

Esecuzione Immobiliare N. 2625/2016  
Promossa da: I  
Contro:

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

Promossa da

contro

N. R.G.E. **2625/2016**

**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: ugotpaglietti@gmail.com*

---

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

1

## RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

**Il bene pignorato consiste in:**

**Lotto unico costituito da: Appartamento con cantina,  
in comune di Milano(MI), Largo dei Gelsomini n. 2,**

identificato al Foglio 510, mapp. 60, sub. 22, del NCEU del Comune di Milano (MI),  
di proprietà esclusiva di (esecutato).

L'immobile è attualmente occupato dagli stessi esecutati.

Valore dell'immobile se libero 65.000,00 €

Valore dell'immobile se occupato 52.000,00€

### 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) Visura Ipocatastale.	

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Appartamento** in Milano, Largo dei Gelsomini n.2, piano quinto.  
**Composto da:** ingresso, cucina, camera da letto con balconcino, bagno, oltre una soffitta al piano nono.  
**Superficie commerciale lorda: 38,00 mq**

### 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: ..... (securato).

#### **Dati catastali:**

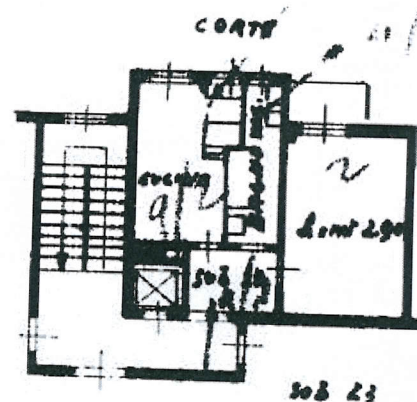
**Appartamento e cantina: Foglio 510, mappale 60, sub. 22, del NCEU del Comune di Milano, Cat A/3; classe 2, rendita catastale 343,44 €, consistenza vani 3,5; posto al piano quinto e piano nono (sottotetto).**



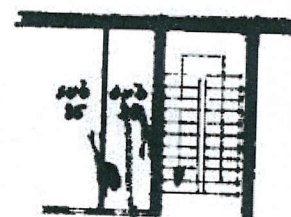
Contro:



PIANO QUINTO (appartamento)



PIANO NONO (Soffitta)



**FIGURA 2 – Fotografia del prospetto del fabbricato di Largo dei Gelsomini 2, Milano (MI) e planimetria dell'appartamento e soffitta.**

## 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 occupato dagli stessi esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Contro:

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 ipoteca volontaria:** a favore della  
... (esecutato),  
iscritta a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II., in data  
02/01/2008 ai nn. 135/34.

##### **4.2.1. Pignoramenti**

**Pignoramento** a favore della C  
... (esecutato), trascritto a  
Milano I presso la Conservatoria dei RR. II., in data 25/11/2016 ai nn.  
76880/51998.

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 prima del settembre 1967  
L'ostato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

#### **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 insolte 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**

... proprietario, dal 17/12/2007 in forza di atto a rogito a  
firma del notaio Maria Borlone del 17/12/2007, repertorio n. 72032/11154,  
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 02/01/2008 ai  
nn. 134/83.

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

6.2.1 ... proprietario, dal 11/04/2007 al 17/12/2007 in forza di atto  
a rogito del Notaio Ermanno Corallo del 11/04/2007, repertorio n.  
69481/9049, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data  
28/04/2007 ai nn. 31165/17705 (per acquisto del restante 1/2).

6.2.2 ... e ... proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno,  
dal 25/08/1992 al 11/04/2007 in forza di successione testamentaria in  
morte di ...  
... eceduta il 25/08/1992, registrata a  
Sanremo il 26/02/1993 al nn. 66/757 e trascritto presso la Conservatoria dei  
RR. II di Milano I in data 05/09/1994 ai nn. 32400/21384.

6.2.3 ... proprietaria, dal 22/12/1964 al 25/08/1992 in forza di  
atto di acquisto a firma del notaio Zaraga del 22/12/1964, repertorio n.  
61491, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data  
14/01/1965 al n. 2447.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato prima del 1963 e quindi prima del settembre 1967.

### Descrizione bene

Piena proprietà di un Appartamentosoito a Milano in Largo dei Gelsomini n. 2 al piano quinto di un edificio di 9 piani.

Composto da ingresso, cucina, camera da letto con balconcino, bagno, oltre una soffitta al piano nono. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 38,00**, vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione**

La proprietà dell'intero bene è intestata a ..... (esecutato).

#### **Dati catastali**

**Appartamento e cantina: Foglio 510, mappale 60, sub. 22, del NCEU del Comune di Milano**, Cat A/3; classe 2, rendita catastale 343,44 €, consistenza vani 3,5; posto al piano quinto e piano nono (sottotetto).

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

Scala comune, corte, altro appartamento, altro appartamento, pianerottolo scala.

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

Altra soffitta, scala comune, corridoio comune.

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato prima del settembre 1967

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>36,30</b>	1,00	<b>36,30</b>	Nord-Ovest	discrete
balcone	<b>2,00</b>	0,25	<b>0,50</b>	Nord-Ovest	discrete
Cantina	<b>6,00</b>	0,20	<b>1,20</b>	-	discrete
<b>Totale</b>	<b>44,30 mq</b>		<b>38,00 mq</b>		

Contro:

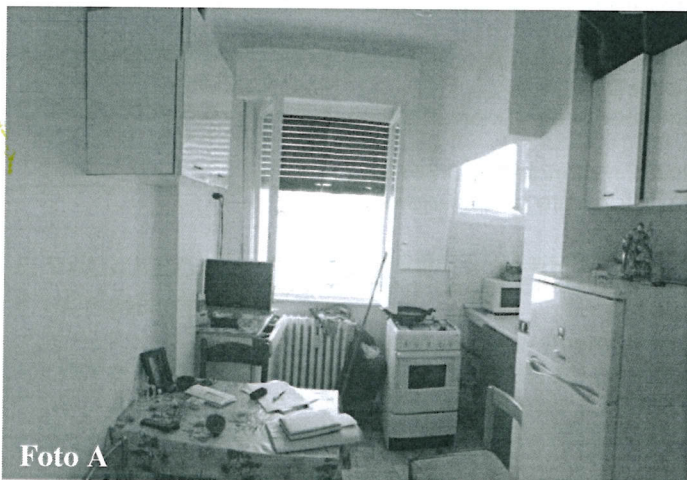


Foto A



Foto B

Foto A – Veduta della cucina;

Foto B – 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 e vetro  
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.



Contro:

- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabiilitura e pittura  
Stato dei plafoni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Pareti (interne):* materiale: intonaco + stabiilitura + tinteggiatura  
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 :* ubicazione: cucina, ingresso, camera da letto,  
(componente edilizia): andito e camera da letto singola: pietra levigata  
bagno: ceramica  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: in legno  
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: sotto traccia, 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 termosifoni
- ACS:* tipologia: autonomo a gas
- Scala condominiale:* tipologia: in pietra levigata  
rivestimento: intonaco verniciato  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: edificio



Contro:

Certificazione energetica: **Non presente**

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

**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	38,00	€ 1'800,00 arrotondamenti	<b>€ 68'400,00</b> € 0,00
			Sommano:	<b>€ 68.400,00</b>

#### 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:

- € 3.420,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuna

Arrotondamenti:

+ € 20,00

**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

€ 65.000,00

#### 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

€ 52.000,00

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

Milano, 12giugno 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) Visura Ipcatastale.

