

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**CONDOMINIO VIA PAOLO MANTEGAZZA**  
**N. 25/3 – MILANO**  
contro  
**ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2**

Altri creditori iscritti:  
**RED SEA SPV s.r.l.**

N. Gen. Rep. **2442/2017**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: avv. Francesca Frojo**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: ing. Giuseppe Caminito**

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17250  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8571  
C.F. CMNGPP62T16C351S – P.IVA N. 11172590157*

*con studio in Cusano Milanino –Via Vaniglia .n.4  
Telefono 02.6133251 - Cellulare: 3385888244  
e-mail: [ing.caminito@alice.it](mailto:ing.caminito@alice.it)  
PEC: [giuseppegiovanni.caminito@ingpec.eu](mailto:giuseppegiovanni.caminito@ingpec.eu)*



**ing. Giuseppe Caminito**

---

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense  
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: avv. Francesca Frojo  
Perito: ing. Giuseppe Caminito

**Appartamento con solaio sito in MILANO**  
**Via Paolo Mantegazza, 25/3**  
**Lotto 001**

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

- A1.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annesso solaio** sito in Milano Via Paolo Mantegazza, al civico, 25/3 piano settimo. Composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere e ripostiglio con due balconi con accesso dalla cucina e da una camera al piano settimo; il solaio è al piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **74,00** circa, computando i balconi a 1/3, e il solaio a 1/4.  
L'immobile è stato pignorato per la quota proprietaria di 1/1.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

ESECUTATO 1 nato in Egitto il 3/7/1969 CF AAABBB12C34D567E proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

ESECUTATO 2 nata in Egitto il 1/11/1981 CF FFFGGG12H34I567J proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**descrizione:**

**Fg. n. 127; Mapp. n. 238, Sub. 23, Z.C. 2, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano 7-10; Superficie catastale -; rendita € 639,12. Via Paolo Mantegazza, 25**

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

altra unità e strada privata; altro mappale; cortile; scala e aprti comuni.

**Coerenze solaio da Nord-Ovest in senso orario:**

strada privata; altro solaio; cortile comune; altro solaio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un appartamento ubicato nella zona periferica del Comune di Milano denominata Musocco – Certosa – Expo – Cascina Merлата. L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da nove piani (Terra e da 1 a 8) e dal piano sottotetto dove si trova il solaio. Si tratta di edificio residenziale di tipo economico. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova al piano settimo (ottavo fuori terra). È presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 74,00 m<sup>2</sup>. Dall'ingresso – disimpegno si accede alla sala da pranzo/soggiorno con cucinotto, al bagno, al ripostiglio e alle due camere. Dalla sala da pranzo e da una camera si accede a due piccoli balconi. Al piano sottotetto è ubicato il solaio.

Lo stato di manutenzione è scarso in quanto l'immobile, mai ristrutturato, è di fatto disabitato, tutte le utenze (gas, luce) sono staccate; le finiture sono di tipo economico. Gli impianti, sicuramente non a norma, non si sa se sono funzionanti in quanto le utenze risultano staccate. Il riscaldamento è condominiale. Gli infissi interni sono in legno e in legno e vetro. Quelli esterni

in alluminio e vetro con avvolgibili in PVC; i pavimenti sono in marmette e in ceramica (solo nel bagno) e i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica; il bagno è dotato dei 4 pezzi con vasca.

### 3. STATO DI POSSESSO

Il bene è attualmente non occupato. Solo per caso al momento del sopralluogo abbiamo incontrato l'esecutata che ci ha concesso di entrare.

### 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:

**Ipoteca volontaria:** derivante da contratto di mutuo del 7/6/2005 n. 57387/6414 a rogito notaio Luppi Sergio contro i signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 a favore di **Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l. società cooperativa a responsabilità limitata**, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 14.06.2005 ai nn.42173/9950

Importo capitale: € 175.000,00

Totale: € 350.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e solaio sulla quota di intero.

**Ipoteca giudiziale:** derivante da norma Decreto Ingiuntivo contro i signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 a favore di **Condominio via Paolo Mantegazza n. 25/3** atto giudiziario Tribunale di Milano del 24/11/2009 n. 25081, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 10.03.2010 ai nn.13543/2961

Importo capitale: € 9.530,33

Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e solaio sulla quota di intero.

##### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro i signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 a favore di **Condominio via Paolo Mantegazza n. 25/3**; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 22.04.2010 ai nn.22829/14544

Riferito limitatamente a corpo unico appartamento e solaio sulla quota di intero

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro i signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 a favore di **Condominio via Paolo Mantegazza n. 25/3**; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 14.11.2017 ai nn.80179/54521  
Riferito limitatamente a corpo unico appartamento e solaio sulla quota di intero

**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** L'edificio è ante 1 settembre 1967.

Non risultano effettuate modifiche.

Dal confronto di tale documento con lo stato dei luoghi si dichiara la conformità urbanistico edilizia.

**4.3.2. Conformità catastale:** è conforme.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

A1. Appartamento e solaio

Spese ordinarie annue di gestione immobile, \_\_\_\_\_ € 2.130,42

Spese ordinarie insolute nell'anno in corso e in quello precedente

**€ 4.435,39**

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1 Attuali proprietari:**

**ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2** per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di separazione di beni dal 7/6/2005 ad oggi in forza di atto di acquisto rogito notaio Luppi Sergio in data 7/6/2005 n. 57386/6413, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 14/6/2005 ai nn.42172/23284

Riferito limitatamente a corpo unico.

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

6.2.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO 1, per la quota di piena proprietà in comunione di bene, bene personale, in forza atto di acquisto rogito notaio Ventura Mario in data 22/12/1997 n. 138368, registrato presso RR.II. di Milano 1 il 12/1/1998 nn. 372/278.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 PRECEDENTE PROPRIETARIO 2 per la quota di piena proprietà per titolo ultraventennale registrato presso RR.II. di Milano 1 il 27/01/1987 nn. 7016/5583

Riferito limitatamente a quota di 1/1 di proprietà. .

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Appartamento e solaio

L'immobile è stato realizzato prima dell'1 settembre 1967.  
Lo stato dei luoghi e le finiture presenti sono quelle originarie.  
L'immobile è conforme.  
7.2 agibilità presente.

## Descrizione appartamento e solaio di cui al punto A

**A1.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annesso solaio** sito in Milano Via Paolo Mantegazza, al civico, 25/3 piano settimo. Composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere e ripostiglio con due balconi con accesso dalla cucina e da una camera al piano settimo; il solaio è al piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **74,00** circa, computando i balconi a 1/3, e il solaio a 1/4.  
L'immobile è stato pignorato per la quota proprietaria di 1/1.

### Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

ESECUTATO 1 nato in Egitto il 3/7/1969 CF AAABBB12C34D567E proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.  
ESECUTATO 2 nata in Egitto il 1/11/1981 CF FFFGGG12H34I567J proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### **descrizione:**

**Fg. n. 127; Mapp. n. 238, Sub. 23, Z.C. 2, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano 7-10; Superficie catastale -; rendita € 639,12. Via Paolo Mantegazza, 25**

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

altra unità e strada privata; altro mappale; cortile; scala e aprti comuni.

#### **Coerenze solaio da Nord-Ovest in senso orario:**

strada privata; altro solaio; cortile comune; altro solaio.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano sette</b>					
Appartamento	<b>71,71</b>	1	<b>71,71</b>	Nord-Est e Sud-Ovest	Da ristrutturare
balconi	<b>4,10</b>	0,30	<b>1,23</b>	Nord-Est e Sud-Ovest	normali
Solaio	<b>5,76</b>	0,25	<b>1,44</b>	Nord-Est	normali
<b>Totale</b>	<b>81,57</b>		<b>74,38</b>		
			<b>Arr.74,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>74,00Arr.</b>		

## Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: misto latero - cemento Condizione: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: non portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni : scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio vetro Condizioni: discrete Protezioni esterne tapparelle in PVC Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stuccatura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è scarso Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale : marmette, ceramica in bagno
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: non presente Certificazione ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: STACCATO certificazioni: non presente.

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: STACCATO Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: STACCATO Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale condizioni: funzionante  Certificazioni: presenti presso manutentore non visionate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	presente Condizione: normali Certificazioni presso amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Vista la tipologia e la consistenza del bene si fa una stima in base al più probabile valore di mercato. Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.460,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.450,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino immobiliare (1.400,00 € + 5% = circa 1.470,00 €/m<sup>2</sup>).

## 8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018
  - Agenzie e colleghi di zona
  - Borsino immobiliare – maggio 2019

## 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento	74,00	€ 108.040,00	€ 108.040,00
			€ 108.040,00	€ 108.040,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 5.402,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio	- € 4.435,39
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>

**Giudizio di comoda divisibilità:** non è possibile.

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 98.202,61
Si arrotonda a	<b>€ 98.000,00</b>

Cusano Milanino, 21 maggio 2019  
In fede,  
Il perito ing. Giuseppe Caminito

