

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Supercondominio di viale Ungheria 21/2-
21/4 Milano**

contro

Creditore iscritto non intervenuto: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

N. Gen. Rep. **909/17**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: avv. Paola Alessandra Tremolada

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
PEC: giusepppegiovanni.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 Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito



Appartamento con cantina sito in Milano Viale Ungheria n. 21/2-21/4 scala E Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annessa cantina** sito in Milano Viale Ungheria, al civico, 21/2-21/4 scala E. Composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno, soggiorno, due camere e due balconi al piano rialzato; la cantina è al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **76,00** circa, computando i balconi a 1/3 e la cantina a 1/4.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

descrizione:

Fg. n. 535; Mapp. n. 175, Sub. 24, Z.C. 3, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano T-S1; Superficie catastale **77 m² (senza area scoperta 74 m²)**; rendita € 525,49. Viale Ungheria, 21

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

scala e pianerottolo comune e proprietà di terzi; cortile comune; altra u.i.u.; cortile comune.

Coerenze cantina da Nord-Ovest in senso orario:

altra u.i.u.; corridoio comune; altra u.i.u.; cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un appartamento ubicato nella periferia Sudest di Milano a poche centinaia di metri dalla tangenziale uscita Mecenate. L'edificio in cui si trova l'appartamento fa parte di un complesso edilizio molto ampio comprendente molti edifici ciascuno con più scale. Si tratta di edifici residenziali di tipo popolare. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova alla scala E, al piano rialzato. Non è presente l'ascensore.

La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 76,00 m² commerciali. Dall'ingresso si accede alla cucina e al soggiorno, dal soggiorno un disimpegno porta agli altri locali: bagno e due camere. Vi sono anche due balconi. Al piano interrato è ubicata la cantina.

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture sono di tipo economico. Gli impianti sono funzionanti ma probabilmente non a norma. Il riscaldamento è condominiale. Gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni in PVC e vetro; i pavimenti in marmette e i rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; il bagno è dotato dei 4 pezzi con vasca.

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito



3. STATO DI POSSESSO

Il bene è attualmente occupato dagli 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 volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i signori per diritto di proprietà a favore di **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** atto a firma del

Importo capitale: € 112.000,00

Importo ipoteca: € 224.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e cantina.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo cautelare contro i signori

Riferito limitatamente a corpo unico appartamento e cantina.

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 1967. Licenza Edilizia n. 2836 del 27/7/1959 L'immobile è conforme.

4.3.2. **Conformità catastale:** conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A1. Appartamento e cantina

Spese ordinarie annue di gestione immobile (appartamento + cantina),
condominio € 1.413,56

Spese ordinarie annue di gestione immobile (appartamento + cantina),
super-condominio € 1.036,76

Spese ordinarie insolute nell'anno in corso e in quello precedente
(appartamento e cantina) condominio € 2.877,19

Spese ordinarie insolute nell'anno in corso e in quello precedente
(appartamento e cantina) super-condominio € 2.871,34

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito



RR. Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1

6.2.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento e cantina

7.1 L'edificio è ante 1967. Licenza Edilizia n. 2836 del 27/7/1959.

7.2 agibilità presente.

Descrizione appartamento e box di cui al punto A

A1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annessa cantina** sito in Milano Viale Ungheria, al civico, 21/2-21/4 scala E. Composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno, soggiorno, due camere e due balconi al piano rialzato; la cantina è al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **76,00** circa, computando i balconi a 1/3 e la cantina a 1/4.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 535; Mapp. n. 175, Sub. 24, Z.C. 3, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano T-S1; Superficie catastale 77 m² (senza area scoperta 74 m²); rendita € 525,49. Viale Ungheria, 21

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito



Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: scala e pianerottolo comune e proprietà di terzi; cortile comune; altra u.i.u.; cortile comune.

Coerenze cantina da Nord-Ovest in senso orario: altra u.i.u.; corridoio comune; altra u.i.u.; cortile comune.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	71,58	1	71,58	Est e Ovest	normali
balconi	11,25	0,30	3,38	Est e Ovest	normali
Cantina	5,18	0,25	1,30	Nord-Ovest	normali
Totale	88,01		76,26		
			Arr.76,00		
Totale			76,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura portante
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: misto latero - cemento
Condizione: normali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: non portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro
Condizioni : discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in pvc vetro
Condizioni: discrete
Protezioni esterne avvolgibili in pvc
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura 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 buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.	
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.	ubicazione: cucina,
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale : marmette	
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta non 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: funzionante certificazioni: non presente.	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante 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: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.	
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante 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:	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	assente Condizione: ===== Certificazioni===== 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 €/m² 1.250,00 coincidente con la media tra il valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.200,00 €/m²) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Te.M.A. (1.550,00 € - 15% = circa 1.300,00 €/m²).

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 2017
- Agenzie e colleghi di zona
- Te.M.A. – FIMAA Milano - 1° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento	76,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00
			€ 95.000,00	€ 95.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio	- € 5.748,53
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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
Si arrotonda a

€ 84.501,47
€ **85.000,00**

Il perito ing. Giuseppe Caminito



ALLEGATO A – DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento con cantina

Si tratta di un appartamento ubicato nella periferia Sudest di Milano a poche centinaia di metri dalla tangenziale uscita Mecenate. L'edificio in cui si trova l'appartamento fa parte di un complesso edilizio molto ampio comprendente molti edifici ciascuno con più scale. Si tratta di edifici residenziali di tipo popolare. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova alla scala E, al piano rialzato. Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 76,00 m² commerciali. Dall'ingresso si accede alla cucina e al soggiorno, dal soggiorno un disimpegno porta agli altri locali: bagno e due camere. Vi sono anche due balconi. Al piano interrato è ubicata la cantina.

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture sono di tipo economico. Gli impianti sono funzionanti ma probabilmente non a norma. Il riscaldamento è condominiale. Gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni in PVC e vetro; i pavimenti in marmette e i rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; il bagno è dotato dei 4 pezzi con vasca.

L'appartamento ha una superficie commerciale di m² 76,00, compresi i balconi calcolati al 30% e la cantina calcolata al 25%.



ALLEGATO B – FORMALITÀ IMMOBILE

Il bene ha le seguenti formalità.

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i signori

Importo capitale: € 112.000,00

Importo ipoteca: € 224.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e cantina.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo cautelare contro i **Supercondominio di viale Ungheria, 21/2-21/4 Milano;**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito



ALLEGATO C – FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE



Foto 1: ingresso scala E viale Ungheria, 21 Milano

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito





Foto 2: cameretta.



Foto 3: cameretta

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito





Foto 4: bagno

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito





Foto 5: cucina





Foto 6: camera

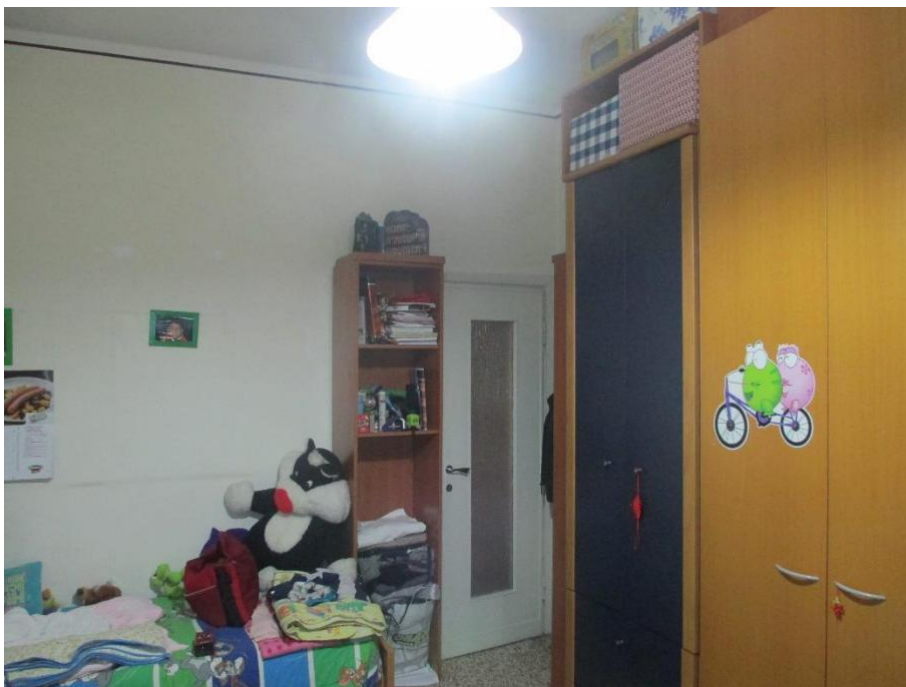


Foto 7: camera

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito





Foto 8: soggiorno



Foto 9: soggiorno

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito





Foto 9: cantina

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito





Foto 10: corridoio cantina

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: avv. Paola Alessandra Tremolada
Perito: ing. Giuseppe Caminito



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE **20097**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

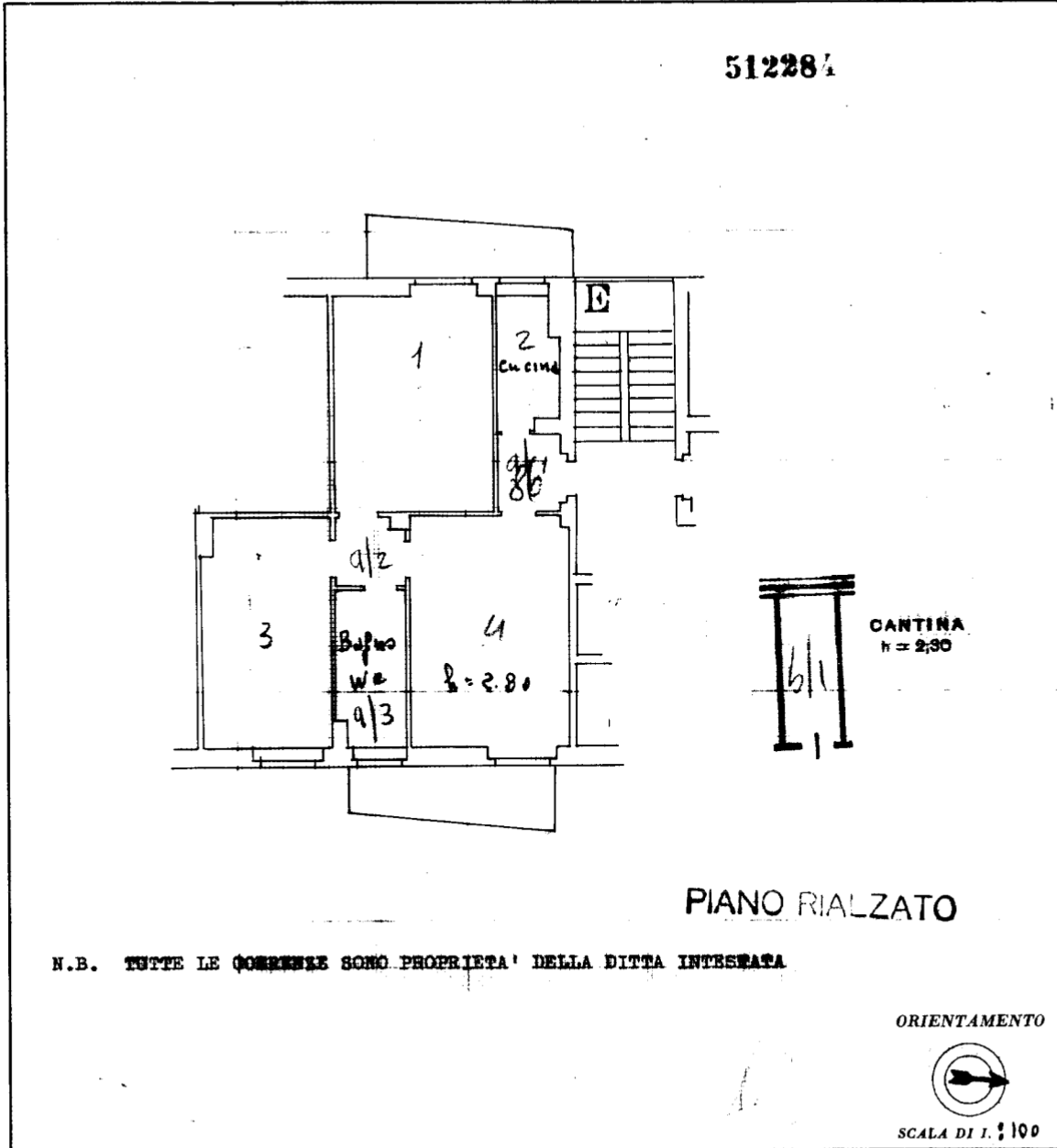
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO** Via **LE UNGHERIA 21/2**

Ditta **ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI MILANO - Via San Paolo 12**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Milano**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal **Lⁱ Ing. Mario Villa**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **gli ingegneri**
della Provincia di **Milano**

DATA **30/12/1260**

Firma: *M. Villa*

17 - Subalterno: 24

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 535 -
Firmato VIALE UNGHERIA n. 21 piano: T-SJ interno: X0aCAMINTOGUSPEPEGIOVANNI messoba ARUBAPEC scala: E-S.P.ANG CA.3 Serial#: 4b4d8c54d8045ba0f08be0e80f47a7339

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
K. - CA. S. T. - III



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Libro
20

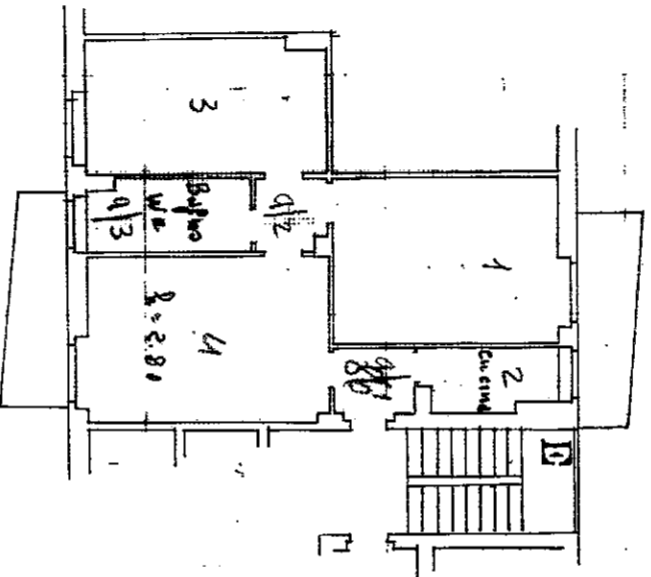
(M. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1964, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via DE. UNGHERIA 21/2

Data ISCRIZIONE AUTONOMA CASE POPOLARI MILANO Via San Paolo 12

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

512284



10 metri



PIANO RIALZATO

N.B. TUTTE LE DIMENSIONI SONO PROPRIE DELLA DITTA INTERESSATA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:5100

Donatello B
Rosa Paris Gallo
Rosa Paris Gallo

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Completata dal **Ing. Mario Villa**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inserito all'Albo de **gli Ingegneri**
 della Provincia di **Milano**

DATA **30/12/1960**

Firma: *M. Villa*

ALLEGATO A ALF... 5104/383

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/10/1961 - Data: 02/10/2013 - n. T137122 - Richiedente: CRSCLD76C30G273W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

