

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

Promossa da  
**Unicredit SpA**

contro

N. R.G.E. **4730/2012**

Giudice: Dott.ssa Chieffo Idamaria  
Custode Giudiziario: Avv. Emanuele Gallizza

### 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 Argelati n.30-B  
Cellulare: +39 329 433 85 94  
e-mail: ugopaglietti@gmail.com



## RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

### Lotto unico costituito da:

**Appartamento sito in comune di Milano (MI) via Rismondo n. 31,**  
identificato al Foglio 415, mapp. 292, sub. 702, del NCEU del Comune di Milano (MI),  
di proprietà esclusiva dell'esecutato.  
L'immobile è attualmente occupato da terzi.  
Valore dell'immobile se libero 64.600,00 €  
Valore dell'immobile se occupato 51.680,00€

### Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	4
3. STATO DI POSSESSO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	5
6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE .....	5
DESCRIZIONE DEL BENE .....	6
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.

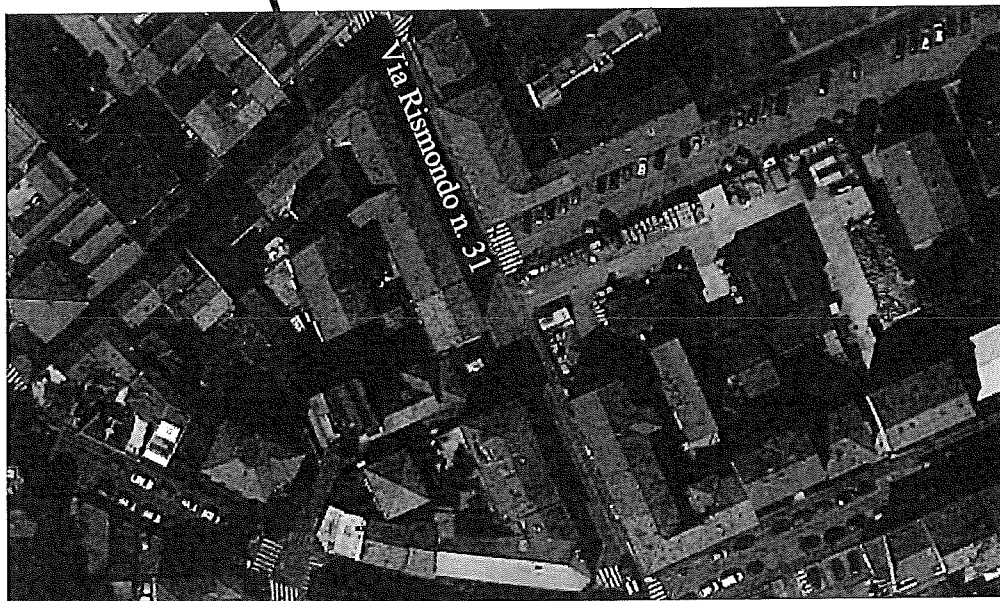
## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. **Appartamento** in Milano, via Rismondo n. 31, piano primo.

**Composto da:** monolocale con angolo cottura, ripostiglio, bagno antibagno e balcone.

**Superficie commerciale lorda:** mq **34,00**.

### BENE PIGNORATO



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

Identificato in Catasto come segue:

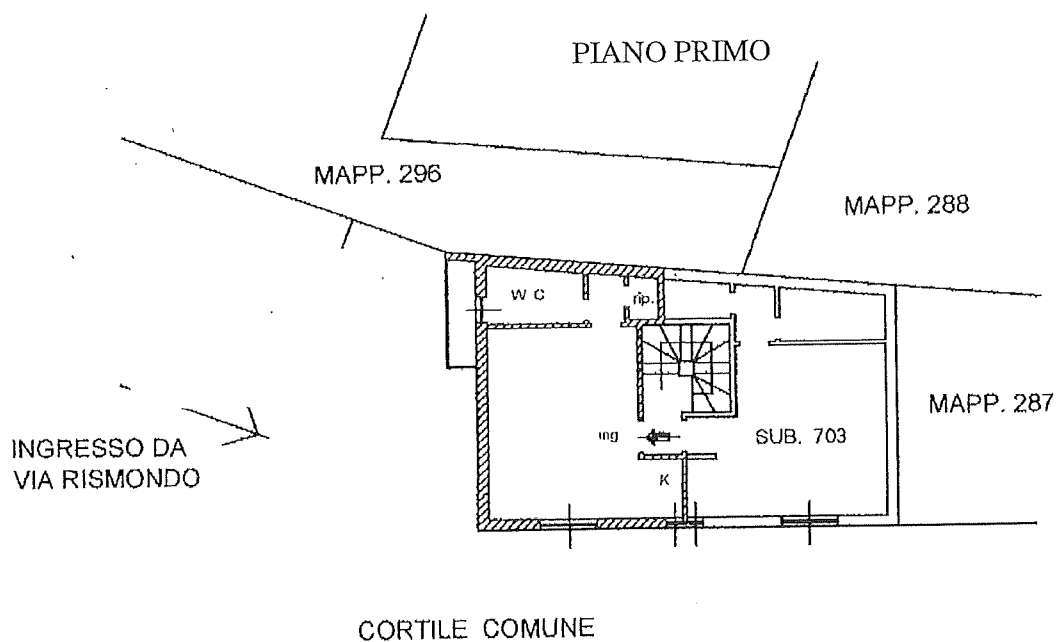
**Intestazione:**

La proprietà dell'intero bene è intestata

**Dati catastali:**

**Appartamento:** Foglio 415, mappale 292, sub. 702, del NCEU del Comune di Milano, Cat A/3; classe 3, rendita catastale 227,24 €, consistenza vani 2, piano primo.





**FIGURA 2 – Fotografia del prospetto del fabbricato e planimetria dell'appartamento (evidenziato in giallo) di Via Rismondo 31, Milano (MI).**

## 2. DESCRIZIONE ZONA

- Caratteristiche zona:** residenziale Suburbana, 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 :** tram di linea nelle vicinanze.

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi senza titolo.

## 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 ipoteca volontaria:** a favore della Unicredit SpA, c  
iscritta a Milano, presso la Conservatoria

del n. II., in data

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** a favore della Unicredit SpA, contro

la

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.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

9. Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15:	905,60 €
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17:	1.518,18 €
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19:	666,73 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	2.690,50€
Spesa straordinaria manutenzione tetto:	nessuna
Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuna

## 6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

Giudice: Dott.ssa Chieffo Idamaria  
Custode giudiziario: Avv. Emanuele Gallizza  
Perito: Ing. Ugo Paglietti

31

5



## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- 6.2.1 atto di compravendita del [redacted] in forza di [redacted] 350 a firma de [redacted] iscritto a Milano in data 27/04/1994 al n. 1540/195501
- 6.2.2 [redacted] in forza di accettazione tacita di eredità [redacted] data [redacted] 24/04/1994 al n. 1540/195501 trascritto [redacted]
- 6.2.3 [redacted] dal [redacted] 4 [redacted] de [redacted] 9.
- 6.2.4 [redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato prima del sett.bre 1967.

### Descrizione bene

Piena proprietà di un immobile sito a Milano (MI) in Via Rismondo n. 31 al piano primo. Composto da locale con angolo cottura, ripostiglio, bagno, antibagno e balcone. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 34,00, vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

#### Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a

#### Dati catastali:

**Appartamento: Foglio 415, mappale 292, sub. 702, del NCEU del Comune di Milano, Cat A/3; classe 3, rendita catastale 227,24 €, consistenza vani 2; mq 35, posto al primo piano.**

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

Descrizione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	33,00	1,00	33,00	nord	Buone
Balcone	2,00	0,50	1,00	nord	buone
<b>Totale</b>	<b>35,00 mq</b>		<b>34,00 mq</b>		

AP11RADEC S P A NIC C4 3 Sordati: 45988970-ff40888a5116a5240a7342

Contro: i



Foto A

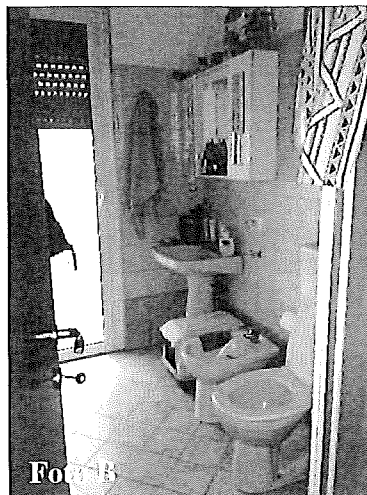


Foto B

Foto A – Veduta del monolocale;

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: buone  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: piana  
Si riferisce limitatamente a: edificio

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: legno tamburato  
Condizioni : buone  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: in alluminio con vetrocamera  
Condizioni: buone  
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.



Plafoni (componente edilizia):	materiale: stabiilitura e pittura Stato dei plafoni: buone 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 Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: bagno, cucina, ingresso soggiorno, andito e camera da letto singola: gress Camera matrimoniale: gress Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: blindato rivestito 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: 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: termoautonomo a gas con radiatori
ACS	tipologia: autonomo a gas
Scala condominiale:	tipologia: in pietra levigata rivestimento: intonaco verniciato Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: edificio



Contro:

Certificazione energetica: **Non presente**

Ascensore(impianto) Non 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 Milano (MI),
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	34,00	€ 2'000,00 arrotondamenti	€ 68'000,00 € 0,00
			Sommano:	€ 68.000,00



#### 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:

- € 3.400,00

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:

Nessuno

**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

€ 64.600,00

#### 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

€ 51.680,00

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.  
Milano, 7 novembre 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 Ipocatastale.