

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III°CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **555/2025**

Giudice: Dott.ssa Francesca Mammone
Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Capuano

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Corina Marco Demetrio

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8131

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10026

C.F. CRNMCD66H30H264B – P.IVA N. 09432640150

con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa .n. 8

Telefono 02/9303513 - Cellulare: 339/7875979

e-mail: marcocorina66@gmail.com

Pec: marco.corina@geopec.it

Bene immobile sito in Cesate (MI)
Via Dei Mille n. 23/C
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Dei Mille, al civico, 23/C.
Composto da due locali con cucina, un servizio igienico, disimpegno al piano quarto ed annessa cantina al piano interrato.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69,00**
La cantina sviluppa una superficie lorda di mq **7,40** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxx nata in xxxxxxxx il xx/xx/xxxx – cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà' 1/1

descrizione:

Fg. n. 20; Particella n. 238, Sub. 17, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 4-S1; superficie catastale 72 mq; rendita € 299,55.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

cortile; altra proprietà; altra unità immobiliare e vano scala comune; altra unità immobiliare.

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

cortile; altra unità immobiliare; corridoio comune; altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(discreto), centri commerciali (discreto), cinema (discreto), farmacie (discreto), municipio (discreto), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), supermercati (discreto), Ospedale (discreto), spazi verdi Aree Agricole (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 5Km

3. STATO DI POSSESSO

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla figlia del debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **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 xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx, atto a firma del Dott. Ugo Cantiello (Notaio in Garbagnate Milanese) in data 06/08/2015 al Rep n. 26508/19046, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 07/08/2015 ai nn. 84306/15218

Importo capitale: € 78.000,00

Importo ipoteca: € 140.400,00

Durata: 30 anni 1 mesi

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento contro la xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx.; atto n. 1658 di rep. del 07/06/2025; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 25/07/2025 ai nn. 110300/75950.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.2.5. Contratti di locazione: Non presenti come da comunicazione Agenzia Entrate allegata.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Per l'appartamento si segnala la difformità del balcone esterno; rispetto agli elaborati allegati al titolo edilizio del 1962 non è stato realizzato il balcone della camera e il balcone del soggiorno è stato allungato verso la cucina. Inoltre nella camera è stata realizzata una finestra rispetto alla portafinestra, mentre nella cucina è stata realizzata una portafinestra rispetto a quanto autorizzato con il titolo edilizio originario. Graficamente si segnala che la porta del bagno risulta più spostata verso la cucina e la porta del soggiorno risulta più spostata verso la cucina; inoltre nella cucina e nel bagno, in corrispondenza della parete esterna sono presenti due cassonetti.

Per quanto riguarda la cantina si evidenzia che nell'elaborato allegato al titolo edilizio originario del 1962 tutto il piano interrato risultava privo di pareti divisorie, mentre sul posto sono state realizzate delle pareti a delimitazione delle varie cantine compresa quella relativa al presente elaborato peritale.

4.3.2. Conformità catastale: Si segnalano delle lievi difformità grafiche con riferimento alla porta del bagno che risulta più spostata verso la cucina e la porta del soggiorno risulta più spostata verso la cucina; inoltre nella cucina e nel bagno, in corrispondenza della parete esterna sono presenti due cassonetti non rappresentati nella planimetria catastale. Inoltre nella planimetria catastale, sia per l'appartamento che per la cantina non risulta rappresentato il vano scala.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2023/24	€ 998,05
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2024/25	€ 1.118,87
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2026	€ 1.076,15
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (oggi)	€ 0,00
Totale spese condominiali insolute con riferimento al biennio 2023/2025	€ 97,64

Eventuali spese straordinarie manutenzione tetto, facciate, etc.	€ 0,00
Eventuali cause in corso	Nessuna
Atti ablativi	Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 06/08/2015 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ugo Cantiello (notaio in Garbagnate Milanese) in data 06/08/2015 n. 26507/19045 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 07/08/2015 ai nn. 84305/55157.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 63/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 14/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 14/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 21/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 14/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 63/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 18/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 63/270 in forza delle seguenti dichiarazioni di successione:

- dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxx deceduta il 31/01/2014 registrata in data 22/01/2015 n. di rep. 171/9990/15, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 09/02/2015 ai nn. 10772/7219; per la quota di 7/30 devolutasi in favore di xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 7/90; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 14/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 14/270; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 14/270;

Accettazione tacita di eredità dismessa dalla defunta xxxxxxxxxxxx a seguito atto a firma del Notaio dott. Ugo Cantiello (Notaio in Garbagnate Milanese) del 06/08/2015 rep. n. 26507/19045, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 07/08/2016 ai nn. 84304/55156, a favore di xxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx;

- dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxx deceduta il 08/12/2007, registrata in data 02/12/2008 n. di rep. 2154/2008/8, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 14/09/2009 ai nn. 121091/76873; per la quota di 4/6 devolutasi in favore di xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 4/24; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 4/24; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 4/24;

Accettazione tacita di eredità dismessa dalla defunta xxxxxxxxxxxx a seguito atto a firma del Notaio dott. Ugo Cantiello (Notaio in Garbagnate Milanese) del 06/08/2015 rep. n. 26507/19045, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 07/08/2015 ai nn. 84303/55155, a favore di xxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx;

- Retifica a trascrizione accettazione tacita di eredità atto a firma del Notaio Ugo Cantiello (Notaio in Garbagnate Milanese) in data 06/08/2015 rep. n. 26507/19045; trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 13/01/2026 ai nn. 2397/1593;

- Trascrizione accettazione tacita di eredità atto a firma del Notaio Ugo Cantiello (Notaio in Garbagnate Milanese) in data 06/08/2015 rep. n. 26507/19045; trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 15/01/2026 ai nn. 3596/2487;

- Trascrizione accettazione tacita di eredità atto a firma del Notaio Ugo Cantiello (Notaio in Garbagnate Milanese) in data 06/08/2015 rep. n. 26507/19045; trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 20/01/2026 ai nn. 5575/3846;

- dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxx deceduta il 30/07/1991, registrata in data 13/04/2001 n. rep. 854/92, trascritta presso al

Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 18/06/2001 ai nn. 63743/41298; per la quota di 1/2 devolutasi in favore di xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/30; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/30; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/30; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/30; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 5/30; xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/30;

- 6.2.2 xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 dal 17/09/1966 in forza di scrittura privata autenticata a firma del Notaio dott. Francesco Siggillino (Notaio in Milano) in data 17/09/1966 rep. n. 80117, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 18/10/1966 ai nn. 55944/41233.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 **Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 4/1962 del 20/03/1962** per costruire una casa ad uso abitazioni

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente.

- 7.2 **Certificato di abitabilità (oggi agibilità)** del 20/11/1963.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via dei Mille, 23/C

Composto da due locali con cucina, un servizio igienico, disimpegno al piano quarto ed annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **69,00** circa

La cantina sviluppa una superficie lorda di mq **7,40** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxxxx il 05/07/1980 – cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/1

descrizione:

Fg. n. 20; Particella n. 238, Sub. 17, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 4-S1; superficie catastale 72 mq; rendita € 299,55.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

cortile; altra proprietà; altra unità immobiliare e vano scala comune; altra unità immobiliare.

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

cortile; altra unità immobiliare; corridoio comune; altra unità immobiliare

L'edificio è stato costruito nel 1962

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Appartamento	69,00	1	69,00	Nord/Est	Discreto
Balconi	4,75	0,30	1,43	Nord	Discreto
Cantina	7,40	0,25	1,85	===	=====
Totale			72,28		
Totale			72,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): Materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): Materiale/tipologia: non conosciute

	Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	Materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	Materiale/tipologia: non conosciute Condizioni: Da ristrutturare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento):	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente Edilizia):	tipologia: ante a battente Condizioni : normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio con vetri semplici Condizioni: Discrete Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: stabilitura e varie mani di pittura sul plafone del bagno e della camera sono presenti delle macchie collegata a problematiche infiltrative Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è mediocre è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica Cucina: ceramica Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non verificata Condizione: ===== Certificazione = ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: non verificata certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non verificata Fognatura: non verificata Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non verificata condizioni: ===== Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di cinque apparecchi (vasca) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: autonomo condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore(impianto)</i>	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Sintetica comparativa diretta

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Cesate (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano e Provincia
 - Agenzie del Territorio

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	72,00	€ 1.055,00	€ 75.960,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.798,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio 2023/2025	-€ 98,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 68.064,00
---	-------------

Rho, lì 02/05/2026

Il perito
Geom. Corina Marco Demetrio

Allegati:

- 1) Estratto della mappa catastale;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visure ipotecarie;
- 5) Titoli edilizi;
- 6) Rilievo fotografico;
- 7) Prospetto spese condominiali;
- 8) Titolo di provenienza;
- 9) Quotazioni immobiliari;
- 10) Comunicazione agenzia entrate