

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CARNITI COSTRUZIONI SRL

contro

e

lo

N. Gen. Rep. 1793/2017

Giudice: **Dott. Giuseppe Fiengo**

Custode Giudiziario: **Sivag spa**

Aggiornamento: correzione errore materiale nell'indice sintetico

INDICE:

INDICE SINTETICO	2
1 LOTTO 001	3
IMMOBILE A	3
IMMOBILE B	3
2 DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3 STATO DI POSSESSO	4
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':	6
8 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
LOTTO 001	7
IMMOBILE A	7
IMMOBILE B	9
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	9
10 ALLEGATI	12

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K - P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano - Via Monte Rosa .n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPZR.it - PEC: reyneri.13960@oamilano.it



Esecuzione Forza
contro

1 LOTTO 001

Immobile A

Piena Proprietà di **appartamento** sito in Milano, via Antonio Aldini, 110 Piano 6.
Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano 6^

Quota e tipo

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2 di L^

Identificato in Cata

intestazione:

Proprietà 1/2 c^

Proprietà 1/2 a.

descrizione:

Appartamento: Foglio 29; particella 177; sub. 23; Categoria A/3; Cl. 3; Vani 4,5; rendita 511,29 €.

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (ascensore, scala); vuoto su altra UIU; vuoto su cortile comune; altra UIU.

Immobile B

Piena Proprietà di **Box ad uso autorimessa privata**, sito in Milano, via Antonio Aldini, 110 piano S1

Definito nell'atto di provenienza come segue: unità immobiliare uso autorimessa mq 20

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà : Raffaella, c^

Proprietà : NA Rosario ct.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2 c

descrizione:

Box: Foglio 29; particella 177; sub. 51; Categoria C/6; Cl. 7; Vani 20 mq; rendita 116,72 €

Confini:

Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; altra UIU; altra UIU; parti comuni.





2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena Proprietà di **appartamento** sito in Milano, via Antonio Aldini, 110 Piano 6.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano 6A

Piena Proprietà di **Box ad uso autorimessa privata**, sito in Milano, via Antonio Aldini, 110 piano S1

Definito nell'atto di provenienza come segue: unità immobiliare uso autorimessa mq 20

Caratteristiche zona:	Zona periferica prevalentemente residenziale e commerciale.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti. In particolare si segnalano nelle vicinanze Parco Villa Scheibler, Biblioteca di Quarto Oggiaro, Parco Franco Verga,
Collegamenti pubblici (Km):	A 600 m Stazione FS Milano Certosa (linee regionali S5, S6, S11, ecc.). a 100 m fermata tram linea 1.

3 STATO DI POSSESSO

3.1 L'immobile è occupato dagli esecutati. Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione del Custode.

Da interrogazione ad Agenzia delle Entrate, i soggetti esecutati nella procedura in oggetto, non risultano aver stipulato, in qualità di dante causa, contratti di locazione tuttora vigenti relativamente agli immobili pignorati.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 15100 - Pubblico ufficiale LANDI PASQUALE Repertorio 1368 del 12/02/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 17/08/2017 - Registro Particolare 41808 Registro Generale 61860 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 28074 del 22/06/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile fa parte del Condominio di via Aldini 110 di Milano, amministrato da Studio Todeschini, via IV Novembre, 92/M, Bollate, tel. 0238303096 mail info@studiotodeschini.it

5.1 Spese scadute:

- L'ammontare medio delle spese condominiali sono: Appartamento Euro 1.400,00 - Box Euro 203,00
- La quota spese dovuta per il 2018 è di: -Appartamento euro 1.403,80;
- Box euro 231,25
- L'importo dovuto per l'anno 2017 è di: -Appartamento euro 1.429,77;
- Box euro 490,12

Nel condominio sono stati eseguiti lavori straordinari e l'importo rate dovuto dall'immobile è di Euro 5.463,04

5.2 **Cause in corso a conoscenza dello scrivente:** Il condominio ha un'azione di recupero credito nei confronti di [redacted] affidato all'avvocato Federico Chieppa, viale Pre. [redacted] Milano - tel. 02.5512407.

5.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno

5.4 **Misure Penali:** Nessuna

5.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

5.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

5.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**

Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.

5.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

5.9 **Avvertenze ulteriori:**

5.10 Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli



Esecuzione For-
contr

importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari :

cf. n. del 12.2.2003 trascritto negli uffici di Milano il 19.2.2003 reg. part. 10671 reg. gen. 15099.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

AR.KO COSTRUZIONI srl con sede in Milano, cf. 11583970154 in forza di atto di compravendita notaio Gianfranco Farassino del 18/09/1996 n. 80909/10799 trascritto il 25/09/1996 n. 31024/22802. Si precisa che con detto atto sono stati acquistati immobili e terreni successivamente trasformati nella configurazione attuale con atti edilizi come riportato nel successivo punto.

7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

Nonostante abbia presentato richiesta di accesso agli atti di fabbrica presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano il 11/04/2018 (progr. 12314/2018, PG. 165084/2018), oggi, dopo 5 mesi, gli atti non sono ancora disponibili.

Da quanto riportato sul rogito si evince che l'edificio è stato realizzato in sostituzione di preesistente con Concessione Edilizia del 16/12/1996 n. 5230 PG. 372876.400/1994 e varianti n. 247 del 17/02/1998 PG. 318175/97 e del 30/07/1999 PG. 1925175/99.

Dalla mesima fonte si apprende che è stata presentata Richiesta Certificato di Abitabilità il 02/08/1999, senza risposta. Dovrebbe quindi essersi maturato il silenzio assenso.

In via informale, personale dell'Ufficio Visure mi ha comunicato che gli atti sembrano essere irreperibili. Non ho ancora conferma ufficiale di detta notizia.

7.1 Giudizio di conformità edilizia e catastale

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme catastalmente. Non avendo visionato gli atti edilizi è impossibile valutarne la conformità edilizia.

Nel caso in cui gli atti siano effettivamente irreperibili, dal momento che internamente l'appartamento è conforme al regolamento Edilizio attuale, che la scheda planimetrica è del 1999, coeva alla presunta richiesta di Abitabilità, si può ragionevolmente confermare la liceità edilizia.



8 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 001

L'edificio è costruito con distacco da strada. Alla base il piano terra si estende per una superficie maggiore degli altri piani, ospita attività commerciale con accesso da Largo Umberto Boccioni. L'ingresso pedonale ai piani superiori residenziali avviene da un cancello in via Aldini 110.

L'ingresso carraio è su Largo Boccioni.

L'edificio, a pianta rettangolare, non è costruito in cortina e presenta affacci e balconi su tutti e quattro i lati.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:	c.a.
Strutture orizzontali:	non conosciute.
Facciate:	Rivestimento in intonaco e pannelli prefabbricati in c.a.
Copertura:	Non conosciuto.
Portineria/androne:	non presente.
Deposito rifiuti:	presente
Locale caldaia:	non presente.
Scale:	Pietra
Ascensore:	presente
Ingresso	Da strada tramite cortile interno chiuso da cancello.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Giardino condominiale
Impianto elettrico	Presente.

Immobile A

Trilocale con doppio affaccio ad angolo dal taglio normale con due camere, soggiorno-cucina e un bagno disimpegno. Particolare caratteristica è il balcone doppio tutto intorno all'appartamento. Le estremità del balcone sono utilizzate come deposito.

Il tutto è ben mantenuto e le finiture sono in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte,



Esecuzione For
cont.

placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Legno, vetrazione doppia. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Tapparelle. Condizioni: buone.
Plafoni:	Tinteggiati. Condizioni: buone.
Pareti:	Intonacate tinteggiate. Stato: buone.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti:	Ceramica
Porta di ingresso	Porta blindata.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non presente
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente
Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente
Impianto termico	Autonomo a gas. Certificazioni: non presente
Condizionamento	Presente. Certificazioni: non presente

Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	64,00	1,00	64,00	Doppio riscontro O e S	Normale
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	25,00	0,30	7,50	Doppio riscontro O e S	Normale
Balcone/terrazzo (oltre a 25 mq)	7,00	0,10	0,70	Doppio riscontro O e S	Normale
totale	96,00 mq		72,20 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.



Immobile B

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	In lastre predalles. Condizioni: buone.
Pareti:	Blocchetti in cemento faccia a vista. Stato: buone.
Pavimenti:	Cemento liscio
Porta di ingresso	Basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.
Antifurto	Non presente
Impianto elettrico	Presente, collegato a contatore dell'appartamento. Certificazioni: non presente
Impianto idrico	Non Presente.

Box:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	22,00	1,00	22,00	-	Normale
totale	22,00 mq		22,00 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.



9.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO
 Codice zona: E8
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2050
Box	Normale	1050	1400

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	70 < 120 mq	0,50
$K = (Ks + 3 * Kp) / 4$		0,50

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max - Val OMImin) * K **€ 1.850,00**

TEMA spa (ex OSMI) Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Comune » Milano » Zona 22 Quarto Oggiaro » Compravendita » 2° semestre 2017 »
 Periferia

Tipo immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio (€/mq)	1.600	2.450
Box (a corpo)	17.000	23.000

Valore più probabile di mercato

	Valore	Coefficiente
Piano	Terzo o superiore con ascensore	0,80
Stabile	Popolare	0,20
Taglio superficie	70 < 120 mq	0,50
Stato manutentivo	Normale	0,50
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Normale	1,00
Condizioni al contorno (quartiere)	Popolare	0,20
Coefficiente		0,56

Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min) * C **€ 2.076,00**

Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008;



per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.950,00 al mq. Tale valore viene preso come riferimento per entrambe le unità immobiliari.**

9.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	72,2	€ 140.790,00	€ 140.790,00
001	Box	22	€ 22.000,00	€ 22.000,00
totale				€ 162.790,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto	001	A	Appartamento		
a			Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	7.039,50
b			Spese condominiali insolute	-€	2.833,57
c			Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	€	-
totale riduzioni				-€	9.873,07

Lotto	001	B	Box		
a			Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	1.100,00
b			Spese condominiali insolute	-€	721,37
c			Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	€	-
totale riduzioni				-€	1.821,37



9.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Le dimensioni dell'appartamento e la sua distribuzione non ne consente la divisione.

9.6 Prezzo base d'asta del lotto

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

Lotto	Immobile	Valore netto stimato	Valore arrotondato
001	A - Residenza	€ 130.916,93	€ 130.900,00
001	B - Box	€ 20.178,63	€ 20.100,00
	totale	€ 151.095,56	€ 151.000,00

Ai fini della procedura, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti **occupata** il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero.

10 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Visura catastale appartamento
- E. Scheda catastale box
- F. Visura catastale box
- G. Ispezioni ipotecarie
- H. Richiesta atti di fabbrica
- I. Comunicazione Amministratore.
- J. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA
- K. Verifica contratti di locazione
- L. Ricevuta invio perizia alle parti

21/09/2018 Milano
Arch. Federico Reyneri

