

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Immobiliare

Promossa da  
**Cordusio RMBS UCFin srl**

contro

N. R.G.E. **1943/2016**

**Giudice: Dott.ssa Vaghi Silvia**  
**Custode Giudiziario: SIVAG**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**  
*Isritto 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:**

**Il bene pignorato consiste in:**

**Lotto unico costituito da: Appartamento con cantina,**

**in comune di Limbiate (MI), via Milazzo n. 4,** identificato

al Foglio 29, mapp. 393, sub. 719, del NCEU del Comune di Limbiate (MI),

di proprietà esclusiva degli esecutati.

L'immobile è attualmente occupato da terzi.

Valore dell'immobile se libero 107.500,00 €

Valore dell'immobile se occupato 86.000,00 €

### **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
<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 Ipcatastale.	

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Appartamento** in Limbiate (MI), via Milazzo n. 4, piano quarto.  
**Composto da:** Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, anticamera, bagno e 2 camere da letto, oltre una cantina al piano seminterrato.  
**Superficie commerciale lorda:** mq **78,00.**

**BENE PIGNORATO**



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

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

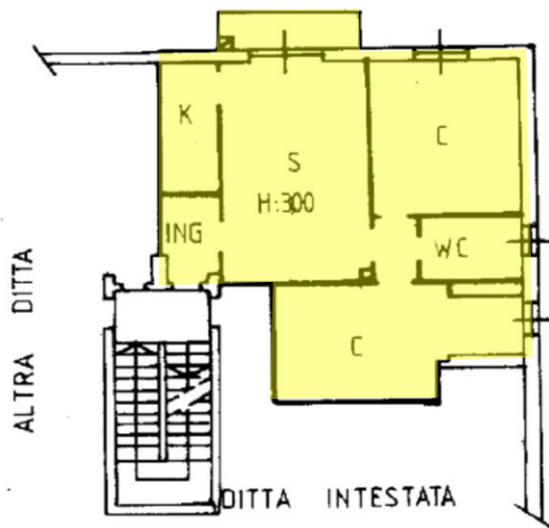
La proprietà dell'intero bene è intestata a .....(esecutati).

**Dati catastali:**

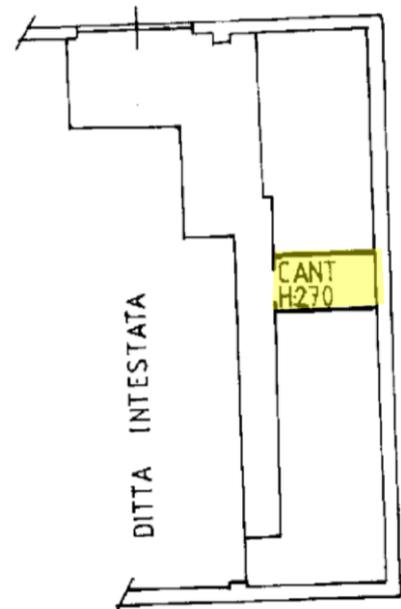
**Appartamento e Cantina:** Foglio 29, mappale 393, sub. 719, del NCEU del Comune di Limbiate, Cat A/3; classe 4, rendita catastale 374,43 €, consistenza vani 5; posto al piano quarto (appartamento) e al piano seminterrato (cantina).



PIANO QUARTO



PIANO SEMINTERRATO



**FIGURA 2 – Fotografia del prospetto e ingresso del fabbricato di Via Milazzo 4, Limbiate (MI) - planimetria dell'appartamento e cantina (evidenziati in giallo).**

## 2. DESCRIZIONE ZONA

**Caratteristiche zona:** residenziale centrale, 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 di linea nelle vicinanze (300m).

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi.

## 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 Banca SpA**, contro omissis....., iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 4/07/2003 ai nn. 101576/20763.

**Iscrizione di ipoteca volontaria:** a favore della **Unicredit Banca per la casa SpA**, contro Xyz (esecutati), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 24/12/2004 ai nn. 187968/44750.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** a favore del **Cordusio RMBS UCFIN srl**, contro Xyz (esecutati), trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 11/10/2016 ai nn. 113697/72132.

**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 del 20.04.1962 e quindi prima del settembre 1967 e successive pratiche per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione. Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde con la planimetria catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19: 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:**

**Xyz** proprietari, dal 22/12/2004 al 14/11/2016 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Sergio Sancimino del 22/12/2004, repertorio n. 17389/3051, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 24/12/2004 ai nn. 187967/98921.

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

**6.2.1 omissis**, dal 1/7/2003 al 22/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Valentina Sassoli del 1/07/2003, repertorio n. 1918, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 04/07/2003 ai nn. 101575/61213.

**6.2.2 omissis** proprietario, dal 26/08/1960 al 1/07/2003 in forza di atto a rogito a firma del notaio Gian Paolo Guidobono Cavalchini del 26/08/1960 repertorio n. 16933/1947 trascritto a Milano in data 27/09/1960 ai nn. 42102/34065.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

**Descrizione bene**

Piena proprietà di un immobile sito a Limbiate (MI) in Via Milazzo n. 4 al piano quarto di un edificio di 4 piani.

Composto da : Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, anticamera, bagno e 2 camere da letto, oltre una cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 78,00**, vedasi più sotto.

**Intestazione:**

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

**Dati catastali:**

**Appartamento e Cantina: Foglio 29, mappale 393, sub. 719, del NCEU del Comune di Limbiate**, Cat A/3; classe 4, rendita catastale 374,43 €, consistenza vani 5; posto al piano quarto (appartamento) e al piano seminterrato (cantina).

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

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>76,40</b>	1,00	<b>76,40</b>	nord	Da riattare
Balcone	<b>3,80</b>	0,20	<b>0,76</b>	nord	discrete
Cantrina	<b>4,20</b>	0,20	<b>0,84</b>	-	Da riattare
<b>Totale</b>	<b>84,40 mq</b>		<b>78,00 mq</b>		



**Foto A**



**Foto B**



**Foto C**

*Foto A– Veduta della Camera da letto;*

*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: a falde  
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 in pvc  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pittura Stato dei plafoni: discrete Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco + stabilitura + tinteggiatura Stato delle pareti: discrete Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	bagni e cucina, materiale: piastrelle Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione:, cucina, ingresso, soggiorno, andito e camere da letto: pietra levigata bagno: piastrelle Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: edificio.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale
ACS	tipologia: non verificato
<i>Scala condominiale:</i>	tipologia: in pietra levigata rivestimento: intonaco verniciato Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: edificio

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 Limbiate (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	78,00	€ 1'450,00 arrotondamenti	<b>€ 113'100,00</b> <b>-€ 000,00</b>
			<b>Sommano:</b>	<b>€ 113.100,00</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:

- € 5.655,00

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:

+ € 55,00

**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

**€ 107.500,00****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 un deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato

**€ 86.000,00**

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 Ipotecaria.