

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

**Esecuzione Forzata**

**UBI Finance s.r.l.**

contro



Altri creditori iscritti:  
nessuno

N. Gen. Rep. **707/2018**

**Giudice: dott.ssa Marianna Galioto**  
**Custode Giudiziario: avv. Maria Cristina Delfino**

**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: [giuseppegioanni.caminito@ingpec.eu](mailto:giuseppegioanni.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 Marianna Galioto  
Custode: avv. Maria Cristina Delfino  
Perito: ing. Giuseppe Caminito





Lo stato di manutenzione è discreto, sono presenti problemi di condensa e la facciata esterna risulta in distacco. Le finiture sono di tipo normale. Gli impianti sono funzionanti. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno. Quelli esterni in PVC e vetro con persiane in legno; i pavimenti sono in ceramica nella zona cottura e in bagno, in parquet negli altri locali, i rivestimenti di bagno e angolo cottura sono in ceramica; il bagno è dotato di WC, vasca e lavandino, manca il bidet.

### 3. STATO DI POSSESSO

Il bene è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] affittuario del bene con contratto regolarmente registrato all' Agenzia delle Entrate cod. identificativo [REDACTED] del 19/05/2016 con canone annuo di 7.800,00 € con scadenza naturale al 16/05/2020.

### 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 [REDACTED] a favore di **Banco di Brescia s.p.a.**, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 09.10.2013 ai nn.49771/7691 Per € 248.000,00 su capitale di 124.000,00 € Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1.

##### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro i signori [REDACTED] a favore di **UBI Finance s.r.l.**; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 09.05.2018 ai nn.36720/26024 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.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- per opere realizzate in assenza di un titolo abilitativo, sono state rilasciate dal Comune di Milano in data 24 Luglio 1998 la concessione edilizia in sanatoria n. 16973 - Atti 77433.400/1987 e in data 20 Febbraio 2007 la concessione edilizia in sanatoria n. 393 - Atti 134342.400/1986;
- per il recupero del sottotetto a fini abitativi con formazione di tre appartamenti, per la formazione di nuova copertura, per la modifica in

Giudice: dott.ssa Marianna Galioto  
Custode: avv. Maria Cristina Delfino  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



facciata con nuove aperture, per la formazione di ballatoio e ingressi, è stata presentata al Comune di Milano regolare denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 in data 25 Gennaio 2010, prot. n. 53511/2010, Progr. 364/2010, e sua variante in data 22 Marzo 2010, prot. n. 229297/2010, Progr. 2042/2010, con fine lavori e collaudo finale presentato il giorno 8 Giugno 2010 P.G. 463381/2010 per richiesta di agibilità (relativamente agli appartamenti al piano sottotetto); - per il cambio di destinazione d'uso da laboratori/negozi ad abitazioni, è stata presentata al Comune di Milano regolare denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 del 16 Novembre 2009 protocollata in data 11 Dicembre 2009, prot. n. 943577/2009, Progr. 9227/2010;

- per il cambio di destinazione d'uso da laboratori/negozi ad abitazioni, è stata presentata al Comune di Milano regolare denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 del 14 Marzo 2011 protocollata in data 14 Marzo 2011, prot. n. 189989/2011, Progr. 3555/2011;

- per ulteriori opere relative all'unità immobiliare in contratto è stata presentata al Comune di Milano regolare denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 protocollata in data 10 Maggio 2011, prot. n. 351728/2011, Progr. 6204/2011, con comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale del 21 Giugno 2011 P.G. N. 465617/2011. Dal confronto dei luoghi con i documenti depositati in comune risulta eliminato il muro tra il antibagno e bagno. Poiché in questo modo manca l'antibagno, sarebbe necessario ripristinare il muro demolito e la porta tra antibagno e bagno, in modo da riavere la conformità urbanistica ed edilizia del bene.

Si dichiara la **non** conformità urbanistico edilizia. L'abuso è facilmente sanabile con il ripristino dell'antibagno.

**4.3.2. Conformità catastale:** **non** è conforme, per gli stessi motivi esposti al punto precedente.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A1. Appartamento

Spese ordinarie annue di gestione immobile, circa \_\_\_\_\_ € 1.050,00

Spese ordinarie insolite nell'anno in corso e in quello precedente \_\_\_\_\_ € 2.100,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data 26/09/2013 rogito Notaio Marco Traspadini di Milano n. 16106/11473, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 09/10/2013 ai nn.49770/36798

Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ rogito Notaio Marco Traspadini di Milano n. 12957/9037,



trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 17/12/2009 ai nn.72446/46726.

Riferito edificio cielo terra dal quale è stata ricavata u.i.u. oggetto di vendita.

6.2.2

in forza di atto di compravendita in data 11/05/2007 rogito Notaio Carlo Biotti di Milano n. 7281/5340, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21/05/2007 ai nn.36831/20699.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3

da titoli ultraventennali pacifici e non contestati e successivo atto di permuta con atto in autentica Notaio P. Consolandi del 2/10/1987 rep. 75009/14921, trascritto a Milano 1 il 30/10/1987 nn. 47128/31818.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### *Appartamento con cantina*

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

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- per opere realizzate in assenza di un titolo abilitativo, sono state rilasciate dal Comune di Milano in data 24 Luglio 1998 la concessione edilizia in sanatoria n. 16973 - Atti 77433.400/1987 e in data 20 Febbraio 2007 la concessione edilizia in sanatoria n. 393 - Atti 134342.400/1986;

- per il recupero del sottotetto a fini abitativi con formazione di tre appartamenti, per la formazione di nuova copertura, per la modifica in facciata con nuove aperture, per la formazione di ballatoio e ingressi, è stata presentata al Comune di Milano regolare denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 in data 25 Gennaio 2010, prot. n. 53511/2010, Progr. 364/2010, e sua variante in data 22 Marzo 2010, prot. n. 229297/2010, Progr. 2042/2010, con fine lavori e collaudo finale presentato il giorno 8 Giugno 2010 P.G. 463381/2010 per richiesta di agibilità (relativamente agli appartamenti al piano sottotetto); - per il cambio di destinazione d'uso da laboratori/negozi ad abitazioni, è stata presentata al Comune di Milano regolare denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 del 16 Novembre 2009 protocollata in data 11 Dicembre 2009, prot. n. 943577/2009, Progr. 9227/2010;

- per il cambio di destinazione d'uso da laboratori/negozi ad abitazioni, è stata presentata al Comune di Milano regolare denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 del 14 Marzo 2011 protocollata in data 14 Marzo 2011, prot. n. 189989/2011, Progr. 3555/2011;

- per ulteriori opere relative all'unità immobiliare in contratto è stata presentata al Comune di Milano regolare denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 protocollata in data 10 Maggio 2011, prot. n. 351728/2011, Progr. 6204/2011, con comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale del 21 Giugno 2011 P.G. N. 465617/2011.

Dal confronto dei luoghi con i documenti depositati in comune risulta eliminato il muro tra il antibagno e bagno. Poiché in questo modo manca

Giudice: dott.ssa Marianna Galioto  
Custode: avv. Maria Cristina Delfino  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



l'antibagno, sarebbe necessario ripristinare il muro demolito e la porta tra antibagno e bagno, in modo da riavere la conformità urbanistica ed edilizia del bene.

Si dichiara la **non** conformità urbanistico edilizia. L'abuso è facilmente sanabile con il ripristino dell'antibagno.

**7.2** agibilità presente.

## Appartamento con cantina sito in MILANO Via Catullo n. 10 Lotto 001

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

**A1.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con cantina** sito in Milano Via Catullo, al civico, 10 piano terra e S1.

Composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e due camere al piano terra con ingresso diretto dal cortile in un complesso residenziale a corte di tipo economico e cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **62,00** circa, computando la cantina a 1/4.

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota proprietaria.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

\_\_\_\_\_ proprietari di quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.  
A seguito di matrimonio col sig. \_\_\_\_\_ i due CF sono comunque agganciati in agenzia delle entrate.

**descrizione:**

**Fg. n. 123; Mapp. n. 273, Sub. 707, Z.C. 2, Cat A/4; classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano T-S1; Superficie catastale **62**, rendita € 352,48. Via Catullo, 10.**

L'unità deriva da fusione e successivo frazionamento dei subb. 5,11,12, 2, 703, 705 e 10

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

proprietà di terzi, Via Catullo, cortile condominiale su due lati, vano scala comune, proprietà di terzi.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, terrapieno su due lati, corridoio comune.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	<b>61,60</b>	1	<b>61,60</b>	Est	buone
cantina	<b>1,80</b>	0,25	<b>0,45</b>	Est	normali
<b>Totale</b>	<b>63,40</b>		<b>62,05</b>		
			<b>Arr.62,00</b>		

Giudice: dott.ssa Marianna Galioto  
Custode: avv. Maria Cristina Delfino  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



**Totale****62,00Arr.****Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura portante 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: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: deteriorata 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 Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in pvc vetro Condizioni: buone Protezioni esterne persiane in legno in parte rovinate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stuccatura e 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 ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: dott.ssa Marianna Gallo  
Custode: avv. Maria Cristina Delfino  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



*Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa escluso bagno e cucina  
*(componente edilizia):* materiale : parquet

*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.

Giudice: dott.ssa Marianna Galioto  
 Custode: avv. Maria Cristina Delfino  
 Perito: ing. Giuseppe Caminito





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> 1.750,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.900,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Te.M.A. (1.900,00 € - 15% = circa 1.600,00 €/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 – FIMAA Milano - 1° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento con cantina	62,00	€ 108.500,00	€ 108.500,00
			€ 108.500,00	€ 108.500,00

### 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:	- € 5.425,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	- € 2.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio	- € 2.100,00
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  
Si arrotonda a

€ 98.975,00  
**€ 99.000,00**

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

