

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

TOTI ANTONIO S.R.L.

CONTRO

N. Gen. Rep. 2018/2018

Giudice Esecuzione: Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO
Custode Giudiziario: Notaio STEFANO AJELLO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANSELMO ESPOSITO

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5533

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7735

C.F. SPSNLM55M28B098Z – P.IVA N. 08607220152

*con studio in Milano – Via Daniele Ranzoni 21
Telefono 02 43912503 - Cellulare: 3355492162
e-mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it
p.e.c.: esposito.5633@oamilano.it*

Giudice Esecuzione: Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO
Custode Giudiziario: Notaio STEFANO AJELLO
Perito CTU: Arch. ANSELMO ESPOSITO



**Beni immobili siti nel Comune di PADERNO DUGNANO (MI)
in Piazza della Meridiana, 5/C-int.7N (ufficio) e 20 (box doppio)
Lotto unico: unità commerciale/ufficio con due box**

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

Le unità immobiliari ad uso ufficio con Sub. 708 e due box Sub.704 (ex Sub. 60 e Sub. 61), per la piena proprietà della quota di 1/1, intestato alla

posta al piano terra, in fabbricato di tipologia a corte di civile abitazione, con negozi e uffici lungo tutti i portici di cinque piani fuori terra, composta da unico locale oltre servizio al piano terra con due box al piano interrato con accesso da scale condominiali interne dello stesso stabile.

L'unità commerciale/ufficio Sub.708 e due box Sub.704 sviluppano una superficie catastale complessiva di **86 mq**.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

– Quota di Proprietà pari a 1/1.

Identificazione al catasto fabbricati:

Fg. 38, Mapp. 266, Sub. 708; (**Ufficio**):

Piazza della Meridiana n. 5/C - int. 7N-(MI); Piano **T**; Categoria **C/1**; Classe **4**; Consistenza vani **48 mq**; Superficie Catastale **54 mq**; Rendita Catastale €. **1.053,57**.

in forza di denuncia di Nuova Costruzione del **14/06/1995-n. B00493**.

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

Portico comune sulla P.zza della Meridiana, androne comune d'accesso della sc."C", vano ascensore con scala comune, p.zza e portico comune.

Fg. 38, Mapp. 222, Sub. 704 (**box doppio**); (ex Sub.60, Sub. 61):

Piazza della Meridiana n. 20-(MI); Piano **S1**; Categoria **C/6**; Classe **4**; Consistenza vani **28 mq**; Superficie Catastale **32 mq**; Rendita Catastale €. **70,86**;

il Mapp. 222, Sub. 704 deriva in forza di denuncia di variazione del 24/09/2015 n. 308.779 con Prot. n. MI0627133, per fusione degli originali Mapp.222, Sub.60, Sub. 61 in forza di denuncia di Nuova Costruzione del **11/11/1995 n. B04324**.

Coerenze dei locali box in blocco unico, da nord in senso orario:

Vano scala comune ed enti comuni, terrapieno, box sub. 62, corsello comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):

Caratteristiche zona: zona centrale del Comune di Paderno Dugnano (MI) con tipologie prevalentemente residenziale/negozi. Il Comune fa parte del "hinterland milanese"



a Nord Territorio di Milano a circa 16 km dal centro di Milano, urbanizzata in modo compatto, con tipologie prevalentemente residenziale e stratificazione sociale mista, con integrazione ben riuscita.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti in prevalenza di tipo residenziale. Arteria principale via Niccolò Copernico, vicino allo svincolo autostradale della **Tangenziale Nord (A52)**; i collegamenti con la superstrada **Milano-Meda** e la strada statale dei **Giovi**.

Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt: supermercati e centri commerciali (**ottimi**), farmacia (**buona-comunale**), Ufficio Postale (**buono**), negozi al dettaglio (**buoni**), carabinieri (**buono**), asilo nido(**buono**), scuola elementare (**buona**), scuola materna (**buona**), scuola media inferiore (**buona**), scuola media superiore, (**buona**), Ospedale vicino, "**Azienda Ospedaliera G. Salvini**" distante 10 minuti a piedi (**ottimo**), spazi verdi a pochi metri (**buoni**).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici principali: (**buoni**), mezzi di superficie con stazioni di Autobus vicine e Stazione Ferrovie Nord (distante **7 minuti a piedi**).

3. STATO DI POSSESSO:

Dopo il terzo rinvio da parte della proprietà del sopralluogo, si è fissata la data **27/06/2019** con il Custode Giudiziario La Sig.ra Colombo per conto del Notaio Stefano Ajello negli Immobili catastalmente identificati con: Fg. **38**, Mapp. **266**, Sub. **708**; (**unità commerciale-ufficio**), 5/C-int. 7N-(MI) e Fg. **38**, Mapp. **222**, Sub. **704** (Sub. **60**, Sub. **61 due box**): Piazza della Meridiana n. 20-(MI) presente

– Quota di Proprietà pari a **1/1**;

Al momento del sopralluogo e dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 2, risulta in data **05/06/2019** con **contratto di locazione** n. 4294 serie 3T, stipulato il 04/05/2015, registrato il 29/05/2015, all'Ufficio di Monza, con durata dal 11/05/2015 fino al 10/05/2020, (vedesi allegato).

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: | Regime di separazione dei beni. |
| 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 presso gli Uffici del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in forza di Atto a rogito del Notaio dott. Mario Vasini in Sarnico (BG), stipulato in data a favore della con sede legale



4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dai controlli effettuati l'immobile **non risulta** Nessuna difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dai controlli effettuati gli immobili **non risultano** Nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018 con saldi insoluti anni precedenti **Ufficio: € 4.093,07+Box doppio: € 2.583,00**

-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate Scadute da preventivo al momento della perizia: **Box: € 321,00**

-Spese condominiali generali scadute ed insolute alla data della perizia, (come da documentazione contabile condominiale ricevuta): **Ufficio+Box doppio: € 6.997,07**

-Cause in corso: **Nessuna;**

-Atti ablativi: **Nessuno.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietaria:

proprietaria dal **23/01/2008 a tutt'oggi** in data **20/09/2019**.

Proprietaria [redacted]; quota di piena Proprietà pari a **1/1** con atto di Compravendita Trascritto agli Uffici Provinciali di Milano 2 in data [redacted] e trascritto all'Agenzia dell'Entrate di Milano 2 in [redacted]

6.2. Precedenti proprietari: (nel ventennio desunti dal certificato notarile [redacted]):

proprietaria dal **29/11/2004 al 23/01/2008**:

6.2.1. Società [redacted] pervenuto con Atto di compravendita dal Notaio Paolo Carbone di Cesano Maderno (MI) stipulato in data [redacted] e trascritto all'Agenzia dell'Entrate di Milano 2 in data [redacted]; la parte acquirente ha acquistato gli immobili al solo scopo di concederli in locazione da destinare ad uso uffici e box

proprietari dal **18/07/1995 al 29/11/2004**:

6.2.2. [redacted] e [redacted] per la quota di **1/1** di piena proprietà con Atto di compravendita dal Notaio **Paolo Carbone** di Cesano Maderno (MI) stipulato in data [redacted] e trascritto all'Agenzia dell'Entrate di Milano 2 in data [redacted] i Signori menzionati acquistavano dalla società [redacted] gli originali con **Mapp. 222; Sub.60 e Sub.61** del Catasto Fabbricati; [redacted] gli Immobili erano pervenuti in forza dell' Atto di compravendita dal



Notaio Alberto Guidi in Milano stipulato in data [redacted] e trascritto [redacted] acquistavano dalla società [redacted] con **Mapp. 266; Sub.708** del Catasto Fabbricati, [redacted] beni per quota 1/2 di piena proprietà cadauno;

proprietaria dal [redacted]:

6.2.3. Alla società [redacted] quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita per scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal Notaio dott.ssa [redacted] [redacted] trascritto il [redacted] [redacted]; Atto di Cessione con lo stesso Notaio in data [redacted] e trascritto a Milano 2 in data [redacted] e successivo Atto di Integrazione a Rogito con sempre lo stesso Notaio [redacted] e trascritto a Milano 2 in data [redacted]; Atto di trasferimento sede sociale a rogito dal Notaio della dott.ssa Carla D'Addetta in Limbiate (MI), in data [redacted] [redacted] Atto di compravendita a rogito dal Notaio dott.ssa Angela Pedone in Paderno Dugnano (MI) in data [redacted] [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. In ottemperanza alle direttive di perizia previste, il tecnico CTU incaricato in data **29/03/2019** con Udienza Fissata in data **22/10/2019**, ha formulato in data **11/06/2019** la Richiesta di Accesso alla Documentazione Amministrativa del Comune di Paderno Dugnano, (MI), si riferisce che la documentazione tecnica richiesta è consultabile in data **03/07/2019**.

Dalla ricerca di evince che la regolare **Concessione Edilizia**, pratica edilizia 9/92/OM rilasciata dal Comune di Paderno Dugnano in data **10/07/1992**, Prot. n. 22427/92/gl e la Concessione Edilizia, pratica edilizia 10/92/OM rilasciata dal Comune di Paderno Dugnano in data **07/10/1992**, Prot. n. 30343/92/gl; Concessione Edilizia in Variante rilasciata in data **17/11/1994**, Prot. n. 36236/94/Mra. (vedesi allegato);

Il **Certificato di Abitabilità** è stato Rilasciato dal Comune di Paderno Dugnano in data **15/06/1999**, **prot. n. 24609** dalla trasmissione documentazione con prot. n. 4268 del 28/01/03, (vedesi allegato).

7.2. Si rileva inoltre che, in sede di sopralluogo non si è rilevata **nessuna difformità**.

Descrizione degli immobili di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni negli **Immobili**, siti nel Comune di **Paderno Dugnano (MI)** in **Piazza del Meridiana, 5/C-int. 7N** Unità immobiliare ad uso ufficio, (Sub. 708), posto al piano terra in stabile di civile abitazione di cinque piani fuori terra composta da un unico locale con disimpegno e bagno, con due locali autorimessa, (Sub. 60 e Sub. 61), posti al piano interrato in **Piazza della Meridiana n. 20**, collegati da scala interna nello stesso stabile.

Le unità immobiliari si sviluppano per una superficie catastale totale dichiarata di **mq 86**.



Identificato in Catasto come segue:**intestazione:**

– Quota di Proprietà pari a 1/1.

descrizione del bene catastalmente:

Fg. **38**, Mapp. **266**, Sub. **708**; (**negozi**):

Piazza della Meridiana n. 5/C-int. 7N-(MI); Piano **T**; Categoria **C/1**; Classe **4**; Consistenza vani **48 mq**; Superficie Catastale **54 mq**; Rendita Catastale €. **1.053,57**.

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

Portico comune sulla P.zza della Meridiana, androne comune d'accesso della sc."C", vano ascensore con scala comune, p.zza e portico comune.

Fg. **38**, Mapp. **222**, Sub. **704** (Sub. **60**, Sub. **61**) (**box doppio**):

Piazza della Meridiana n. 20-(MI); Piano **S1**; Categoria **C/6**; Classe **4**; Consistenza vani **28 mq**; Superficie Catastale **32 mq**; Rendita Catastale €. **70,86**.

Coerenze dei locali box in blocco unico, da nord in senso orario:

Vano scala comune ed enti comuni, terrapieno, box sub. 62, corsello comune.

L'edificio è stato costruito in forza di denuncia nuova costruzione del **14/06/1995-n. B00493 (Ufficio)** e del **11/11/1995 n. B04324 (Box doppio)**.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di **3,40 mt**.

TABELLA CONSISTENZE

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra e Interrato					
Ufficio	54	1,00	54,00	Nord-Ovest	Buono
Box doppio	32	0,60	25,60	Est-Sud	Buono
totale	86		79,60		
Totale			79,60		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni** (struttura): materiale/tipologia: muratura a gravità.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali**
(struttura): materiale: in **c.a.**
Condizione: **buone**.
- Travi** (struttura): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai** (struttura): tipologia: **c.a.**
Condizione: **buoni**.
- Muratura** (struttura): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

tipologia: **laterizio forati**,
Condizioni: **buone**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura** (struttura e rivestimento):
tipologia: **a falde**.
Condizioni: **buona**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni**
(componente edilizia): tipologia: in **PVC**.
Condizioni: **buoni**.
Protezioni esterne: **non risulano**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni**
(componente edilizia): materiale: **intonaco con idropittura**.
Condizioni: **buoni**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento**
(componente edilizia): materiale: **forati +intonaco+tinteggiatura**.
Condizioni: **buoni**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento**
(componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: **ceramica monocottura**.
ubicazione: cucina, materiale: **ceramica monocottura**.
Condizioni: **buoni**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: in tutto l'ufficio. materiale : ceramica monocottura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso appartamento (componente edilizia):	tipologia: in PVC. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata. Condizione: funzionante. Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano. condizioni: funzionante. certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: in parte sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute 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. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: citofono. condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato. condizioni: buono stato. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna corpo C (componente edilizia):	tipologia: presente rivestimento: in marmo. Condizioni: buona. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica: Non si allega copia fac – simile.

Ascensore(impianto): Presente
Condizioni: **buone**
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento
(componente edilizia): **Assente.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Prima di procedere con la stima è necessario esaminare alcuni fattori che determinano l'andamento del mercato immobiliare riferito all'area urbana oggetto della presente perizia. L'andamento del mercato immobiliare generale risulta essere ancora poco attivo, in quanto lo stesso rimane ancora influenzato da fattori economici altalenanti, pertanto, al momento della stima, non è ancora possibile definire il mercato in fase di concreta e continua ripresa. Considerando quindi tutti i parametri esaminati in precedenza (ubicazione, consistenza, vetustà, stato manutentivo esterno/interno dei cespiti) si è proceduto a determinare il valore più probabile di mercato dei beni facendo riferimento alla data della redazione della perizia, tale valore sarà calcolato adoperando il procedimento di stima sintetico – parametrico.

Il criterio “sintetico – parametrico” si basa sul confronto tra il bene oggetto di perizia e ad altri beni con caratteristiche simili recentemente compravenduti o offerti sul mercato da operanti del settore (agenzie immobiliari, ecc..)

8.1 Criterio di stima:

Stima per comparazione

8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano i,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari e mercato O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2018

8.3. Valutazioni corpi:

ID	Immobili	Superficie commerciale	Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
A	Ufficio+Box doppio	(54 uff.+25.60 box)= 79,60	(€2.000,00 uff.+ €1.300,00 box)	Totale €141.280,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

.



-Riduzione del valore del c.a. 10,00% tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di **spese condominiali** nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 6.997,07

-Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica comprensive di aggiornamento catastale e oneri tecnico:

Nessuna

-Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'Unità immobiliare non è divisibile l'Ufficio invece è divisibile i due box dal l'intero bene.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto: Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 134.282,93

Arr. € 134.283,00

Milano 23. 09. 2019

Il perito
CTU Arch. Anselmo

Esposito

