

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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **1296/2018 – 924/2020**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: avv. Michele Giarizzo

**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. Michele Giarizzo  
Perito: ing. Giuseppe Caminito

**Porzione di villetta con box sito in Limbiate  
Via Asiago n. 5  
Lotto 001**

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

**A1.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno di **porzione di villetta** sita in Limbiate (MI) via Asiago, al civico, 5.

Composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, bagno, camera e locale guardaroba stieria al piano terra e cantina, disimpegno e lavanderia al piano interrato. Si tenga presente che parte della cucina e del balcone ricadono su altro mappale e subalterno e sono intestati agli esecutati con quote diverse rispetto al bene oggetto di vendita. Vi sono poi un portico, una scala esterna e il giardino censiti come bene comune ad uso esclusivo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **106,00** circa, computando i balconi a 1/3 e la zona cantina a 1/4, non computate le parti comuni ad uso esclusivo.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] nata a [REDACTED]  
CF [REDACTED] proprietà per 1/2  
[REDACTED]

**descrizione:**

**Fg. n. 28; Mapp. n. 496, Sub. 714, Z.C. U, Cat A/7; classe 2, consistenza vani 6,5; posto al piano T-S1; Superficie catastale \_\_; rendita € 570,68. Via Asiago, 3**

**Coerenze in contorno della villetta:**

mappale 495, altra UIU, portico e area comune ad uso esclusivo, rampa comune;

**della cantina:**

altra UIU, terrapieno e scala comune di accesso ad uso esclusivo, altra UIU.

**A2.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno di **box con zona ripostiglio** sito in Limbiate (MI) via Asiago, al civico, 3.

Composto da box auto e ripostiglio al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 64,00 circa, per il box e mq 24,00 per la cantina, per un totale di **76,00 m<sup>2</sup>** computando il ripostiglio di pertinenza a 1/2 rispetto al valore del box.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] nato a [REDACTED]  
CF [REDACTED] proprietà per 1/2  
[REDACTED]

**descrizione:**

**Fg. n. 28; Mapp. n. 496, Sub. 701, Z.C. U, Cat C/6; classe 3, consistenza mq 65;** posto al piano S1; Superficie catastale \_\_; rendita € 144,35. Via Asiago, 3

**Coerenze in contorno del box:**

mappale 495, altra UIU, terrapieno, rampa comune.

**A3. Piena proprietà con le seguenti quote:**

\_\_\_\_\_ piena proprietà per 14/24 e nuda proprietà per 1/24;

\_\_\_\_\_ piena proprietà per 9/24 e usufrutto per 1/24

di **porzione di vano e balcone nella villetta di cui al punto A1** sita in Limbiate (MI) via Asiago, al civico, 5.

Tale porzione completa l'unità di cui al punto A1 e corrisponde alla paret mancante di cucina e terrazzo, oltre a porzione di scala interna. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **12,00** circa, computando il balcone a 1/3.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

CRISTOFORO \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

CF \_\_\_\_\_ piena proprietà per 14/24 e nuda proprietà per 1/24

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ piena proprietà per 9/24 e usufrutto per 1/24

**descrizione:**

**Fg. n. 28; Mapp. n. 495, Sub. 711, Z.C. U, Cat A/7; classe 2, consistenza vani 1,5; posto al piano T; Superficie catastale \_\_; rendita € 131,70. Via Morbegno, 3**

**Coerenze in contorno dell'unità:**

cortile comune e altra UIU, altra UIU, altra UIU mappale 496 sub.714 (immobile A1), vuoto su piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un appartamento, accatastato come villetta per via del giardino che però risulta comune ad altra unità, ubicato in zona centrale, verso la periferia est, di Limbiate (MB).

Il complesso immobiliare in cui si trova l'appartamento è composto un corpo di fabbrica simile a una villetta, ma diviso all'interno in più unità abitative.

L'appartamento pignorato è al piano terra; la zona cantina e il box si trovano al piano interrato.

A seguito dell'accorpamento delle procedure il bene riacquista la sua interezza; tuttavia presenta alcune anomalie che influenzeranno il valore di vendita. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 118,00 m<sup>2</sup> commerciali per l'appartamento (corpi A1 e A3), 64,00 m<sup>2</sup> per il box e 24 m<sup>2</sup> per il deposito collegato al box.

Dall'ingresso del cancello pedonale si accede al portico che risulta come parte comune ad uso esclusivo identificata come sub. 712.

Dall'ingresso, si accede al soggiorno con balcone e alla cucina con balcone; dalla cucina, attraverso un disimpegno, si accede alla camera matrimoniale, al bagno e alla camera con guardaroba.

Da una scala esterna, anch'essa indicata come ad uso esclusivo sub.712, si accede alla zona cantinata in cui sono presenti un piccolo disimpegno che separa la cantina (in realtà occupata da un piccolo ufficio) e la lavanderia.

Il disimpegno è collegato al box e quindi al ripostiglio.

Al box con ripostiglio si può accedere anche dalla rampa comune con altro mappale.

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture sono buone. Gli impianti sono funzionanti ma non in possesso delle certificazioni. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro con persiane in legno; i pavimenti in ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; il bagno è dotato dei 4 pezzi con doccia.

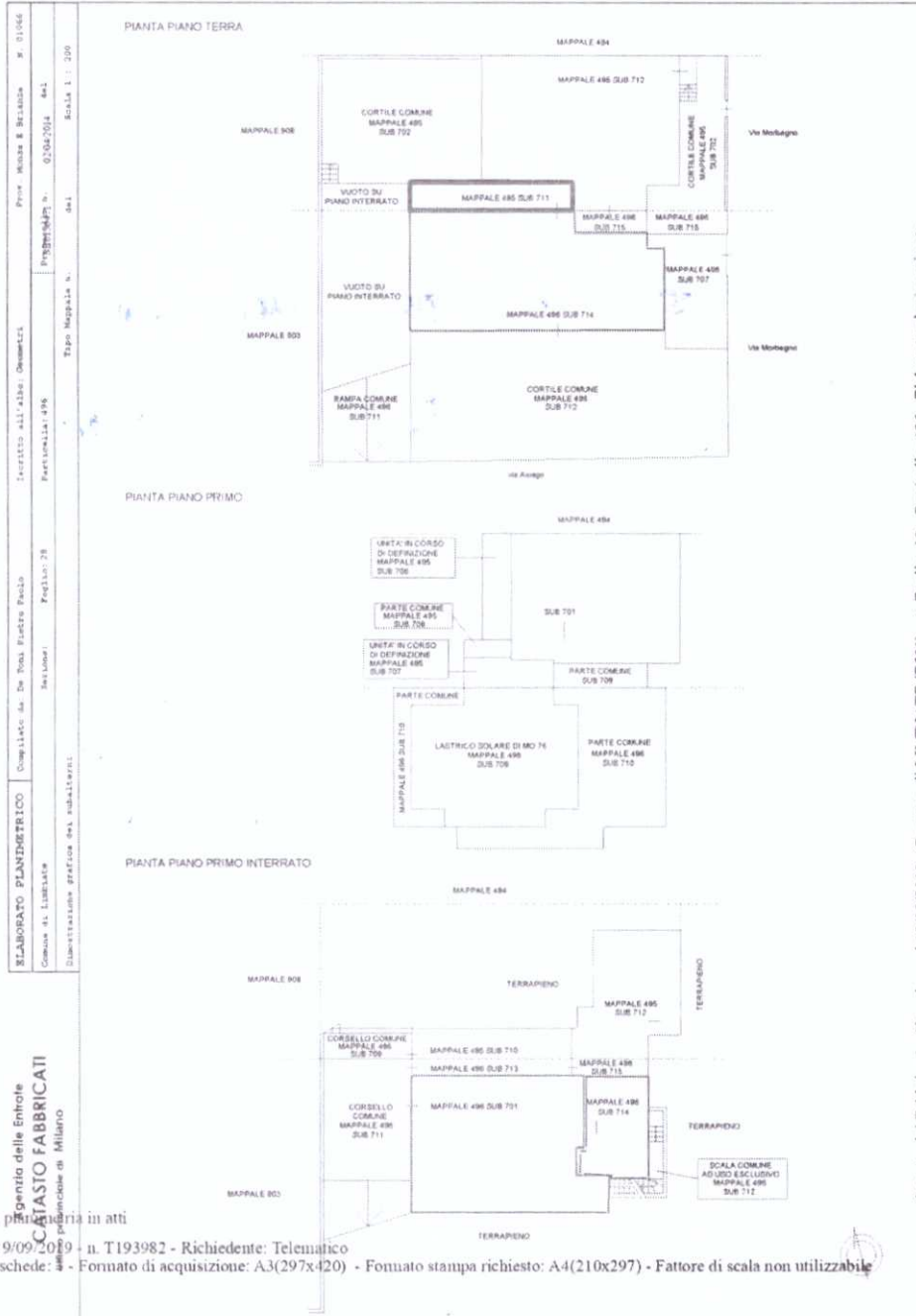
Anche il box e la zona cantine risultano piastrellate a pavimento.

Si tenga presente che il corridoio d'ingresso ha di fatto una servitù di passo verso il mappale 495 sub 715 proprietà di terzi.

Nell'elaborato planimetrico si è identificato con rosso appartamento e interrato pignorati con procedura 1296/2018 (A1), in verde box pignorato con procedura 1296/2018 (A2), in azzurro porzione di cucina e balcone pignorato con procedura 924/2020 (A3).

Per verificare l'effettiva superficie pignorata si è richiesta la planimetria originaria. La consistenza con l'attuale subalterno coincide.

Data: 19/09/2019 - n. T193982 - Richiedente: Telematico



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio per il Comune di Milano

Ultima planimetria in atti  
 Data: 19/09/2019 - n. T193982 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**3. STATO DI POSSESSO**  
 Il bene è attualmente occupato dagli esecutati.

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
 Custode: avv. Michele Giarrizzo  
 Perito: ing. Giuseppe Caminito

#### 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: **servitù di passo non scritte ma presenti per l'accesso al mappale 495**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i signori [REDACTED] per diritto di proprietà a favore di [REDACTED], atto a firma del Dott. Maria Giordano di Limbiate in data 12/02/2004 al Rep n. 93540/3402, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 16.02.2004 ai nn. 19320/4576

Importo capitale: € 280.000,00

Importo ipoteca: € 504.000,00

Durata 2 anni

Gravante solo su beni A1 A2

**Ipoteca legale:** contro il signor [REDACTED] gravante su 1/2 di proprietà dei sub. 702-701-704-705-706 adesso 714-701 a favore di [REDACTED], iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 07.03.2011 ai nn. 25811/5406

Importo capitale: € 37.009,06

Importo ipoteca: € 74.018,12

Gravante solo su beni A1 A2

**Ipoteca legale:** contro il signor [REDACTED] gravante su 1/2 di proprietà dei sub. 714-701 a favore di [REDACTED], iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 23.03.2015 ai nn. 25865/4072

Importo capitale: € 147.566,25

Importo ipoteca: € 295.132,50

Gravante solo su beni A1 A2.

###### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo cautelare del 19 aprile 2018 nn. 19945 per un importo di € 392.687,37 contro i signori [REDACTED] a favore di [REDACTED]; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 09.08.2018 ai nn. 110754/72852.

Riferito limitatamente a corpo unico per sub. 2-6 oggi 701-714.

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo cautelare del 19 settembre 2020 nn. 11503 contro il signor [REDACTED] a favore di [REDACTED] trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 20.10.2020 ai nn. 115185.

Riferito limitatamente a corpo unico per immobile di cui al punto A3 e limitatamente alla quota di [REDACTED] (proprietà per 9/24 e usufrutto per 1/24).

**4.2.3. Altre trascrizioni:** si segnala che è in fase di perfezionamento l'estensione del pignoramento del corpo A3 (porzione di cucina e porzione di terrazzo) alla signora Daniela Cristofoletto, alla data di consegna della relazione non risulta ancora perfezionato;

**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 all'ultima pratica depositata.

**4.3.2. Conformità catastale:** per gli immobili A1 e A2 risulta errato il civico segnato come 3 mentre nella realtà è il 5. La planimetria è conforme. Per l'immobile A3 è

segnato come indirizzo via Morbegno e non via Asiago in quanto il mappale 495 ha accesso prevalente dalla via Morbegno.

Sarebbe più corretto graffiare tale unità all'altro mappale uniformando l'indirizzo, pur rimanendo con il proprio identificativo catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A1-A3. Villetta con cantina

A2. Box

Trattandosi di edificio non condominiale non sono disponibili costi di gestione e spese insolute.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] per la quota di 1/2 proprietà ciascuno dal 13/11/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Leonardo Soresi di Milano in data 13/11/1990 n. 45592/5629 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 23/11/1990 ai nn.89462/63725 Riferito limitatamente a sub. 2 e 6 oggi 701 e 714 (A1 e A2).

[redacted] piena proprietà per 14/24 e nuda proprietà per 1/24 e [redacted] piena proprietà per 9/24 e usufrutto per 1/24 dal 13/11/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Leonardo Soresi di Milano in data 13/11/1990 n. 45592/5629 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 23/11/1990 ai nn.89462/63725 Riferito limitatamente a immobile A3.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [redacted] per titolo antecedente il ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

*Villetta con cantina e box (A1-A2-A3)*

7.1 L'edificio è ante 1967. È stato realizzato con L.E. del 14.12.1955 n. 1744 e abitabilità del 21.05.1957. Successivamente è stato eseguito un ampliamento con pratica n. 133 del 5.5.1976 e relativa abitabilità del 25.06.1981 n. 267. In data 25.07.1983 è stata presentata la pratica n. 254 relativa alla recinzione. L'8.7.1985 con pratica n. 285 è stata presentata una pratica per soprizzo; i lavori non sono stati ultimati per cui la pratica è scaduta ed è stata ripresentata il 16.05.1994 col n. 60.

Risulta anche un permesso di costruire in sanatoria n. 2007PC/025/MB rilasciato il 7/6/2007.

Presentata DIA 2099D/276 del 21.09.2009 per recupero sottotetto ai fini abitativi e successiva variante 2011D/370/FA in cui si rinuncia al recupero del sottotetto; pratiche concluse con fine lavori del 1/4/2013.

Sull'immobile risulta anche una SCIA 2013S/182/FA.

Le varie pratiche citate riguardano l'intero edificio in quanto trattasi di villetta bifamiliare occupata dagli esecutati e da parenti degli stessi e quindi con promiscuità non possibili con altre persone estranee alla famiglia.

L'immobile è conforme all'ultima pratica depositata.

7.2 agibilità presente.

**Descrizione villetta con cantina e box di cui al punto A**

**A1.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno di **porzione di villetta** sita in Limbiate (MI) via Asiago, al civico, 3.

Composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, bagno, camera e locale guardaroba stieria al piano terra e cantina, disimpegno e lavanderia al piano interrato. Si tenga presente che parte della cucina e del balcone ricadono su altro mappale e subalterno e sono intestati agli esecutati con quote diverse rispetto al bene oggetto di vendita. Vi sono poi un portico, una scala esterna e il giardino censiti come bene comune ad uso esclusivo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **106,00** circa, computando i balconi a 1/3 e la zona cantina a 1/4, non computate le parti comuni ad uso esclusivo, in quanto non oggetto di pignoramento.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[redacted] nata a [redacted]  
CF [redacted] proprietà per 1/2

[redacted] nato a [redacted]

**descrizione:**

**Fg. n. 28; Mapp. n. 496, Sub. 714, Z.C. U, Cat A/7; classe 2, consistenza vani 6,5; posto al piano T-S1; Superficie catastale \_\_; rendita € 570,68. Via Asiago, 3**

**Coerenze in contorno della villetta:**

mappale 495, altra UIU, portico e area comune ad uso esclusivo, rampa comune;

**della cantina:**

altra UIU, terrapieno e scala comune di accesso ad uso esclusivo, altra UIU.

**A2.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno di **box con zona ripostiglio** sito in Limbiate (MI) via Asiago, al civico, 3.

Composto da box auto e ripostiglio al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 64,00 circa, per il box e mq 24,00 per la cantina per un totale di **76,00 m<sup>2</sup>** computando il ripostiglio di pertinenza a 1/2 rispetto al valore del box.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[redacted] nata a [redacted] (TV) il [redacted]  
CF [redacted] proprietà per 1/2

[redacted] nato a [redacted]

**descrizione:**

**Fg. n. 28; Mapp. n. 496, Sub. 701, Z.C. U, Cat C/6; classe 3, consistenza mq 65; posto al piano S1; Superficie catastale \_\_; rendita € 144,35. Via Asiago, 3**

**Coerenze in contorno del box:**

mappale 495, altra UIU, terrapieno, rampa comune.



**A3. Piena proprietà con le seguenti quote:**

[REDACTED] la piena proprietà per 14/24 e nuda proprietà per 1/24;

[REDACTED] la piena proprietà per 9/24 e usufrutto per 1/24

di **porzione di vano e balcone nella villetta di cui al punto A1** sita in Limbiate (MI) via Asiago, al civico, 5.

Tale porzione completa l'unità di cui al punto A1 e corrisponde alla parte mancante di cucina e terrazzo, oltre a porzione di scala interna. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **12,00** circa, computando il balcone a 1/3.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] nata a [REDACTED]  
CF [REDACTED] piena proprietà per 14/24 e nuda proprietà per 1/24  
[REDACTED] nato [REDACTED]  
piena proprietà per 9/24 e usufrutto per 1/24

**descrizione:**

**Fg. n. 28; Mapp. n. 495, Sub. 711, Z.C. U, Cat A/7; classe 2, consistenza vani 1,5; posto al piano T; Superficie catastale \_\_; rendita € 131,70. Via Morbegno, 3**

**Coerenze in contorno dell'unità:**

cortile comune e altra UIU, altra UIU, altra UIU mappale 496 sub.714 (immobile A1), vuoto su piano interrato.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Villetta (A1+A3)	106,27	1	106,27	E-S-O	Ottime
Balconi (A1+A3)	18,49	0,30	5,55	E-O	Buone
Cantina	25,60	0,25	6,40	E	Buone
<b>Totale</b>	<b>150,36</b>		<b>118,22</b>		
			<b>Arr.118,00</b>		
Box	64,00	1	64,00	O	Normali
Ripostiglio collegato al box	24,00	0,5	12,00	O	Normali
<b>Totale</b>	<b>88,00</b>		<b>76,00</b>		
			<b>Arr.76,00</b>		
<b>Totale</b>	<b>238,36</b>		<b>Arr.194,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non verificabile  
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, parte interrata cemento non armato Condizioni: buona conservazione 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: ottime Protezioni esterne persiane in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: stabiltura 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 (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa materiale: ceramica
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata 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 visionata.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non visionate 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, 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 (doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: funzionante  Certificazioni: presenti 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.
<i>Certificazione energetica:</i>	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	Non presente 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, distinguendo tra appartamento e box. Per il villino si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.800,00 circa uguale alla media tra il valore nominale OMI di un villino in stato ottimo (circa 1.860,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.422,00 € + 25% = circa 1.777,50 €/m<sup>2</sup>). Per il box con annesso ripostiglio si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 850,00 circa uguale alla media tra il valore nominale OMI di un box in stato normale (circa 900,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (810 €/m<sup>2</sup>)

### 8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: avv. Michele Giarrizzo  
Perito: ing. Giuseppe Caminito

- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021
- o Agenzie e colleghi di zona
- o Borsino Immobiliare - novembre 2021

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1-A3	Villino con cantina	118,00	€ 212.400,00	€ 212.400,00
A2	Box	76,00	€ 64.600,00	€ 64.600,00
			€ 277.000,00	€ 277.000,00

### 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:	- € 13.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	- € 650,00
Spese condominiali insolute nel biennio	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico 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	€ 262.500,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 260.000,00</b>

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Alla data attuale non risulta ancora perfezionata l'estensione del pignoramento del corpo A3 alla signora [REDACTED]. Perdurando tale situazione si dovrà prevedere un deprezzamento del bene, stimabile in circa 20.000,00 €.

Si tenga conto anche dell'anomalia che riguarda il passaggio per accedere ad altra u.i.u. attraverso il corridoio del bene eseguito.

Come da integrazione richiesta e depositata in data 24 gennaio 2020 per la procedura 1296/2018, per eliminare tale servitù di passaggio, oltre al consenso di terze parti, occorre affrontare una spesa di circa 62.941,20 €.

Cusano Milanino, 13 dicembre 2021  
Il perito ing. Giuseppe Caminito



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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **1296/18**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: avv. Michele Giarrizzo

**INTEGRAZIONE 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. Michele Giarrizzo  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



**Porzione di villetta con box sito in Limbiate  
Via Asiago n. 5  
Lotto 001**

**1. PREMESSA**

Durante l'udienza del 29/10/19 lo scrivente ha esposto al Giudice le criticità riscontrate con riguardo alla attuale conformazione dell'immobile pignorato, il quale presenta parti di fatto asservite ad altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento; evidenzia poi che la cucina ricade all'interno di un diverso mappale e subalterno non oggetto di pignoramento.

In particolare dall'appartamento pignorato si accede ad altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

Pertanto il Giudice chiedeva di verificare "la possibilità di dotare l'unità immobiliare posta al primo piano e non oggetto di pignoramento, alla quale sia accede tramite l'immobile pignorato, di un accesso autonomo ed esterno, stimandone i relativi costi".

**2. SOPRALLUOGO**

In data 14/11/2019 alle ore 9,00 si effettuava sopralluogo per valutare la fattibilità dell'intervento suggerito dal Giudice.

L'appartamento da disimpegnare con nuovo accesso si trova al piano primo, pertanto risulta necessario non solo utilizzare una scala ma anche avere necessariamente delle parti comuni al piano terra.

Il lotto si trova ad angolo tra la via Asiago e la via Morbegno.

Dalla via Morbegno non è possibile intervenire in quanto il piano terra è di proprietà di terzi.

L'unica possibilità di accesso, da verificare da un punto di vista urbanistico in Comune, può avvenire dalla via Asiago in prossimità del cancello carraio.

L'ipotesi è quella di modificare la recinzione in prossimità del cancello carraio per realizzare un nuovo ingresso pedonale sulla via; da qui, attraverso una scala esistente, che ricade su bene comune ad uso esclusivo del bene in esecuzione, si raggiunge il portico e da qui, eliminando parte del parapetto che dà sul corsello box, realizzare, alla quota del solaio del piano terra, un ballatoio che costeggi prima la casa e poi il terrazzo per finire con una scala che porti alla quota del terrazzo dell'appartamento da rendere autonomo.

Anche nella proprietà di tale appartamento saranno necessari una serie di lavori per ultimare la completa autonomia dell'appartamento. Occorrerà modificare il parapetto del terrazzo, realizzare una porta blindata per l'accesso all'immobile con conseguenti modifiche anche all'interno dell'immobile (ripristini e finiture varie).

In allegato si riporta il disegno di massima con le nuove opere da realizzare ad esclusione delle opere che interessano l'unità immobiliare non oggetto di stima, in quanto per tali opere è opportuno coinvolgere più nel dettaglio il terzo proprietario.

Si ritiene doveroso precisare che, dovendo intervenire su una unità non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi, è importante che la stessa approvi le modifiche per il nuovo accesso alla propria unità.

Viene altresì allegata la descrizione dettagliata delle opere realizzate e i relativi costi il cui totale complessivo è stimato in circa **62.941,20 €** (sessantaduemilanovecento-quarantuno/20 euro) oltre oneri fiscali di Legge.

Con quanto sopra si ritiene di avere esaurito il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Cusano Milanino, 24 gennaio 2020  
Il perito ing. Giuseppe Caminito



## ALLEGATO A – DESCRIZIONE IMMOBILE

### Appartamento

Si tratta di un appartamento, accatastato come villetta per via del giardino che però risulta comune ad altra unità, ubicato in zona centrale, verso la periferia est, di Limbiate (MB) in via Asiago 5 (erroneamente segnato al catasto al civico 3).

Il complesso immobiliare in cui si trova l'appartamento è composto un corpo di fabbrica simile a una villetta, ma diviso all'interno in più unità abitative.

L'appartamento pignorato è al piano terra; la zona cantina e il box si trovano al piano interrato.

L'appartamento presenta alcune anomalie che influenzeranno il valore di vendita. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 106,00 m<sup>2</sup> commerciali per l'appartamento, 64,00 m<sup>2</sup> per il box e 24 m<sup>2</sup> per il deposito collegato al box.

Dall'ingresso del cancello pedonale si accede al portico che risulta come parte comune ad uso esclusivo identificata come sub. 712.

Dall'ingresso, si accede al soggiorno con balcone e alla cucina con balcone; dalla cucina, attraverso un disimpegno, si accede alla camera matrimoniale, al bagno e alla camera con guardaroba. Si fa notare che l'unità pignorata riguarda solo una parte della cucina e del balcone (tra l'altro la divisione ricade a circa metà serramento esterno) in quanto una striscia di cucina e di balcone ricadono su mappale 496 sub. 711, pur essendo intestata tale piccola porzione, agli stessi eseguiti ma con quote di proprietà diverse rispetto al resto dell'appartamento.

Da una scala esterna, anch'essa erroneamente indicata come ad uso esclusivo sub.712, si accede alla zona cantinata in cui sono presenti un piccolo disimpegno che separa la cantina (in realtà occupata da un piccolo ufficio) e la lavanderia.

Il disimpegno è collegato al box e quindi al ripostiglio.

Al box con ripostiglio si può accedere anche dalla rampa comune con altro mappale.

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture sono buone. Gli impianti sono funzionanti ma non in possesso delle certificazioni. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro con persiane in legno; i pavimenti in ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina



in ceramica; il bagno è dotato dei 4 pezzi con doccia.

Anche il box e la zona cantine risultano piastrellate a pavimento.

Si tenga presente che il corridoio d'ingresso ha di fatto una servitù di passo verso il mappale 495 sub 715 proprietà di terzi.

Nell'elaborato planimetrico si è identificato con rosso appartamento e interrato pignorati, in verde box pignorato, in azzurro porzione di cucina e balcone direttamente connessi al bene pignorato ma **esclusi** dal pignoramento.

Per verificare l'effettiva superficie pignorata si è richiesta la planimetria originaria. La consistenza con l'attuale subalterno coincide.

L'appartamento ha una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 106,00.

#### Box

Si trova al piano interrato con accesso da una rampa dalla via Asiago 5.

Il box è molto ampio e da esso si accede a una zona ripostiglio. Il box è direttamente collegato alla zona interrata dell'appartamento in villa e misura una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 64,00 e può ospitare anche 4 veicoli il ripostiglio misura m<sup>2</sup> 24,00. Le finiture sono normali e l'altezza è di 2,7 m.



## ALLEGATO B – FORMALITÀ IMMOBILE

Il bene ha le seguenti formalità.

### 4.2.1. Iscrizioni:

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

[redacted] per diritto di proprietà a favore di [redacted]

[redacted] atto a firma del Dott. Maria Giordano di Limbiate in data 12/02/2004 al Rep n. 93540/3402,

iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 16.02.2004 ai nn. 19320/4576

Importo capitale: € 280.000,00

Importo ipoteca: € 504.000,00

Durata 2 anni

**Ipoteca legale:** contro il signor [redacted] gravante su 1/2 di proprietà dei sub. 702-701-704-

705-706 adesso 714-701 a favore di [redacted], iscritta a Milano 2, presso la

Conservatoria dei RR. II in data 07.03.2011 ai nn. 25811/5406

Importo capitale: € 37.009,06

Importo ipoteca: € 74.018,12

**Ipoteca legale:** contro il signor [redacted] gravante su 1/2 di proprietà dei sub. 714-701 a favore

di [redacted] iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 23.03.2015

ai nn. 25865/4072

Importo capitale: € 147.566,25

Importo ipoteca: € 295.132,50

### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo cautelare del 19 aprile 2018 nn. 19945 per un importo di

€ 392.687,37 contro i signori [redacted] a favore di [redacted];

trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 09.08.2018 ai nn. 110754/72852.

Riferito limitatamente a corpo unico per sub. 2-6 oggi 701-714.





Cap.	N.	Descrizione	u.m.	Quantità	importo unitario	IMPORTO
<b>A</b>		<b>Allestimento cantiere e opere provvisionali</b>				
	1	Impianto di cantiere				
		Piazzamento di cantiere e adempimento di tutti gli oneri in materia di sicurezza, delimitazione delle aree di lavoro e stoccaggio materiali, redazione P.O.S. (piano operativo di sicurezza), adeguata attrezzatura per lavorazioni in quota (ponte su cavalletti). Pulizia giornaliera e finale di tutti i materiali di risulta, compresa smobilitazione finale.	a corpo	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
		Fornitura e posa di ponteggio, compreso progetto, da montare sulla rampa e intorno al terrazzo pe consentire la realizzazione della passerella a sbalzo e della scala per giungere al primo piano. Il ponteggio dovrà consentire l'accesso al box.	mq	109,80	€ 18,50	€ 2.031,30
		<b>TOTALE A</b>				€ 3.031,30
<b>B</b>		<b>Opere</b>				
	1	Realizzazione di ballatoio con struttura a sbalzo in cemento armato, consistente nell'individuazione del cordolo, inghisaggio di ferri a molla e ferri correnti, carpenteria, getto in calcestruzzo	a corpo	1,00	€ 8.064,00	€ 8.064,00
	2	realizzazione di scala per collegare il piano nuovo ballatoio al piano primo dislivello 2,0 m.	n	1	€ 3.024,00	€ 3.024,00
	3	Impermeabilizzazione delle parti esterne (ballatoio e scala) realizzate	a corpo	1	€ 3.024,00	€ 3.024,00
	4	Realizzaione di sottofondo e fornitura e posa di pavimentazione su ballatoio e scala	a corpo	1,00	€ 3.360,00	€ 3.360,00
	5	Modifiche alla recinzione d'ingresso comprensiva di demolizione di porzione di ringhiera esiste, demolizione di muretto esistente, realizzazione di piantane e cancello pedonale stesso disegno della recinzione esistente.	a corpo	1	€ 5.376,00	€ 5.376,00
	6	Modifiche alle ringhiere esistenti al piano terra e al primo piano. Compresi cancelletti e opere di finitura.	a corpo	1,00	€ 5.376,00	€ 5.376,00

Cap.	N.	Descrizione	u.m.	Quantità	importo unitario	IMPORTO
	7	Realizzazione di nuovo parapetto per ballatoio e scala con disegno simile a quello esistente, compresa tinteggiatura e due mani di vernice	a corpo	1,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00
	8	realizzazione di nuovo ingresso al primo piano con modifica di finestra in porta blindata. Comprensiva di porta blindata con finitura simile all'esistente.	a corpo	1,00	€ 5.040,00	€ 5.040,00
	9	ripristino di tutte le finiture interne all'appartamento al primo piano comprensivo della tinteggiatura degli interi locali modificati	a corpo	1	€ 5.040,00	€ 5.040,00
	10	rimozione dell'attuale porta d'ingresso e chiusura con muratura del vano porta	a corpo	1	€ 3.024,00	€ 3.024,00
		<b>TOTALE B</b>				€ 48.048,00
		<b>TOTALE COMPLESSIVO opere</b>				<b>€ 51.079,30</b>
<b>C</b>		<b>Altri costi</b>				
	1	oneri professionali per progetto in Comune, calcolo strutturale, sicurezza cantiere e catasto	a corpo	1,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00
	2	Imprevisti p.es. dettati da esigenze dell'unità non oggetto di esecuzione	%	15%	€ 51.079,30	€ 7.661,90
		<b>TOTALE C</b>				<b>€ 11.861,90</b>
		<b>TOTALE COMPLESSIVO con altri oneri</b>				<b>€ 62.941,20</b>

Tutti gli importi sono da intendersi al netto degli oneri fiscali di Legge