

Esecuzione Immobiliare N. 853/2017  
Promossa da: Unicredit Spa

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

Promossa da  
**UniCredit SpA**

contro

---

**N. R.G.E. 853/2017**

**Giudice: Dott.ssa Chieffo Idamaria**  
**Custode Giudiziario: SIVAG**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO -Via Filippo Argelatin.30-B  
Cellulare:+39 329 433 85 94  
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

---

Giudice: Dott.ssa Chieffo Idamaria  
Custode giudiziario: SIVAG  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



## RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

### Il bene pignorato consiste in:

**Lotto unico costituito da: Appartamento con cantina,  
in comune di Cesano Boscone (MI), Via Don Minzoni n. 6,** identificato  
al Foglio 18, mapp. 21, sub. 58, del NCEU del Comune di Cesano Boscone (MI),  
di proprietà esclusiva dell'esecutato. L'immobile è attualmente libero.

Valore dell'immobile se libero 84.000,00 €

Valore dell'immobile se occupato 67.200,00€

### Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	4
3. STATO DI POSSESO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	5
6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE .....	5
<b>DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>6</b>
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	8
ALLEGATI .....	10
1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;	
2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;	
3) Fotografie esterne ed interne del bene;	
4) Planimetria catastale del bene pignorato;	
5) Planimetria allegata alla pratica edilizia;	
6) Visura Ipotecatale.	



**Appartamento in Cesano Boscone (MI)  
Via Don Minzoni n.6  
Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

- A. Appartamento** in Cesano Boscone, Via Don Minzoni n. 6, piano terzo.  
**Composto da:** ingresso-soggiorno, cucina, anticamera, camera da letto singolo, camera da letto matrimoniale, bagno, vano solaio al piano sottotetto.  
**Superficie commerciale lorda:** mq **76,00.**

BENE PIGNORATO



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

Identificato in Catasto come segue:

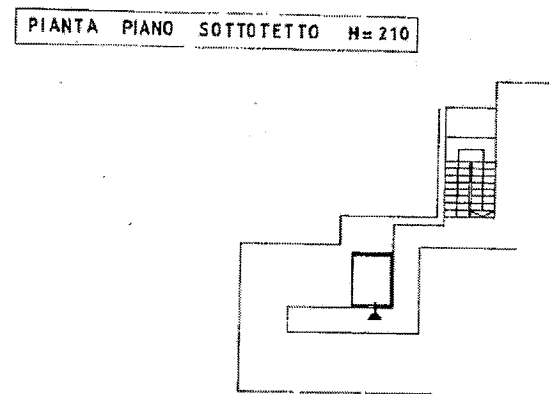
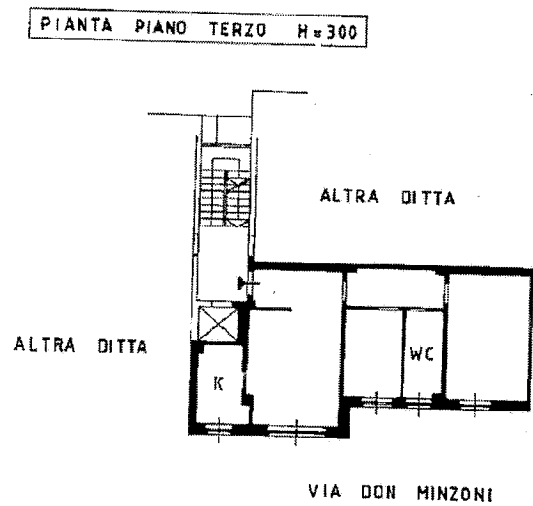
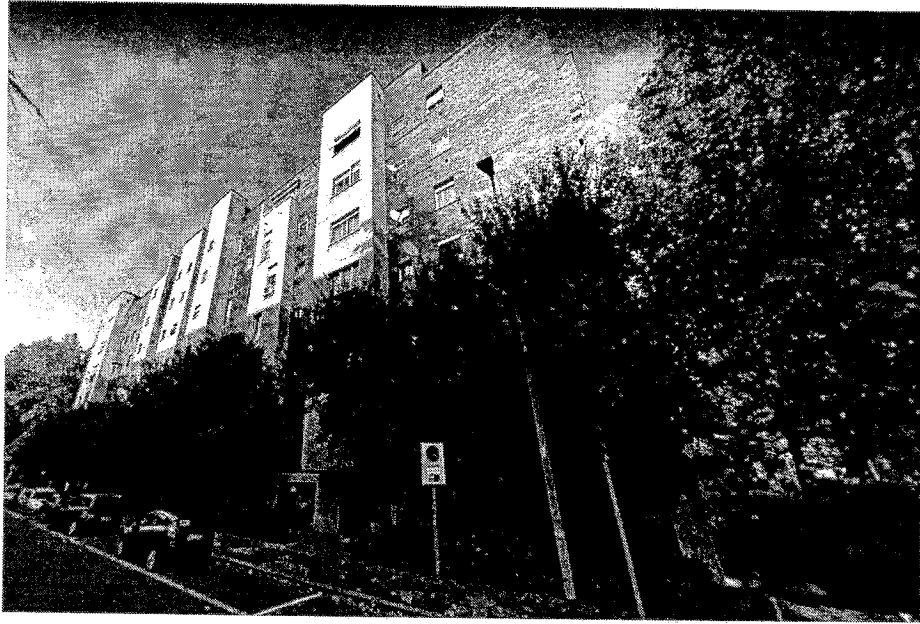
**Intestazione:**

La proprietà dell'intero bene è intestata a [REDACTED]

**Dati catastali:**

**Appartamento e cantina:** Foglio 18, mappale 21, sub. 58, del NCEU del Comune di Cesano Boscone, Cat A/3; classe 3, rendita catastale 418,33 €, consistenza vani 4,5; posto al terzo piano e piano settimo (sottotetto).





**FIGURA 2 – Fotografia del prospetto del fabbricato di Via Don Minzoni 6, Cesano Boscone (MI) e planimetria dell'appartamento e vano solaio.**



## 2. DESCRIZIONE ZONA

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici :** servizio pulman di linea nelle vicinanze.

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione di** [REDACTED] [REDACTED], iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data [REDACTED] nn. 29954/6 [REDACTED]

#### 4.2.1. Pignoramenti:

**Pignoramento:** a favore della **UniCredit SpA**, [REDACTED] [REDACTED] iscritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II., in data [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato con nulla osta nr. 1152/67 del 08/02/1968 e certificato di agibilità rilasciato in data 26/02/1971. Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale, ma difforme alla planimetria allegata alla pratica edilizia. Infatti dalla stessa si evince una difformità relativamente alla posizione del muro divisorio posto tra la cucina e la sala. Si tratta tuttavia di modifiche che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico, e comportano una Comunicazione di Modifica di opere interne, al Comune di Cesano Boscone, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 1.500,00 euro per pratiche edilizie (cila in sanatoria), e quindi per un totale complessivo di 2.500,00 euro. Le difformità sopra richiamate non sono tuttavia essenziali ai fini della stima del bene pignorato.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15: non pervenute  
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16: non pervenute  
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17: non pervenute  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma



non ancora scadute al momento della perizia: non pervenute  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute  
 Spesa straordinaria manutenzione tetto non pervenute  
 Cause in corso: non pervenute  
 Atti ablativi: non pervenute

**6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario, dal 23/2/2006 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Monica Barsotti del 23/02/2006, repertorio n. 162873/30037, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 01/03/2006 ai nn. 29963/14925.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**6.2.1** [REDACTED] dal 18/02/1998 al 23/02/2006 in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano del 18/02/1998, repertorio n. [REDACTED] 98, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data [REDACTED]

**6.2.2** [REDACTED] proprietari, dal 14/11/1985 al 18/2/1998 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Claudia Consolandi del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 40, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in [REDACTED] 326.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato con nulla osta nr. 1152/67 del 08/02/1968 e certificato di agibilità rilasciato in data 26/02/1971

**Descrizione bene**

Piena proprietà di un Appartamento sito a Cesano Boscone (MI) in Via Don Minzoni n. 6 al piano terzo di un edificio di 6 piani.  
 Composto da ingresso-soggiorno, cucina, anticamera, camera da letto singolo, camera da letto matrimoniale, bagno e vano solaio al piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 76,00**, vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

La proprietà dell'intero bene è intestata a [REDACTED]

**Appartamento e cantina: Foglio 18, mappale 21, sub. 58, del NCEU del Comune di Cesano Boscone**, Cat A/3; classe 3, rendita catastale 418,33 €, consistenza vani 4,5; posto al terzo piano e piano settimo (sottotetto).

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

Scala comune, altro appartamento, via Don Minzoni, altro appartamento.

**Coerenze del vano solaio in blocco unico, da nord in senso orario:**

Altro vano solaio, Corridoio comune, Corridoio comune, altro vano solaio.

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato con nulla osta nr. 1152/67 del 08/02/1968 e certificato di agibilità rilasciato in data 26/02/1971

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>74,30</b>	1,00	<b>74,30</b>	sud	discrete
Cantina	<b>3,40</b>	0,50	<b>1,70</b>	-	discrete
<b>Totale</b>	<b>77,70 mq</b>		<b>76,00 mq</b>		



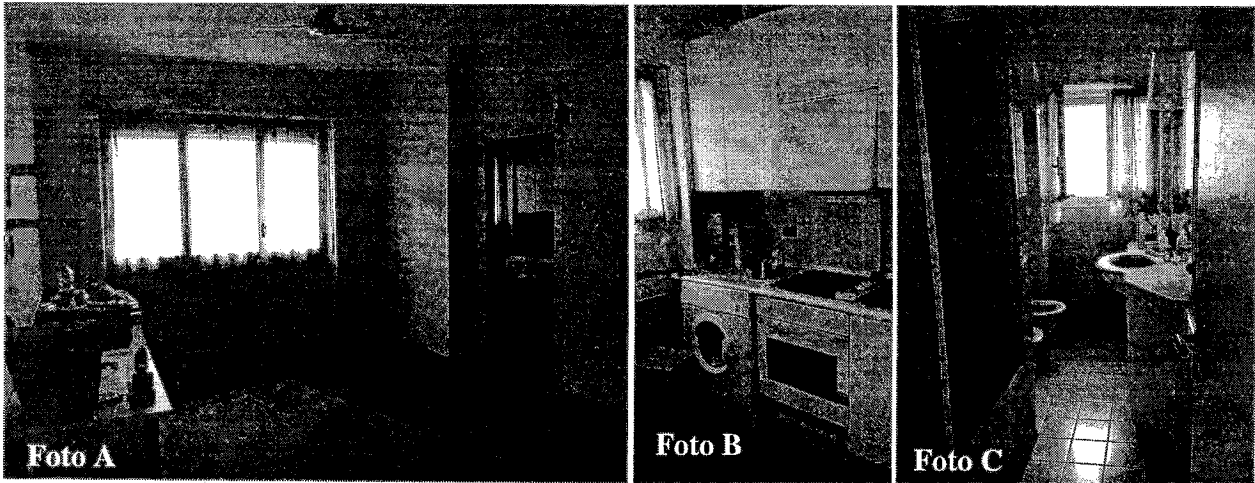


Foto A- Veduta dell'ingresso-soggiorno;

Foto B -Veduta della cucina;

Foto C -Veduta del bagno;

### Caratteristiche costruttive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: Mista Cemento Armato – Muratura portante  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: Mista Cemento Armato -Muratura Portante  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Travi (struttura solai):** materiale: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Solai (struttura):** tipologia: laterocemento  
Condizione: discrete  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Muratura (esterne):** tipologia: tamponatura, con rivestimento in intonaco  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: piana  
Si riferisce limitatamente a: edificio
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: legno  
Condizioni : discrete  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: in legno con vetro singolo  
Condizioni: discrete  
Protezioni esterne: avvolgibili  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.



- Plafoni (componente edilizia):** materiale: stabiilitura e pittura  
Stato dei plafoni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Pareti (interne):** materiale: intonaco + stabiilitura + finteeggiatura  
Stato delle pareti: discrete  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Rivestimento (componente edilizia)** bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Pavimenti (componente edilizia):** ubicazione: bagno, cucina, ingresso soggiorno,  
andito e camera da letto singola: pietra levigata  
Camera matrimoniale: Parquet  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Portone di ingresso (componente edilizia):** tipologia: in legnoblinato  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Antenna collettiva (componente edilizia):** tipologia: non verificata  
Condizione: non verificata  
Certificazione = non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Antifurto (componente edilizia):** tipologia: non presente  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Gas (impianto):** alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Fognatura (impianto):** tipologia: scarico condominiale  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: edificio.
- Citofonico (impianto):** Tipologia: audio  
condizioni: da verificare  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Idrico (impianto):** alimentazione lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Termico (impianto):** tipologia: condominiale a pannelli radianti a pavimento
- ACS** tipologia: autonomo a gas
- Scala condominiale:** tipologia: in pietra levigata  
rivestimento: intonaco verniciato  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: edificio





Certificazione energetica:	<b>Non presente</b>
Ascensore (impianto)	Presente
Condizionamento	Non presente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Cesano Boscone (MI),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cesano Boscone (MI),
- Ufficio Tecnico del comune di Cesano Boscone (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2017

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	76,00	€ 1'200,00 arrotondamenti	€ 91'200,00 € 0,00
			Sommano:	€ 91.200,00



#### 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	Nessuna
Arrotondamenti:	- € 140,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 84.000,00**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato

**€ 67.200,00**

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 13 aprile 2018

Il perito  
Dott. Ing. Ugo Paglietti



Elenco della documentazione allegata all'originale:

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- 4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- 5) Planimetria allegata alla pratica edilizia;
- 6) Visura Ipotecaria.

