

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

**Esecuzione Forzata**  
**CREDITORE PROCEDENTE**  
contro  
**ESECUTATO**

N. Gen. Rep. **635/2017**

**Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo**  
**Custode Giudiziario: Avv. Andrea Roveroni**

**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 Idamaria Chieffo  
Custode: Avv. Andrea Roveroni  
Perito: ing. Giuseppe Caminito

## **Appartamento con cantina sito in Pozzuolo Martesana (MI) Via Pietro Pieregrosso n. 23 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 Pozzuolo Martesana Via Pieregrosso, al civico, 23 piano terzo.

Composto da ingresso, cucina, bagno, camera e un balcone al piano terzo; la cantina è al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49,00** circa, computando i balconi a 1/3 e la cantina a 1/4.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

ESECUTATO nato in ..... il ..... CF ABCDEF12G34H567I proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n. 7; Mapp. n. 160, Sub. 20,** Z.C. U, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano S1-3; Superficie catastale -; rendita € 131,95. Via Pietro Pieregrosso, 23

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

altro mappale; via Pieregrosso; altra u.i.u. con salto parti comuni e con salto 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 zona centrale del piccolo Comune di Pozzuolo Martesana (MI). L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da un piano cantinato uno rialzato e altri tre piani. Si tratta di edificio residenziale di tipo popolare. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova al piano terzo. Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 49,00 m<sup>2</sup>. Dall'ingresso si accede alla cucina, al bagno e alla camera. Dalla cucina si accede a un piccolo balcone. Al piano interrato è ubicata la cantina.

Lo stato di manutenzione è scarso 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, solo nel bagno. Gli altri sono stati sostituiti da tende, 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 doccia.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Il bene è attualmente occupato dall'esecutato.

#### 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 il signor ESECUTATO per diritto di proprietà a favore di **CREDITORE PROCEDENTE** atto a firma del Dott. Salvo Filippo in data 23/06/2006 al Rep n. 28008/11424, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 30.06.2006 ai nn. 102975/24542  
Importo capitale: € 129.600,00  
Importo ipoteca: € 259.200,00  
Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e cantina.

###### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo cautelare contro il signor ESECUTATO a favore di **CREDITORE PROCEDENTE**; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 20.03.2017 ai nn. 31556/20562  
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.

L'immobile non è conforme in quanto nel progetto licenziato vi è la sala pranzo con cucinotto. Le pareti del cucinotto sono state demolite. Si tratta di abuso minore sanabile con pratica in sanatoria. Inoltre vanno inserite le porte ove mancanti.

###### 4.3.2. Conformità catastale: non è conforme per il motivo del punto precedente.

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

A1. Appartamento e cantina

Spese ordinarie annue di gestione immobile, € 600,00

Spese ordinarie insolute nell'anno solare in corso e in quello precedente, € 1.737,36

Spese straordinarie insolute in accantonamento deliberate per rifacimento tetto, € 187,50

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

**ESECUTATO** per la quota di 1/1 proprietario dal 23/06/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Salvo Filippo in data 23/06/2006 n. 28007/11423 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 30/06/2006 ai

nn.102974/53507

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 **ALTRO SOGGETTO** per la quota di 1/1 proprietario dal 01/03/2001 al 23/06/2006 in forza atto di compravendita del 01/03/2001 nn. 317783 a firma Notaio Alfonso Ajello registrato presso RR.II. di Milano 2 il 7/3/2001 nn. 20836/14626.

Riferito limitatamente a quota di 1/1 di proprietà.

6.2.2 **ALTRI SOGGETTI** per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 31/01/1996 al 01/03/2001 in forza atto di acquisto a firma Notaio Italo Zona nn. 153394 registrato presso RR.II. di Milano 2 il 13/02/1996 nn. 12606/8765

Riferito limitatamente a quota di 1/1 di proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

*Appartamento e cantina*

7.1 L'edificio è ante 1967. Non sono state presentate pratiche. L'immobile non è conforme in quanto nel progetto licenziato vi è la sala pranzo con cucinotto. Le pareti del cucinotto sono state demolite. Si tratta di abuso minore sanabile con pratica in sanatoria. Inoltre vanno inserite le porte ove mancanti.

7.2 agibilità presente.

## Descrizione appartamento e cantina di cui al punto A

A1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annessa cantina** sito in Pozzuolo Martesana Via Pieregrosso, al civico, 23 piano terzo.

Composto da ingresso, cucina, bagno, camera e un balcone al piano terzo; la cantina è al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49,00** circa, computando i balconi a 1/3 e la cantina a 1/4.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

ESECUTATO nato in ..... il ..... CF ABCDEF12G34H567I proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n. 7; Mapp. n. 160, Sub. 20**, Z.C. U, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano S1-3; Superficie catastale -; rendita € 131,95. Via Pietro Pieregrosso, 23

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

altro mappale; via Pieregrosso; altra u.i.u. con salto parti comuni e con salto 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
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	<b>45,65</b>	1	<b>45,65</b>	Nord, Est e Ovest	scarse
balconie	<b>2,20</b>	0,30	<b>0,66</b>	Est	normali
Cantina	<b>9,03</b>	0,25	<b>2,26</b>	Nord-Ovest	normali
<b>Totale</b>	<b>56,88</b>		<b>48,57</b>		
			<b>Arr.49,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>49,00Arr.</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 e vetro  
Condizioni : scarse  
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.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura  
lo stato dei plafoni è buono.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è buono  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica  
ubicazione: cucina, materiale ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa  
*(componente edilizia):* materiale : marmette

*Portone di ingresso* tipologia: porta blindata  
*(componente edilizia):* Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antenna collettiva* tipologia: centralizzata  
*(componente edilizia):* Condizione: non presente  
Certificazione =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non presente.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non presenti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia,  
centralino: presente, non attivo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno completi di quattro apparecchi (vasca)  
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* tipologia: non presente  
*(componente edilizia):* 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> 1.000,00 coincidente con la media tra il valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.200,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Te.M.A. (1.000,00 € - 20% = circa 800,00 €/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 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	49,00	€ 49.000,00	€ 49.000,00
			€ 49.000,00	€ 49.000,00

#### 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:	- € 2.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	- € 2.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio	- € 1.924,86
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	€ 42.625,14
Si arrotonda a	<b>€ 40.000,00</b>

Il perito ing. Giuseppe Caminito





## **ALLEGATO A – DESCRIZIONE IMMOBILE**

### Appartamento con cantina

Si tratta di un appartamento ubicato nella zona centrale del piccolo Comune di Pozzuolo Martesana (MI). L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da un piano cantinato uno rialzato e altri tre piani. Si tratta di edificio residenziale di tipo popolare. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova al piano terzo. Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 49,00 m<sup>2</sup>. Dall'ingresso si accede alla cucina, al bagno e alla camera. Dalla cucina si accede a un piccolo balcone. Al piano interrato è ubicata la cantina.

Lo stato di manutenzione è scarso 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, solo nel bagno. Gli altri sono stati sostituiti da tende, 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 doccia.

L'appartamento ha una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 49,00, compreso il balcone calcolato 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 il signor ESECUTATO per diritto di proprietà a favore di CREDITORE PROCEDENTE atto a firma del Dott. Salvo Filippo in data 23/06/2006 al Rep n. 28008/11424, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 30.06.2006 ai nn. 102975/24542

Importo capitale: € 129.600,00

Importo ipoteca: € 259.200,00

Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e cantina.

### **4.2.2. pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo cautelare contro il signor ESECUTATO a favore di CREDITORE PROCEDENTE; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 20.03.2017 ai nn. 31556/20562

Riferito limitatamente a corpo unico appartamento e cantina.

**ALLEGATO C – FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE**



Foto 1: esterno



Foto 2: corridoio ingresso.



Foto 3: ingresso



Foto 4: camera



Foto 5: camera



Foto 6: bagno



Foto 7: bagno



Foto 8: pranzo/cucina

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Avv. Andrea Roveroni  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



Foto 9: pranzo/cucina



Foto 9: cantina

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Avv. Andrea Roveroni  
Perito: ing. Giuseppe Caminito