

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

**Esecuzione Forzata**

**CREDITORE PROCEDENTE**

contro

**ESECUTATO 1**

**ESECUTATO 2**

Altri creditori iscritti:

ALTRO CREDITORE 1

ALTRO CREDITORE 2

N. Gen. Rep. **3460/2014**

**Giudice: Dott.sa Silvia VAGHI**  
**Custode Giudiziario: avv. Donatella Alpegiani**

**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 Silvia Vaghi  
Custode: avv. Donatella Alpegiani  
Perito: ing. Giuseppe Caminito

**Appartamento con solaio sito in Trezzano sul Naviglio (MI)**  
**Via Turati n. 28/B**  
**Lotto 001**

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

**A1.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con solaio** sito in Trezzano sul Naviglio Via Turati, al civico, 28 scala B piano 6°.  
Composto da ingresso, soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, bagno, due camere e ripostiglio al piano sesto della scala B di complesso residenziale oltre a solaio al piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **103,00** circa, computando il balcone a 1/3 e il solaio a 1/4.  
L'immobile è stato pignorato per l'intera quota proprietaria.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

ESECUTATO 1 nato in	il	CF	proprietà per 1/2
ESECUTATO 2 nata a	il	CF	proprietà per 1/2.

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 20, Sub. 40,** Z.C. U, Cat A/3; classe 7, consistenza vani 5,5; posto al piano 6-7 scala U; Superficie catastale -; rendita € 482,89. Via Turati Filippo, 28-B

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

altra u.i.u.; cortile; cortile; altra u.i.u.

**Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:**

cortile; altro solaio e corridoio comune; altro solaio; cortile

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un appartamento ubicato nella zona centrale del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI). L'edificio fa parte di un complesso composto da vari edifici tra cui quello in cui si trova l'appartamento (scala B) è composto da otto piani (Terra e da 1 a 7). Si tratta di edificio residenziale. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova al piano sesto. È presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 103,00 m<sup>2</sup>.

Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno e a un disimpegno che porta agli altri locali (cucina, bagno, due camere e un ripostiglio). Il balcone ha accesso dal soggiorno e dalla cucina.

Lo stato di manutenzione è ottimo e le finiture sono buone. Gli impianti sono funzionanti e probabilmente a norma anche se non sono state mostrate le certificazioni. Il riscaldamento è condominiale. Gli infissi interni sono in legno. Quelli esterni in alluminio e vetro con avvolgibili in pvc; i pavimenti e i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica; il bagno è dotato di 5 pezzi con doccia e vasca.

**3. STATO DI POSSESSO**

Il bene è attualmente occupato dall'esecutata con figli. Gli esecutati risultano separati.

#### **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 mutuo contro i signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 a favore di **Credito Bergamasco società per azioni** con atto Notaio Vincenzo Ialenti di Trezzano sul Naviglio del 17/06/2010 n.10960/7238, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 22.06.2010 ai nn.78399/18754  
Importo capitale: € 154.400,00  
Totale: € 308.800,00  
Durata: 30 anni  
Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1.

###### **4.2.2. pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare i signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 a favore di **CREDITORE PROCEDENTE;** trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 12.01.2015 ai nn.1348/1001  
Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1

**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'immobile è stato realizzato prima dell'1 settembre 1967.

Dal confronto dei luoghi con i documenti depositati in comune risulta ingrandito il bagno a discapito di una camera da letto, risulta demolito anche parte del muro tra ingresso e soggiorno. L'esecutata ha dichiarato che tali opere sono state realizzate nel 1998 senza autorizzazione. In Comune non esistono pratiche intestate ai signori relativamente all'esecuzione di tali opere.

Si dichiara la **non** conformità urbanistico edilizia. L'abuso è facilmente sanabile mediante pratica di permesso di costruire in sanatoria.

**4.3.2. Conformità catastale:** **non** è conforme, per gli stessi motivi esposti al punto precedente. Sarà sufficiente aggiornare la scheda dopo la regolarizzazione della pratica in Comune.

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

A1. Appartamento con solaio

Spese ordinarie annue di gestione immobile SUPERCONDOMINIO, circa	€ 1.400,00
Spese ordinarie insolte gestione in corso e precedente SUPERCONDOMINIO	€ <b>2.775,95</b>
Spese per opere <u>straordinarie</u> deliberate in data 28/09/2017 (gestione del SUPERCONDOMINIO dal 01/05/2017 al 30/04/2022):	€ 1.021,26
Spese ordinarie annue di gestione immobile condominio, circa	€ 1.600,00
Spese ordinarie insolte gestione in corso e precedente condominio	€ <b>3.260,98</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2** per la quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale proprietari dal 26/10/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 26/10/1998 rogito Notaio Cesare Cantù di Milano n. 26716/7721, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 5/11/1998 ai nn.88067/63221  
Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO per la quota intero in forza di titolo anteriore al ventennio.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Appartamento

L'immobile è stato realizzato prima dell'1 settembre 1967.  
Dal confronto dei luoghi con i documenti depositati in comune risulta parzialmente demolito il muro tra ingresso e sala. Inoltre dopo l'acquisto del 1998 sono stati eseguiti lavori con allargamento del bagno e riduzione di una camera da letto. Non si ha traccia di tale pratica ma la situazione è sanabile.

Si dichiara la **non** conformità urbanistico edilizia. L'abuso è facilmente sanabile con presentazione di pratica in sanatoria e pagamento di oneri, non sono necessarie opere.

7.2 agibilità presente rilasciata in data 6/12/1963.

## Descrizione appartamento e solaio di cui al punto A

**A1.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con solaio** sito in Trezzano sul Naviglio Via Turati, al civico, 28 scala B piano 6°. Composto da ingresso, soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, bagno, due camere e ripostiglio al piano sesto della scala B di complesso residenziale oltre a solaio al piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **103,00** circa, computando il balcone a 1/3 e il solaio a 1/4.  
L'immobile è stato pignorato per l'intera quota proprietaria.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

ESECUTATO 1 nato in il CF proprietà per 1/2  
ESECUTATO 2 nata a A il CF proprietà per 1/2.

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 20, Sub. 40**, Z.C. U, Cat A/3; classe 7, consistenza vani 5,5; posto al piano 6-7 scala U; Superficie catastale -; rendita € 482,89. Via Turati Filippo, 28-B

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

altra u.i.u.; cortile; cortile; altra u.i.u.

**Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:**

cortile; altro solaio e corridoio comune; altro solaio; cortile

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	<b>97,31</b>	1	<b>97,31</b>	Ovest	ottime
balcone	<b>6,89</b>	0,30	<b>2,07</b>	Ovest	normali
Solaio	<b>14,25</b>	0,25	<b>3,56</b>		Non visionato
<b>Totale</b>	<b>118,45</b>		<b>102,94</b>		
			<b>Arr.103,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>103,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato  
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  
Condizioni : buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio vetro  
Condizioni: buone  
Protezioni esterne avvolgibili in legno  
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 ottimo 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 : ceramica
<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: funzionante certificazioni: non visionata.
<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 <b>cinque</b> apparecchi (vasca e doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto):	tipologia: condominiale condizioni: funzionante  Certificazioni: presenti presso manutentore non visionate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	assente Condizione: ===== Certificazioni===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	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> 1.800,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato ottimo (circa 1.600,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.750,00 € +15% = circa 2.000,00 €/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 - 1° semestre 2018
  - Agenzie e colleghi di zona
  - Borsino Immobiliare – marzo 2019

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento	103,00	€ 185.400,00	€ 185.400,00
			€ 185.400,00	€ 185.400,00

### 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:	- € 9.270,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	- € 2.230,00
Spese condominiali insolute nel biennio supercondominio	- € 2.796,95
condominio	- € 3.260,98
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

€ 167.842,07

Si arrotonda a

**€ 165.000,00**

Cusano Milanino, 18 aprile 2019

In fede,

Il perito ing. Giuseppe Caminito

