



# Tribunale di Milano

## Terza Sezione Civile

**RG. 21240/2023**

GIUDICE: **Dott.ssa Marianna Galioto**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Debora Campagna**

### **RELAZIONE DI STIMA - aggiornamento 27/02/2024**

Lotto 3 - unità immobiliari in Cernusco SN (MI) - via Giacomo Leopardi 17



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**  
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477  
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582  
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano  
e-mail: [cavallo.alessandra@fastwebnet.it](mailto:cavallo.alessandra@fastwebnet.it)  
PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....</b>	<b>3</b>
1.1. Descrizione dei beni .....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato .....	3
1.3. Identificazione catastale .....	3
1.4. Coerenze .....	4
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
2.1 Inquadramento territoriale .....	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio .....	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati .....	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica .....	9
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	9
2.6 Certificazioni idoneità statica .....	9
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	9
<b>3. STATO OCCUPATIVO .....</b>	<b>9</b>
3.1 Detenzione dei beni .....	9
3.2 Contratti di locazione/comodato .....	9
<b>4. PROVENIENZA .....</b>	<b>9</b>
4.1 Attuali proprietari .....	9
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) .....	9
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>10</b>
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni .....	10
5.1.2 Misure penali.....	10
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	10
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	10
5.1.5 Altre limitazioni d'uso .....	10
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	10
5.2.2 Iscrizioni.....	10
5.2.3 Pignoramenti .....	11
<b>6. ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>12</b>
6.1 Informazioni condominiali.....	12
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE .....</b>	<b>12</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	12
7.2 Conformità edilizia .....	13
7.3 Conformità catastale .....	14
7.4 Situazione urbanistica .....	14
<b>8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....</b>	<b>14</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	14
8.2 Calcolo della superficie commerciale .....	15
<b>9. STIMA DEI BENI .....</b>	<b>15</b>
9.1 Criterio di stima .....	15
9.2 Fonti di informazione .....	16
9.3 Calcolo del valore di mercato .....	17
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	18
<b>10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE .....</b>	<b>18</b>
<b>11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....</b>	<b>18</b>
<b>12. ALLEGATI .....</b>	<b>19</b>

## INDICE SINTETICO

**Lotto 3** \_\_\_\_\_ *Abitazione e cantina + box***Abitazione e cantina**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Cernusco S/N (MI), via G. Leopardi 17, P2 - S1  
 Categoria: \_\_\_\_\_ A/3 abitazioni di tipo economico  
 Tipologia: \_\_\_\_\_ appartamento 4 locali, doppi servizi e cantina  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 19, particella 93, subalterno 14  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per ½  
 Comproprietari: \_\_\_\_\_ si (coniuge quota ½)  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dalla debitrice e famiglia  
 Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ si  
 Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
 Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ no  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ si  
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_\_\_ si  
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **127,00 m<sup>2</sup>**

**Box**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Cernusco S/N (MI), via G. Leopardi 17, PS1  
 Categoria: \_\_\_\_\_ C/6 autorimessa  
 Tipologia: \_\_\_\_\_ box  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 19, particella 94, subalterno 15  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per ½  
 Comproprietari: \_\_\_\_\_ si (coniuge quota ½)  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dalla debitrice e famiglia  
 Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ si  
 Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
 Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ si  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ si  
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_\_\_ si  
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **14,00 m<sup>2</sup>**

Valore vendita giudiziaria lotto libero (quota 1/1): € **357.000,00**

# Immobili in Cernusco sul Naviglio (MI)

## Via Giacomo Leopardi 17

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione ipo-catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in data 24/06/2021.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Cernusco sul Naviglio, via Giacomo Leopardi 17, scala Sud, appartamento (interno 12) di 4 locali, cucina abitabile e doppi servizi al piano 2°, oltre cantina (interno 15) e box (interno 31) al piano S1.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili di:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2

Eventuali comproprietari:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2

**Osservazioni:** si evidenzia che nell'atto di provenienza, così come nella nota di compravendita degli immobili in Cernusco sul Naviglio, via G. Leopardi, risulta che la [REDACTED] e [REDACTED], acquistavano "indivisamente ed in parti uguali".

Si allegano i documenti relativi al regime patrimoniale dei [REDACTED]:

- 05/06/1973 estratto [REDACTED];

- 27/08/1985 convenzione matrimoniale per la separazione dei beni, trascritta in data 11/10/1985.

#### 1.3. Identificazione catastale

Abitazione e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 19, particella 93, subalterno 14
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo economico A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 132,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 127,00 mq, rendita € 738,53
- **Indirizzo e piano:** Cernusco sul Naviglio (MI), via Giacomo Leopardi, P2 - S1, scala 2

▪ **Intestati:**

- [REDACTED] - Proprietà per 10/20
- [REDACTED] - Proprietà per 10/20

▪ **Situazione dell'unità immobiliare:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

▪ **Situazione degli intestati:**

- 22/11/1975 [REDACTED]  
SCRITTURA PRIVATA del 22/11/1975 Voltura in atti dal 30/12/1993 Repertorio n.: 34327  
Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Volume: A n: 36019 del 03/12/1975 (n. 54631.1/1975)

- [REDACTED]  
Proprietà per 1000/1000 fino al 22/11/1975

#### Box

- **Dati identificativi:** foglio 19, particella 94, subalterno 15
- **Dati di classamento:** autorimessa C/6, classe 7, consistenza 12,00 mq, superficie catastale 12,00 mq, rendita € 46,48
- **Indirizzo e piano:** Cernusco sul Naviglio (MI), via Giacomo Leopardi, PS1
- **Intestati:**
  - [REDACTED] - Proprietà per 10/20
  - [REDACTED] - Proprietà per 10/20
- **Situazione dell'unità immobiliare:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Situazione degli intestati:**
  - 22/11/1975 [REDACTED]  
SCRITTURA PRIVATA del 22/11/1975 Voltura in atti dal 30/12/1993 Repertorio n.: 34327  
Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Volume: A n: 36019 del 03/12/1975 (n. 54631.1/1975)
  - [REDACTED]  
Proprietà per 1000/1000 fino al 22/11/1975

*Allegato 1: visure storiche*

## 1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'abitazione:** vano scala comune, altra proprietà, prospetto su cortile comune su tre lati;
- **della cantina:** altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, terrapieno cortile comune;
- **dell'autorimessa:** corsello di manovra comune, altra proprietà, terrapieno, altra proprietà.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Cernusco sul Naviglio, via Giacomo Leopardi 17

**Fascia/Zona:** semicentrale

**Destinazione funzionale prevalente:** residenziale

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

**Attrazioni paesaggistiche/storiche:** Naviglio della Martesana, Villa Alari Visconti di Saliceto, Villa Biancani Greppi, Villa Scotti, parco Azzurro dei Germani

**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km):

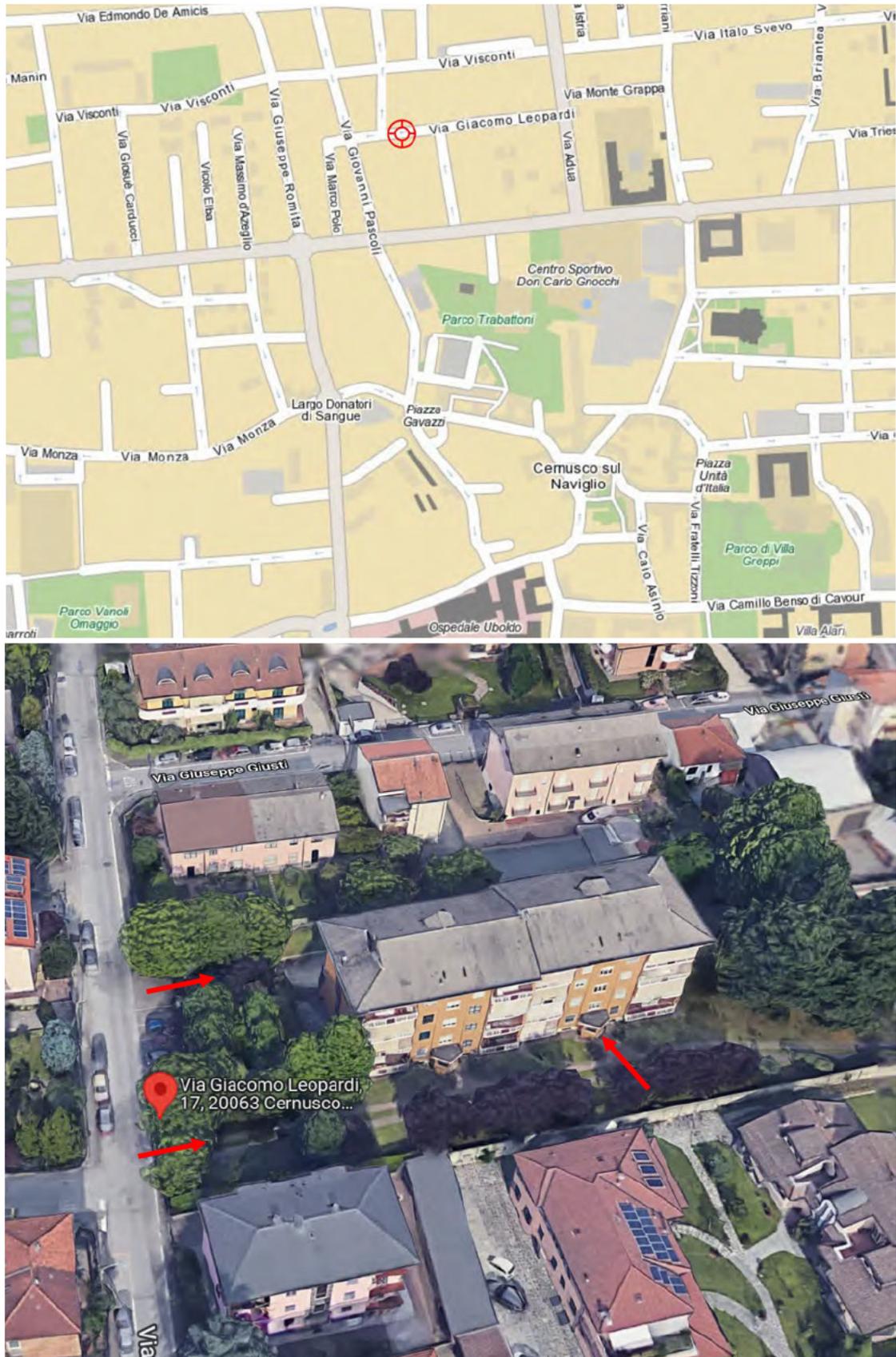
- negozi, ospedale Uboldo, supermercati, scuole superiori, giardini, municipio, parco e giardini storici di villa Alari, centro sportivo

**Collegamenti** (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea c026, c028 - fermata via Colombo 3 - distanza 220 m; linea c021 - fermata via Pascoli 9 - distanza 80 m;

- metropolitana: linea 2 - fermata Cernusco SN - distanza 1000 m;

- strade: strada SP120 - distanza 220 m.



*Inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato e individuazione accessi*

## 2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Cernusco sul Naviglio con ingresso carrabile e pedonale da via Leopardi 17, è costituito da un edificio residenziale di quattro piani fuori terra, con un piano interrato adibito a cantine e un corpo staccato ad uso autorimesse.

La posizione è semicentrale, rapidamente raggiungibile in auto e con i mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è a telaio (travi e pilastri in CA) con tamponamenti in laterizio, solai in laterocemento, copertura a falde.

Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente buono.

Portineria assente, ascensore presente fino al piano interrato/cantine.



Estratto mappa, individuazione fabbricato e accesso carrabile autorimesse



Accesso fabbricato e vista prospetto lato cortile posteriore/autorimesse

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: rivestimento in klinker colorato	Buono
Pavimentazione esterna: pietra	Buono
Portone ingresso: alluminio e vetro	Normale
Scala: alzate e pedate in marmo, pianerottoli in marmo, parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno	Buono
Manto copertura: non visibile direttamente (*)	---
<i>impianti:</i>	
<i>stato conservativo</i>	
Elettrico: si	Normale
Termico: si - impianto centralizzato con termovalvole	Normale
Idrico: si	Normale
Citofonico: si	Normale
Ascensore: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale
<i>strutture:</i>	
<i>stato conservativo</i>	
Solai interpiano: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato	Normale
Tamponamenti: laterizi forati	Normale
* Il manto di copertura dell'intero fabbricato residenziale non è visibile direttamente, ma dalle foto satellitari sembra realizzato in fibrocemento	

**2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati****Descrizione dettagliata:**

<i>finiture appartamento, cantina e box</i>	<i>stato conservativo</i>	
<b>Piano 2 - S1</b>		
Esposizione: tripla con prospetto su giardino condominiale		
Box	Pavimentazione: cemento liscio	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco a civile tinteggiato	Normale
	Infissi esterni: porta a due ante battenti in ferro verniciato	Normale
Cantina	Pavimentazione: cemento liscio	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco a civile tinteggiato	Normale
	Soffitti: intonaco a civile tinteggiato	Normale
	Infissi esterni: porta a battente in ferro verniciato	Normale
Cucina	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato + vetro semplice, tapparella plastica, cancelletti di sicurezza in ferro	Normale
	Infissi interni: porta a battente in legno + vetro	Normale

Soggiorno	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato + vetro semplice, tapparella plastica, cancelletti sicurezza in ferro	Normale
	Infissi interni: porta a battente in legno + vetro	Normale
Camera 1	Pavimentazione: moquette	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato + vetro semplice, tapparella plastica	Normale
	Infissi interni: porta a battente in legno + vetro	Normale
Camera 2	Pavimentazione: moquette	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato + vetro semplice, tapparella plastica	Normale
	Infissi interni: porta a battente in legno + vetro	Normale
Camera 3	Pavimentazione: moquette	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato + vetro semplice, tapparella plastica	Normale
	Infissi interni: porta a battente in legno + vetro	Normale
Bagno 1	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica + tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato + vetro semplice, tapparella plastica	Normale
	Infissi interni: porta a battente in legno + vetro	Normale
	Sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia grande	Buono
Bagno 2	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica + tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato + vetro semplice, tapparella plastica	Normale
	Infissi interni: porta a battente in legno + vetro	Normale
	Sanitari: lavabo, lavatoio, wc, attacco lavatrice	Normale
Balconi	Pavimentazione: grès	Normale
	Parapetti: ferro verniciato e pannello vetro	Normale
	Impianti: elettrico	Normale

*Allegato 2: planimetrie catastali*

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

---

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED

## 2.5 Certificazioni conformità impianti

---

Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

## 2.6 Certificazioni idoneità statica

---

Certificato di collaudo statico: non disponibile

## 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

---

Accessibilità: si

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione dei beni

---

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/12/2021 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Debora Campagna, [REDACTED], l'immobile risultava occupato [REDACTED]

### 3.2 Contratti di locazione

---

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

## 4. PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari

---

- [REDACTED]

Proprietà per ½

- [REDACTED]

Proprietà per ½

#### - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

22/11/1975 - scrittura privata notaio Dr. [REDACTED] - Milano, repertorio n. 34327

17/12/1975 - trascritto a Milano 2 ai nn. 36396/43477

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

### 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

---

#### - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

22/11/1975 - scrittura privata notaio Dr. [REDACTED] - Milano, repertorio n. 34327

17/12/1975 - trascritto a Milano 2 ai nn. 36396/43477

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Osservazioni:** si evidenzia che nell'atto di provenienza, così come nella nota di compravendita degli immobili in Cernusco sul Naviglio, via G. Leopardi, risulta che [REDACTED], acquistavano "indivisamente ed in parti uguali".

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

---

#### 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

**Domanda Giudiziale:** divisione giudiziale

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

26/05/2023 - divisione giudiziale Tribunale di Milano - repertorio n. 1481

13/07/2023 - iscritta a Milano 2 ai nn. 98518/69285

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Immobile 1

Foglio 19 Particella 93 Subalterno 14

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, via Giacomo Leopardi snc, scala 2 - Piano 2-S1

Immobile 2

Foglio 19 Particella 94 Subalterno 15

C6 - autorimesse, consistenza 12 mq, via Giacomo Leopardi snc, scala 2 - Piano S1

#### 5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

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

---

#### 5.2.2 Iscrizioni

**Ipoteca giudiziale:** decreto ingiuntivo

Contro: [REDACTED]

21/09/2017 - atto giudiziario Tribunale Sondrio - repertorio n. 1109

04/05/2018 - iscritta a Milano 2 ai nn. 9581/56744

Riferita limitatamente a: quota 1/2 Diritto: proprietà

Capitale: € 140.000,00 Totale: € 189.428,89 Tasso interesse annuo: 4,248%

Unità negoziale 1

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Immobile 1

Foglio 19 Particella 93 Subalterno 14

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, via Giacomo Leopardi, Piano 2-S1

Immobile 2

Foglio 19 Particella 94 Subalterno 15 - C6 autorimesse, consistenza 12 mq, via G. Leopardi, P S1

**Nota:** la creditrice POP NPLs 2020 Srl ha depositato in data 27/07/2023 dichiarazione di rinuncia agli atti. Il GE Dott.ssa Marianna Galioto nel verbale d'udienza del 17/10/2023 ha preso atto della regolarità della rinuncia.

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di apertura di finanziamento

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

05/07/2018 - atto notarile notaio Dr. [REDACTED], Milano - repertorio n. 4692/2614

13/07/2018 - iscritta a Milano 2 ai nn. 16986/94502

Riferita limitatamente a: quota 1/2 Diritto: proprietà

Capitale: € 400.000,00 Totale: € 400.000,00 Durata: ---

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Unità negoziale 1

Immobile 4

Foglio 19 Particella 93 Subalterno 14

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, via Giacomo Leopardi - Piano 2-S1

Immobile 5

Foglio 19 Particella 94 Subalterno 15

C6 - autorimesse, consistenza 12 mq, via Giacomo Leopardi -, Piano S1

**Ipoteca giudiziale:** decreto ingiuntivo

Contro: [REDACTED]

04/01/2019 - atto giudiziario Tribunale Milano - repertorio n. 1586

18/03/2020 - iscritta a Milano 2 ai nn. 5937/34061

Riferita limitatamente a: quota 1/2 Diritto: proprietà

Capitale: € 179.699,42 Totale: € 100.000,00

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Unità negoziale 2

Immobile 1

Foglio 19 Particella 93 Subalterno 14

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, via Giacomo Leopardi, Piano 2-S1

Immobile 2

Foglio 19 Particella 94 Subalterno 15

C6 - autorimesse, consistenza 12 mq, via Giacomo Leopardi, Piano S1

*Ulteriori informazioni*

La presente formalità è in estensione a quella iscritta presso la conservatoria di Milano 1 in data 03/03/2020 ai nn. 16929/2694. E' volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di euro 100.000,00.

### 5.2.3 Pignoramenti

**Pignoramento**

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

18/05/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 5490

24/06/2021 - trascritto a Milano 2 ai nn. 62312/91574

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

FABBRICATI

Unità negoziale 1

Immobile 7

Foglio 19 Particella 93 Subalterno 14

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, via Giacomo Leopardi, Piano 2-S1

Immobile 8

Foglio 19 Particella 94 Subalterno 15

C6 - autorimesse, consistenza 12,00 mq, via Giacomo Leopardi, Piano S1

**Allegato 3: ispezioni ipotecarie**

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

### 6.1 Informazioni condominiali

L'amministrazione condominiale [REDACTED] non ha inviato informazioni

Spese annue di gestione	---
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	---
Spese straordinarie già deliberate/quota	---
Interventi straordinari non ancora deliberati	---
Cause in corso	---
Problematiche strutturali	---
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	---
Regolamento condominio	---
Millesimi di proprietà	17,19/1000

**Nota:** la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie

**Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cernusco S/N****Atti di fabbrica**

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

- Licenza Edilizia atti n. 1597 del 30/12/1971, inizio lavori 22/02/1972 e fine lavori 20/12/1972.
- Autorizzazione abitabilità n. 976 del 04/05/1973

**Modifiche successive**

Successivamente sono state eseguite varianti in corso d'opera non denunciate, che riguardano il fabbricato e l'unità in oggetto: è variata la composizione dei prospetti (balconi in posizioni diverse rispetto al progetto), lievi varianti interne (assenza del ripostiglio nell'ingresso).

Per regolarizzare lo stato attuale, il Condominio dovrà procedere ad un rilievo della consistenza attuale del fabbricato, per poter presentare successivamente una pratica edilizia al Comune di Cernusco sul Naviglio (SCIA in sanatoria oppure Permesso di Costruire in sanatoria), ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001, non onerosa (salvo vengano riscontrati aumenti volumetrici).

## 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 20/12/2021, risulta **non conforme** al progetto edilizio autorizzato.

Per quanto riguarda le difformità dovute a varianti in corso d'opera del fabbricato (posizione dei balconi, lievi varianti interne), dovranno essere sanate dal Condominio secondo le modalità già indicate.

Relativamente al manto di copertura dell'intero fabbricato residenziale (non è visibile direttamente, ma dalle foto satellitari sembra possa essere in fibrocemento), non è noto se risale all'epoca di costruzione (inizio anni '70), oppure se è stato sostituito successivamente (l'amministrazione condominiale non ha fornito informazioni). Se così non fosse - considerato che solo dal 1994 non vengono più commercializzate e prodotte lastre contenenti amianto -, per l'eventuale bonifica e/o smaltimento di tale manufatto, le normative vigenti prevedono le seguenti tipologie di intervento, diverse per durata dei lavori, qualità e costo:

- rimozione definitiva (smaltimento);
- incapsulamento;
- sovracopertura (confinamento).

La scelta tra le varie tipologie d'intervento, è dettata dal livello di deterioramento del materiale: lo smaltimento non è sempre obbligatorio, ma lo diventa quando lo stato dei manufatti in eternit è tale da comprometterne la tenuta (sfaldamento e polverizzazione).

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo presso l'immobile, non è stato possibile verificare (copertura inaccessibile), nemmeno a livello visivo, quali fossero le condizioni e il livello di deterioramento delle lastre del manto di copertura.

Tale verifica, se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi presso laboratori abilitati.

Di seguito, si forniscono indicativamente i costi unitari delle diverse tipologie d'intervento (tra loro alternative):

- Incapsulamento	€/mq 18,00
- Confinamento (sovracopertura)	€/mq 30,00
- Rimozione definitiva (smaltimento)*	€/mq 18,00

*\*Per quanto riguarda i costi, nell'intervento di smaltimento bisognerà inserire anche il costo del nuovo manto di copertura che bisognerà inevitabilmente costruire (min. €/mq 15,00).*

Ponteggi	€/mq 18,00
Pratiche ASL e sicurezza cantiere	€ 1.000,00

Non potendo indicare il costo preciso e la tipologia dell'eventuale intervento di bonifica per il caso specifico, da eseguire su tutta la copertura del fabbricato a livello condominiale, si ritiene opportuno in considerazione dell'eventuale vizio (da accertare, con riserva di integrazione), di applicare alla stima del bene una riduzione del 5%.

**Opere edilizie ripristino stato dei luoghi:** da verificare a livello condominiale

**Oblazione da versare al Comune:** da verificare (solo in caso di aumenti volumetrici)

**Pratiche edilizie:** SCIA in sanatoria (a cura del condominio)

### 7.3 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 20/12/2021, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 19/02/1974.

**Aggiornamento catastale:** ---

### 7.4 Situazione urbanistica

---

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC tessuto urbano consolidato - a3 isolato a media intensità (art. 36 PdR)

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

Altra destinazione non ammessa: TERZIARIO

Specifica dest.funzionale non ammessa-terziario: COMMERCIALE

Specifica dest.funzionale non ammessa-commercio: GRANDE DISTRIBUZIONE

Classe paesaggistica:3

Sens.paesaggistica: SENSIBILITA' MEDIA

Descr.geologica: Classe 2 aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico

Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni

#### Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

## 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

---

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

*Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:*

*- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.*

*Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:*

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $H > m 1,80$ , 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $m 1,50 < H < 1,80$ , 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

## 8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	121,20	1	121,20
Balconi	17,54	0,25	4,39
Cantina	5,80	0,25	1,45
	<b>145,00</b>		<b>127,00</b>
Box	14,00	1	14,00

## 9. STIMA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici, caratteristiche, livello di manutenzione** in data: **20/12/2021**).

## 9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
  - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2022 - ottobre 2023)
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2023
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

### OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione febbraio 2024

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Cernusco S/N, via G. D'Annunzio 5	3 locali civile, P1	114,00	€ 260.000
Cernusco S/N, via C. Colombo 1	Ristr.2021 3 locali civile, cantina, posto auto, P7	99,00	€ 285.000
Cernusco S/N, via Visconti 34	4 locali civile, cantina e box, P3	120,00	€ 319.000
Cernusco S/N, via A. Vespucci 36	2011 4 locali civile, P1	115,00	€ 430.000
Cernusco, via A. Vespucci 7	1980 4 locali civile, box, P4	104,00	€ 331.000
Cernusco S/N, via G. Oberdan	Box P51	14,00	€ 20.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- "appartamenti civili - stato conservativo normale": da €/m<sup>2</sup> 2.250 a €/m<sup>2</sup> 3.700
- "box - stato conservativo normale": € 20.000

### PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia settore Est" - 1° semestre 2023: Cernusco sul Naviglio/Centro:
  - "abitazioni da ristrutturare" da €/m<sup>2</sup> 2.350 a €/m<sup>2</sup> 2.550
  - "boxes" da € 23.000 a € 26.000



Nella destinazione d'uso attuale può essere considerato per l'unità immobiliare un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **2.800 €/mq.** (abitazione e cantina) - **20.000 €** (box)

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
<b>Abitazione e cantina</b>	A/3	127,00	<b>€ 355.600,00</b>
<b>Box</b>	C/6	14,00	<b>€ 20.000,00</b>
<b>Totale</b>			<b>€ 375.600,00</b>

#### 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

##### Lotto 3 - abitazione con cantina e box

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 375.600,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 18.780,00

Spese condominiali ultimo biennio ---

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 356.820,00

##### Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 357.000,00

(piena proprietà 1/1)

(1/2) € 178.500,00

## 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato.

## 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

L'immobile è di ampia metratura, ma non è divisibile nello stato attuale, perché è dotato di un solo accesso.

Risulterebbe oneroso un progetto edilizio di divisione per ricavare due unità immobiliari più piccole con due accessi indipendenti.

La vendita di una sola quota, anche ad un prezzo inferiore a quello di mercato, non sarebbe commercialmente interessante ed è sconsigliata.

##### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo:	20/12/2021	L'esperto nominato
Data della valutazione:	09/02/2024	Arch. Alessandra Cavallo
Data della relazione:	14/02/2024	



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

## 12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ispezioni ipotecarie
4. Allegato 4 - fotografie