo, il soffitto lato sud dei locali al piano secondo scende fino a circa 0,70 m; 2,70 m circa nella cantina;
- condizioni generali dell'appartamento: buone in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ordinaria manutenzione nel tempo.



**Corpo B:**Box-autorimessa

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- solaio: in latero-cemento;
- pavimento: in battuto di cemento;
- infissi esterni: serranda in laniera di ferro verniciata;
- imp. elettrico: esterno con un punto luce;
- altezza del locale: 2,37 m circa.

**2.4 Breve descrizione della zona**

Il fabbricato - in cui sono comprese le unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 110 di Viale Assunta d'angolo con la Strada Padana Superiore, in zona periferica sud del Comune di Cernusco sul Naviglio ai confini con il territorio del Comune di Pogliano. Zona completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali la Strada Padana Superiore che collega alla Tangenziale Est della Città di Milano, ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea della Metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali e commerciali (lungo la Strada Padana Superiore). In zona, lungo il percorso del Naviglio della Martesana che scorre a circa 700 metri a nord, sono presenti zone verdi attrezzate, parchi pubblici e piste ciclabili. Ad Est, verso il confine con il territorio di Cassina de' Pecchi, sono diffusi insediamenti produttivi.

**2.5 Certificazioni energetiche:**

Non risulta Certificazione Energetica.

**2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non recuperate.

**2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

**3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)****3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19 marzo 2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al signor XXXX, debitore esecutato, che occupava temporaneamente l'immobile con la moglie. Al sopralluogo eseguito il 25 febbraio 2025 la cantina risultava in uso alla signora XXXX, figlia del debitore.

**3.2 Esistenza contratti di locazione**

Da quanto comunicato dall'Ufficio Territoriale di Milano 1 dell'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare pignorata risulta registrato in data 26/07/2013 al n. 4421 Serie 1T il contratto di locazione a rogito Notaio Grillo Vieri dell'1/07/2013 rep. n. 191813/10489 stipulato tra XXXXX e XXXXX, della durata di quindici anni, dal 1/07/2013 al 30/06/2028, e tacitamente rinnovabile per altri quattro anni; canone di locazione 8.000,00 €/anno da aggiornare ogni anno nel mese di luglio secondo l'indice ISTAT.

**4 PROVENIENZA (all. 2)****4.1 Attuali proprietari**

**XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 24/02/1982 (ante ventennio).**

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giovan Giuseppe Cortese Notaio in Milano in data 24/02/1982 rep. n. 25012/2528, registrato a Milano – Atti Privati il 15/03/1982 al n. 14288 Serie 2 e trascritto a Milano 2^ in data 24/03/1982 ai nn. 17518/13988.

Acquisto dalla società XXXXX.



Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito in Cernusco sul Naviglio tra il Viale Assunta Spina n. 101 e la Via A. Diaz:

- a) appartamento posto al secondo piano della Scala A, distinto con la lettera "L", composto di tre locali e servizi con annessi sottotetto distinto con la lettera "P" e vano di cantina, anch'esso distinto con la lettera "L", al piano cantinato, denunciato al NCEU con scheda registrata il 14/12/1981 al n. 104471;
- b) box al piano sotterraneo distinto con il numero 7, denunciato al NCEU con scheda registrata il 14/12/1981 al n. 104480;
- c) negozio distinto con la lettera "C", composto di un locale e servizi al piano terra con annesso intercomunicante locale al piano cantinato, denunciato al NCEU con scheda registrata il 14/12/1981 al n. 104469.

Alle suddette unità immobiliari compete la quota di proprietà proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato (...) e ogni altro diritto, onere o limitazione nascente dal Regolamento di Condominio allegato al contratto in autentica Notaio Giovan Giuseppe Cortese di Milano in data 24/02/1982 rep. n. 25010/2526.

L'acquirente dichiara di "aver contratto matrimonio in Milano il XXXX con la signora XXXXX e di operare in regime di separazione dei beni giusta convenzione stipulata prima della celebrazione del matrimonio con atto a rogito notar Paolo Frassi del 5 maggio 1978 rep. 28709/4671".

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobili e per nominativo del proprietario nel ventennio (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 2/05/2024 si evince:

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### • Domande giudiziali o altre trascrizioni

**Domanda giudiziale** avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, notificata dal Tribunale di Milano il 24/03/2017 rep. n. 6049, trascritta a Milano 2^ il 17/05/2017 ai nn. 58014/37739 in favore della XXXXX con sede in XXXX C.f.: XXXX e contro i signori XXXX nato a XXXX il XXXX e XXXX nata in XXXX il XXXX.

**Domanda giudiziale** avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, notificata dal Tribunale di Milano il 1/02/2018 rep. n. 57869, trascritta a Milano 2^ il 23/03/2018 ai nn. 38393/25774 in favore XXXXX con sede in XXXX C.f.: XXXX e contro i signori XXXX nato a XXXX il XXXX e XXXX nata in XXXX il XXXX.

**Domanda giudiziale** avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, notificata dal Tribunale di Milano il 27/02/2018 rep. n. 4873, trascritta a Milano 2^ l'11/04/2018 ai nn. 46384/31083 in favore della XXXXX con sede in XXXX C.f.: XXX e contro i signori XXXX nato a XXXX il XXXX e XXXX nata in XXXX il XXXX.

**Locazione ultranovennale** a rogito Notaio Grillo Vieri dell'1/07/2013 rep. n. 191813/10489, trascritta a Milano 2^ il 26/07/2013 ai nn. 72337/49610 in favore della signora XXXXX nata a XXXX il XXX C.f.: XXX e contro il signor XXXX nato a XXXX il XXXX.

#### • Misure Penali

Nessuna.

#### • Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

**Costituzione di fondo patrimoniale** con atto a rogito Dott. Riccardo Coppini Notaio in Siena il 25/01/2013 rep. n. 60445/24593, trascritto a Milano 2^ il 5/02/2013 ai nn. 12300/8580 a favore dei signori XXXX nato a XXX il XX e XXXX nata in XXXXX il XXX e contro il signor XXXX, sopra generalizzato, per i diritti pari a 1/1 di proprietà dei beni in Comune di Cernusco sul Naviglio distinti nel Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 149 sub. 101 graffato al mapp. 155 sub. 101, fg. 41 mapp. 155 sub. 22 e fg. 41 mapp. 155 sub. 8 oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

A margine si rilevano i seguenti annotamenti:

- annotazione di revocazione parziale emesso dal Tribunale di Milano il 12/03/2020 rep. n. 1982, annotato a Milano 2^ il 28/07/2023 ai nn. 108047/13483, trascritta sui beni in Comune di Cernusco sul Naviglio distinti al Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 149 sub. 101 graffato al mapp. 155 sub. 101, fg. 41 mapp. 155 sub. 22 e fg. 41 mapp. 155 sub. 8;
- annotazione di revocazione parziale emesso dal Tribunale di Milano il 27/10/2019 rep. n. 8029, annotato a Milano 2^ il 28/07/2023 ai nn. 108048/13484, trascritta sui beni in Comune di Cernusco sul Naviglio distinti al Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 149 sub. 101 graffato al mapp. 155 sub. 101, fg. 41 mapp. 155 sub. 22 e fg. 41 mapp. 155 sub. 8.



- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2^ il **27/02/2012** ai nn. 20463/3199 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 22/12/2011 rep. n. 3928/2011

a favore di XXXXX nato a XXXX il XXXX C.f.: XXXX e XXXX nata a XXXX il XXXX C.f.: XXXX (domicilio ipotecario eletto XXXXX)

contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.f.: XXX

per la quota di 1/1 di proprietà del bene in Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101 distinto nel Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 155 sub. 101 graffato al mapp. 149 sub. 101.

Importo ipoteca € 65.000,00 di cui € 42.769,12 di capitale.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/10/2023 rep. n. 27391 trascritto a Milano 2^ il **26/10/2023** ai nn. 144125/100713 contro XXXXX nato a XXXX il XXXX C.f.: XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e a favore di XXXX con sede in XXXX C.f.: XXXX.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101 distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 149 sub. 101 graffato al mapp. 155 sub. 101 e fg. 41 mapp. 155 sub. 22 oltre ad altra unità corrispondente al Lotto 2.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO (all. 9)

L'immobile è amministrato dallo XXXXX con sede in Vimodrone che, in data 22/03/2024, ha fornito le informazioni che seguono. Le unità pignorate nei documenti forniti dall'Amministratore sono così evidenziate: A2 negozio, A3 abitazione, A4 mansarda, A5 box e A/6 cantine.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: appartamento e cantina: 44,619; box-autorimessa: 2,211.

Millesimi di riscaldamento: /// (impianto autonomo).

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.874,00 da preventivo esercizio ordinario 2023 (unità A/3, A/4, A/5 e A/6).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- esercizio 2023 = € 930,00 (per tutte le proprietà XXXXX costituenti il Lotto 1 e 2).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: dal Verbale dell'assemblea del 28/06/2023 risultano approvati lavori di manutenzione (pluviali incassati laboratorio, camera ispezione fogna in Via Diaz, lastra zoccolatura e ripristino intonaci balconi esterni e archi) per un totale di € 8.500,00 + IVA da ripartire fra tutti i condomini per i millesimi generali.

Cause in corso: Concordato XXXXX anno 2016 per cui il Liquidatore Giudiziale ha comunicato al Condominio che stanno proseguendo con la liquidazione dell'attivo e in particolare con la vendita degli immobili di proprietà della





XXXXX siti nei Comuni di Cernusco sul Naviglio e Cologno Monzese, non aggiudicati alle aste precedenti. Il Condominio è inserito nell'elenco dei creditori per l'importo di € 39.078,00 interamente al chirografo.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non riscontrate in sede di sopralluogo.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio in allegato per la descrizione dettagliata delle parti comuni e si segnala che l'Art. 5 riporta:

- "(...) il Condominio comprenderà sia il fabbricato attualmente esistente, sia quello individuato nella planimetria allegata come "2/a edificazione", sia il corpo sotterraneo.

In tale ipotesi, sia il calpestio degli spazi indicati sotto la lettera a) del precedente articolo 3, eccezion fatta per la rampa di accesso al piano sotterraneo, sia l'ulteriore superficie di calpestio individuata nella planimetria allegata con puntini e compresa tra le lettere P-Q-N-M-L, sarà di uso comune di tutti i fabbricati e la XXXXXX provvederà a sua cura e spese a redigere, insieme alla tabella millesimale relativa alle nuove costruzioni, altra apposita tabella per la ripartizione fra tutti i condomini delle spese di gestione dei detti spazi e di tutti i beni e gli impianti comuni.

I predetti spazi saranno destinati a verde, salvo lo spazio ricavato in prossimità dell'atrio di accesso da Viale Assunta Spina che sarà destinato a quattro posti macchina ciascuno dei quali sarà concesso in uso esclusivo e perpetuo, per il miglior godimento delle rispettive proprietà, ai proprietari dei negozi e salve le aree destinate ai percorsi carrai e pedonali".

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento al piano secondo e terzo non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto raggiungibile solo da vano scala; l'immobile è privo di ascensore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 1, 4 e 7)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1979.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Cernusco sul Naviglio in "Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campo di adeguamento a3 – isolato a media densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio fatto salvo alcune difformità interne, descritte nel paragrafo 7.2.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cernusco sul Naviglio (all. 4):

- Concessione Edilizia n. 602 rilasciata in data 30/03/1979 per realizzazione fabbricato artigianale e residenziale ad uso abitazioni e magazzino materiali edili (mappali 149 e 155).
- Concessione Edilizia n. 1098 rilasciata in data 20/01/1982 per demolizione fabbricato e ricostruzione ad uso civile abitazione ed artigianale (mappali 149, 150, 151 e 152a).
- Concessione Edilizia n. 1864 rilasciata in data 28/11/1985 per variante in corso d'opera (mappali 149, 150, 151 e 152).
- Domanda di condono prot. n. 28082 presentata in data 22/11/1985 P.E. 8/1/A cui è seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 8/1/A del 29/06/1990 per formazione di tre locali, bagno e ripostiglio al rustico. Certificato di abitabilità del 29/06/1990.
- Domanda di condono prot. n. 65339 presentata in data 9/12/2004 cui è seguito il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 82/04 del 5/09/2006 prot. n. 1234 per realizzazione di scala interna e realizzazione tettoia sul terrazzo.

### 7.2 Conformità edilizia:



Al sopralluogo i beni risultavano conformi ai disegni di progetto allegati ai provvedimenti edilizi sopra riportati fatto salvo per:

- l'apertura di una porta di collegamento tra le due camere al piano secondo dell'appartamento (foto nn. 10 e 11);
- l'ampliamento del box autorimessa, identificato con il numero 7 nella planimetria di progetto del 1979, largo circa 4,16 m anziché 2,70 m come indicato nel suddetto disegno; presumibilmente la modifica è stata eseguita in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato, senza la presentazione di una variante (la scheda catastale del 1981 riporta correttamente lo stato dei luoghi);
- la presenza di un corpo accessorio sul terrazzo adibito a sauna non rappresentato sui disegni di progetto.

Per le difformità interne l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria (SCIA) mentre per il volume adibito a sauna non autorizzato e realizzato in difformità alle norme del Regolamento di condominio che non consentono l'esposizione sui terrazzi di oggetti che possano nuocere all'aspetto estetico degli stabili o realizzare costruzioni, coperture, serre, pergolati e simili oltre a quanto autorizzato, si dovrà procedere con la demolizione.

Costi stimati per la presentazione della pratica di sanatoria: € 2.900,00 di cui: € 1.900,00 onorario professionale comprensivo di contributo previdenziale ed IVA; sanzione base: € 1.000,00 che potrà essere oggetto ad eventuale conguaglio a seguito dell'istruttoria edilizia.

Costi stimati per le demolizioni: € 1.000,00.

Totale: € 3.900,00.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento, la cantina ed il box risultavano conformi con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali presentate in data 8/02/2006 e 14/12/1981 (ultime planimetrie registrate al Catasto) fatto salvo per:

- la mancata rappresentazione dell'apertura di una porta nel muro divisorio tra le due camere al piano secondo.

Situazione regolarizzabile: la mancata rappresentazione dell'apertura della porta tra le due camere al piano secondo può essere regolarizzata con la presentazione di una denuncia di variazione catastale in aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni successivamente alla definizione della pratica edilizia di sanatoria.

Costi stimati: € 1.000,00 di cui: onorario professionale per la presentazione della pratica Docfa di aggiornamento con elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni comprensivo di contributo previdenziale ed IVA: € 950,00 in cifra tonda; diritti catastali per una unità: € 50,00.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo planimetrico di alcune misure effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue, con l'avvertenza che la superficie del piano sottotetto avente un'altezza inferiore a 1,50 m non è stata inserita nei calcoli.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Abitazione piano secondo	mq	86,00	100%	86,00
Balcone piano secondo	mq	5,00	25%	1,25
Abitazione piano terzo/sottotetto	mq	56,00	100%	56,00
Terrazzo piano terzo/sottotetto	mq	27,00	30%	8,10
Cantina piano seminterrato	mq	6,00	25%	1,60
<b>TOTALE</b>	mq	<b>183,00</b>		<b>152,95</b>
<b>TOTALE in Cifra Tonda</b>	mq			<b>153,00</b>

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Box piano seminterrato	mq	24,00	100%	24,00
<b>TOTALE</b>	mq	<b>24,00</b>		<b>24,00</b>



## 9 STIMA

## 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Cernusco sul Naviglio

Fascia/Zona: Centrale/Centro-Adua – Da Vinci – Molinetto – Zona B1

- Valore mercato prezzo min. 2.200,00 / prezzo max. 3.200,00 (Euro/mq) per abitazioni civili in normale stato conservativo.
- Valore mercato prezzo min. 3.200,00 / prezzo max. 4.100,00 (Euro/mq) per abitazioni civili in ottimo stato conservativo.
- Valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.350,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.
- Valore mercato prezzo min. 2.400,00 / prezzo max. 3.000,00 (Euro/mq) per abitazioni tipo economico in ottimo stato conservativo.
- Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq) per box in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il periodo rilevato da gennaio 2023 a gennaio 2024 (ultimo mese inserito) nel raggio di 200 metri dal bene pignorato, risultano registrate dieci compravendite per abitazioni che portano ad un prezzo unitario medio di € 2.900,00/mq in Cifra tonda. Si rimanda alla tabella dell'allegato 11 con l'elenco dettagliato delle compravendite registrate.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene la sottoscritta ha utilizzato come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 10% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, della dotazione impiantistica, del piano e dell'ubicazione, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 2.900,00 €/mq per l'appartamento e 1.450,00 €/mq per il box. Si rimanda all'allegato 11 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	153,0	€ 2.900,00	€ 443.700,00
Box autorimessa	C6	24,0	€ 1.450,00	€ 34.800,00
				<b>€ 478.500,00</b>



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 478.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 23.925,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.900,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 1.874,00 X 2)	-€ 3.748,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 445.927,00  
**arrotondato € 446.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 356.800,00  
**arrotondato € 357.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione di cui al contratto registrato il 26/07/2013 pari a € 8.000,00/anno, porta ad un valore unitario di 4,04 €/mq/mese dato da € 8.000,00 / 165 mq / 12 mesi, dove 165 mq è la superficie ragguagliata dell'appartamento e del box, considerato al 50%. Il valore unitario ottenuto, pari a 4,04 €/mq/mese non risulta congruo in quanto decisamente inferiore ai valori di locazione riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate per la zona di appartenenza (zona B1 – Cernusco sul Naviglio) per il 2° semestre 2023, variabili da 7,9 a 9,70 €/mq/mese per abitazioni economiche in ottimo stato conservativo, con una media pari a 8,85 €/mq/mese (vedasi allegato 11). Il canone annuo ottenuto dai valori medi registrati dall'Agenzia delle Entrate ammonterebbe ad € 17.424,00 dato da 8,80 €/mq x 165 mq x 12 mesi.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria per lievi modifiche interne nell'appartamento ed ampliamento del box autorimessa e, successivamente, di una pratica di aggiornamento catastale dell'appartamento; dovrà procedere alla rimozione del corpo accessorio realizzato sul terrazzo e dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al legale di parte eseguita a mezzo PEC.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 8/05/2025

I'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

**ALLEGATI****1) Planimetria catastale**

- planimetria catastale dell'abitazione presentata in data 8/02/2006 prot. n. MI0075217;
- planimetria catastale del box presentata in data 14/12/1981 n. 104480.

**2) Titolo di provenienza:**

- atto di compravendita del 24/02/1982 rep. n. 25012/2528 Notaio Cortese di Milano.

**3) Fotografie sopralluoghi:**

- n. 31 fotografie relative ai sopralluoghi del 19/03/2024, 24/04/2024 (solo esterno) e febbraio 2025 per la cantina.

**4) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 602 del 30/03/1979;
- Lettera Comune del 30/01/1988 n. 3171 per rilascio abitabilità;
- Concessione Edilizia n. 1098 del 20/01/1982;
- Concessione Edilizia n. 1864 del 28/11/1985;
- Domanda di condono prot. n. 28082 del 22/11/1985 con disegno piano 3°/sottotetto;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 8/I/A del 29/06/1990 con certificato di abitabilità;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 82/04 del 5/09/2006 con disegno piani 2° e 3°/sottotetto ed abitabilità;
- estratto PGT del Comune di Cernusco del Naviglio con azionamento e stralcio Norme Tecniche di Attuazione.

**5) Documenti per verifica locazione:**

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP II Milano – UT Milano 1 in data 23/02/2024 e 19/03/2024 con lettera in pari data prot. n. 1463;
- contratto di locazione ad uso abitativo del 1/07/2013 registrato il 26/07/2013 al n. 4421 serie 1T.

**6) Perizia privacy.**

**7) Documenti catastali:**

- visura storica dell'appartamento pignorato del 23/02/2024;
- planimetria catastale dell'appartamento prot. n. 416664 del 18/03/1986;
- n.2 visure storiche delle unità al mapp. 155 subb. 11 e 26 che hanno generato l'unità pignorata;
- planimetria catastale d'impianto dell'appartamento prot. n. 104471 del 14/12/1981;
- visura storica del box del 23/02/2024;
- estratto mappa.

**8) Ispezioni ipotecarie:**

- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata al fg. 41 mapp. 149 sub. 101 per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 2/05/2024;
- nota di iscrizione ipotecaria del 27/02/2012 nn. 20463/3199;
- nota di trascrizione costituzione fondo patrimoniale del 5/02/2013 ai nn. 12300/8580;
- nota di trascrizione domanda giudiziale del 17/05/2017 ai nn. 58014/37736;
- nota di trascrizione domanda giudiziale del 23/03/2018 ai nn. 38393/25774;
- nota di trascrizione domanda giudiziale del 11/04/2018 ai nn. 46384/31083;
- annotazione a trascrizione del 28/07/2023 ai nn. 108047/13483;
- annotazione a trascrizione del 28/07/2023 ai nn. 108048/13484;
- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata al fg. 41 mapp. 155 sub. 101 per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 2/05/2024;
- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata al fg. 41 mapp. 155 sub. 22 per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 2/05/2024;
- ispezione telematica sul nominativo del debitore per trascrizioni ed iscrizioni dal 24/02/1982 (data di acquisto del bene) al 2/05/2024.

**9) Documenti condominio:**



- istanze presentate via e-mail all'Amministratore del Condominio in data 20/03/2024 e 22/03/2024;
- risposte dell'Amministratore in data 22/03/2024 e 26/03/2024 con allegati: bozza bilancio preventivo esercizio ordinario 2023 con riparto approvato, situazione versamenti proprietà debitore, tabelle suddivisione millesimi esercizio 2023, verbale ultima assemblea del 28/06/2023, Regolamento di Condominio.

**10) Cartografia.**

- n. 3 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale;
- n. 2 ortofoto.

**11) Documenti per valutazione:**

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona del Comune di Cernusco sul Naviglio che comprende il cespite pignorato, 2° semestre 2023;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

