



---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

Promossa da



contro



N. R.G.E. **1649/2019**

Giudice: Dott.ssa Vaghi Silvia  
Custode Giudiziario: Avv. Gardoni Greta

**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

---

Giudice: Dott.ssa Vaghi Silvia  
Custode giudiziario: Avv. Gardoni Greta  
Perito: Ing. Ugo Paglietti

1





## RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

**Il bene pignorato consiste in:**

**Lotto unico costituito da: Appartamento con cantina,  
in comune di Inzago (MI), via Don Carlo Gnocchi n. 5,** identificato  
al Foglio 8, mapp. 1004, sub. 2, del NCEU del Comune di Inzago,  
di proprietà esclusiva degli stessi esecutati.

L'immobile è attualmente occupato dagli stessi esecutati.

Valore dell'immobile se libero 73.600,00 €

Valore dell'immobile se occupato 58.880,00 €

### Indice

|  |          |
|--|----------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI<br>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        |
| <br>   |          |
| ALLEGATI .....   | 10       |
| 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri;<br>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) Titolo di proprietà;  |          |
| 6) Attestato di Prestazione Energetica;  |          |
| 7) Visura Ipcatastale.   |          |

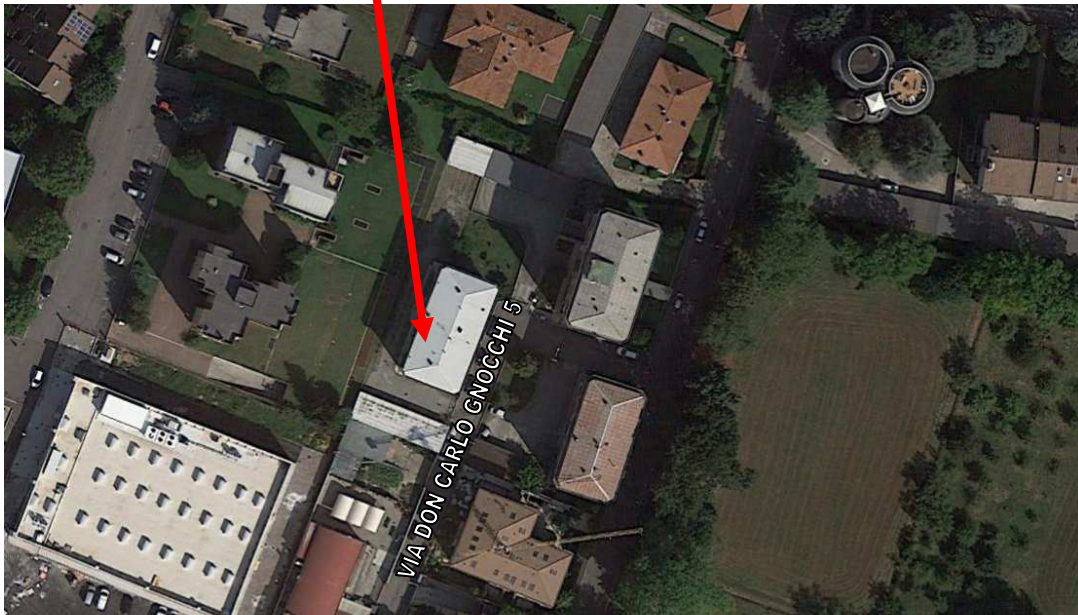




## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Appartamento** in Inzago (MI), via Don Carlo Gnocchi n. 5, piano rialzato.  
**Composto da:** Ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto con balcone e cantina al piano seminterrato.  
**Superficie commerciale lorda:** mq **62,00.**

**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 

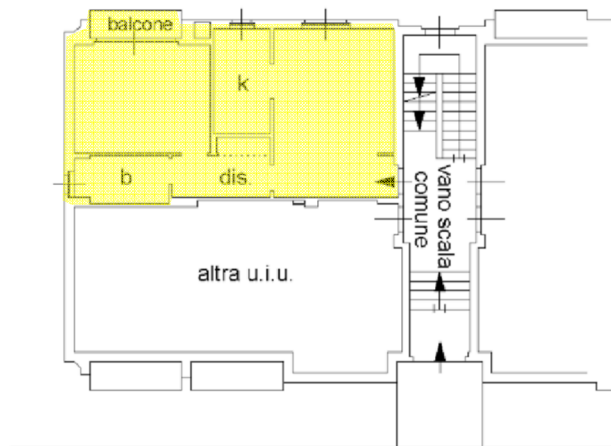
**Dati catastali:**

**Appartamento e Cantina:** al Foglio 8, mapp. 1004, sub. 2, del NCEU del Comune di Inzago, Cat A/3; classe 6, rendita catastale 177,66 €, consistenza vani 4, superficie catastale 62 mq; posto al piano terra (appartamento) e al piano seminterrato (cantina).

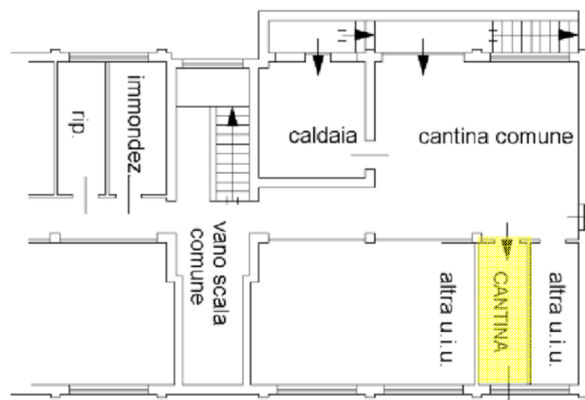




PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



**FIGURA 2 – Fotografia del prospetto fabbricato di Via Don Carlo Gnocchi 5, Inzago (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 :** fermata del pullman a 750 metri.

## 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**

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 [redacted] contro [redacted] (esecutati), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 7/10/2011 ai nn. 115509/24680.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** a favore di [redacted] contro [redacted] trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 22/03/2013 ai nn. 150910/99685.

**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 a seguito di Nulla Osta n. 89/68 rilasciato dal comune di Inzago in data 31/08/1968 (Licenza di Abitabilità rilasciata il 19/12/1070).

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme dalla 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:

██████████ proprietari, dal 3/10/2011 al 10/12/2019 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Urso Alan Marco Giuseppe del 3/10/2011 rep. 42001, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 7/10/2011 ai nn. 115508/70504.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1** ██████████ dal 18/06/2003 al 3/10/2011 in forza di atto di compravendita del 18/06/2003 a firma del notaio Mela Aminta rep. 66286, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 26/06/2003 ai nn. 97288/58919.

**6.2.2** ██████████ dal 31/10/1997 al 18/06/2003 in forza di atto di compravendita del 31/10/1997 a firma del notaio Ovidio De Napoli a rep. 46103, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 6/11/1997 ai nn. 82140/60054 contro ██████████

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato a seguito di Nulla Osta 89/68 del 31/08/1968 rilasciato dal comune di Inzago.

### Descrizione bene

Piena proprietà di un immobile sito a Inzago (MI), via Don Carlo Gnocchi n. 5, piano rialzato.

Composto da : Ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto con balcone e cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 62,00** vedasi più sotto.

#### Intestazione:

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

**Appartamento e Cantina: al Foglio 8, mapp. 1004, sub. 2, del NCEU del Comune di Inzago,** Cat A/3; classe 6, rendita catastale 177,66 €, consistenza vani 4, superficie catastale 62 mq; posto al piano terra (appartamento) e al piano seminterrato (cantina).

| Descrizione   | Sup. Lorda      | Coeff. | Sup. Comm.      | Esposizione | Condizioni  |
|---------------|-----------------|--------|-----------------|-------------|-------------|
| Appartamento  | <b>59,75</b>    | 1,00   | <b>59,75</b>    | nord        | Da riattare |
| Balcone       | <b>2,60</b>     | 0,25   | <b>0,65</b>     | nord        | discrete    |
| Cantrina      | <b>8,00</b>     | 0,20   | <b>1,60</b>     | -           | Da riattare |
| <b>Totale</b> | <b>70,35 mq</b> |        | <b>62,00 mq</b> |             |             |





Foto A



Foto B

Foto A– Veduta del soggiorno;

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 mattoni faccia a vista  
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 pvc con vetrocamera e inferriata  
Condizioni: discrete  
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.





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







Certificazione energetica: **APE n. 1511400019411 del 13/9/2011 valevole fino al 13/9/2021**

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 Limbiate(MI),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Inzago (MI),
- Ufficio Tecnico del comune di Inzago (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                   |
|----|--------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| A  | Appartamento | 62,00                        | € 1'250,00<br>arrotondamenti | € 77'500,00<br>-€ 000,00 |
|    |              |                              | Sommano:                     | € 77.500,00              |





#### 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: | - € 3.875,00   |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:   | nessuna        |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:   | <b>Nessuno</b> |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente   | <b>Nessuna</b> |
| Arrotondamenti:  | - € 25,00      |

**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 **€ 73.600,00**

#### 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 **€ 58.880,00**

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

Milano, 2 gennaio 2021

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) Titolo di proprietà;
- 6) Attestato di Prestazione Energetica;
- 7) Visura Ipotecaria.

