

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

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXX**  
**SPA** contro  
**ESECUTATO 1**  
**ESECUTATO 2**

N. Gen. Rep. **51/15**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: avv. Valentina Odero**

**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. Valentina Odero  
Perito: ing. Giuseppe Caminito

**Appartamento con solaio sito in Baranzate (MI)  
via Redipuglia n. 7  
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 Baranzate (MI) via Redipuglia, al civico, 7.  
Composto da disimpegno, cucina, bagno, due camere e due balconi al piano primo; il solaio è al piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **56,00** circa, computando i balconi a 1/3 e il solaio a 1/4, il solaio solo per la superficie con altezza superiore a 1,50 m.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**ESECUTATO 1** nata in XXXXXX il XX/XX/XXXX CF ABCDEF12G34H567I proprietà per 1/2

**ESECUTATO 2** nata in XXXXXX il XX/XX/XXXX CF ABCDEF12G34H567I proprietà per 1/2

**descrizione:**

**Fg. n. 70; Mapp. n. 199, Sub. 5, Z.C. U, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 3,5;** posto al piano 1-4; Superficie catastale 57 mq; rendita € 216,91. via Redipuglia, 5/7

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord-ovest in senso orario:** via privata; altra u.i.u.; pianerottolo, scala; via Redipuglia.

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

altro solaio; parti comuni; altro solaio; via Redipuglia.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un appartamento ubicato nella zona periferica di Baranzate a circa 1 km dall'Ospedale Sacco di Milano. L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da un unico corpo di fabbrica con una sola scala senza ascensore e si sviluppa in elevazione per 4 piani fuori terra (T-1-2-3) oltre piano interrato e sottotetto. L'immobile è al piano primo. Si tratta di edificio residenziale. La zona è fornita di tutti i servizi principali. Il solaio è al piano sottotetto.

Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 56,00 m<sup>2</sup> commerciali. Dall'ingresso si accede al corridoio che porta ai vari locali. Procedendo dalla sinistra in senso orario incontriamo il soggiorno (adibito a camera) con balcone, la cucina, il bagno, l'altra camera con balcone.

Lo stato di manutenzione è scarso e le finiture sono di tipo economico. Gli impianti sono funzionanti ma sicuramente non a norma. Il riscaldamento dovrebbe essere autonomo ma non è presente. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro con persiane in pvc (un infisso è privo di vetro); i pavimenti in ceramica, come i rivestimenti di bagno e cucina (h=1,6 m); il bagno è dotato dei 4 pezzi con vasca.

### 3. STATO DI POSSESSO

Il bene è attualmente occupato da uno dei due esecutati con parenti.

### 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 **ESECUTATO 1** e **ESECUTATO 2** per diritto di proprietà a favore di **XXXXXXXXXX** atto a firma del Dott. XXXXXXXX in data 13/11/2007 al Rep n. 234406/15273, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 19.11.2007 ai nn. 173442/45720 Importo capitale: € 173.600,00  
Importo ipoteca: € 347.200,00  
Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e solaio.

##### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo cautelare contro i signori **ESECUTATO 1** e **ESECUTATO 2** a favore di **XXXXXXXXXX**; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 12.03.2015 ai nn. 21937/14799 Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e solaio.

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 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 e solaio), escluso riscaldamento (in quanto autonomo ma assente) € 2.500,00

Spese ordinarie insolute nell'anno in corso e in quello precedente € **5.000,00**

Si precisa che l'importo di 2.500,00 € tiene conto del riparto di vari debiti venduti all'asta per i quali il debito residuo è stato ripartito sui condomini.

Per le spese insolute l'amministratore ha dichiarato un debito totale di circa 10.278,01 €. Il conteggio esatto verrà fatto al momento della vendita precisando che la differenza sul residuo dell'insoluto verrà ripartita sulle varie unità compresa quella oggetto di vendita.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

**ESECUTATO 1** e **ESECUTATO 2** per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 13/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. xxxxxxxx di Milano in data 13/11/2007 n. 234405/15272 di repertorio,

trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19/11/2007 ai nn.173441/91333

Riferito limitatamente a corpo unico.

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

6.2.1 XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal titolo oltre il ventennio al 13/11/2007 in forza atto di compravendita a firma del Dott. XXXXXXXX in data 16/12/1987 n. 37844 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 08/01/1988 ai nn.2002/1622.

Riferito limitatamente a quota di 1/1 di proprietà.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

*Appartamento e solaio*

7.1 L'edificio è ante 1967. Non sono state apportate modifiche dal titolo originario.

7.2 agibilità non presente.

### Appartamento con solaio sito in Baranzate (MI) via Redipuglia n. 7 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 Baranzate (MI) via Redipuglia, al civico, 7.

Composto da disimpegno, cucina, bagno, due camere e due balconi al piano primo; il solaio è al piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **56,00** circa, computando i balconi a 1/3 e il solaio a 1/4, il solaio solo per la superficie con altezza superiore a 1,50 m.

Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

**ESECUTATO 1** nata in XXXXXX il XX/XX/XXXX CF ABCDEF12G34H567I  
CF ABCDEF12G34H567I proprietà per 1/2

**ESECUTATO 2** nata in XXXXXX il XX/XX/XXXX CF ABCDEF12G34H567I  
CF ABCDEF12G34H567I proprietà per 1/2

#### **descrizione:**

**Fg. n. 70; Mapp. n. 199, Sub. 5,** Z.C. U, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 3,5; posto al piano 1-4; Superficie catastale 57 mq; rendita € 216,91. via Redipuglia, 5/7

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord-ovest in senso orario:**  
via privata; altra u.i.u.; pianerottolo, scala; via Redipuglia.

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

altro solaio; parti comuni; altro solaio; via Redipuglia.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	<b>52,70</b>	1	<b>52,70</b>	ovest	scarse
Balconi	<b>5,83</b>	0,30	<b>1,75</b>	ovest	scarse
Solaio	<b>5,22</b>	0,25	<b>1,31</b>	ovest	Non visionato

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

Custode: avv. Valentina Odero

Perito: ing. Giuseppe Caminito

<b>Totale</b>	<b>63,75</b>	<b>55,76</b>
		<b>Arr.56,00</b>
<b>Totale</b>		<b>56,00Arr.</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 pilastri e travi 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 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 Condizioni : scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni: scarse 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 scarso. 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.

- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa  
*(componente edilizia):* materiale : ceramica
- Portone di ingresso* tipologia: porta non 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: autonomo ma non presente  
condizioni: non funzionante  
  
Certificazioni: assenti  
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> 900,00 circa uguale alla media tra il valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.150,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.000,00 € - 30% = circa 700,00 €/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 - febbraio 2019

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento	56,00	€ 50.400,00	€ 50.400,00
			€ 50.400,00	€ 50.400,00

### 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:	- € 2.520,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	<b>nessuna</b>
Spese condominiali insolute nel biennio	- € 5.000,00
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

€ 42.880,00

Cusano Milanino, 26 febbraio 2019

Il perito ing. Giuseppe Caminito

