

Tribunale di Milano

SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI

R.G.E. 7090/2019

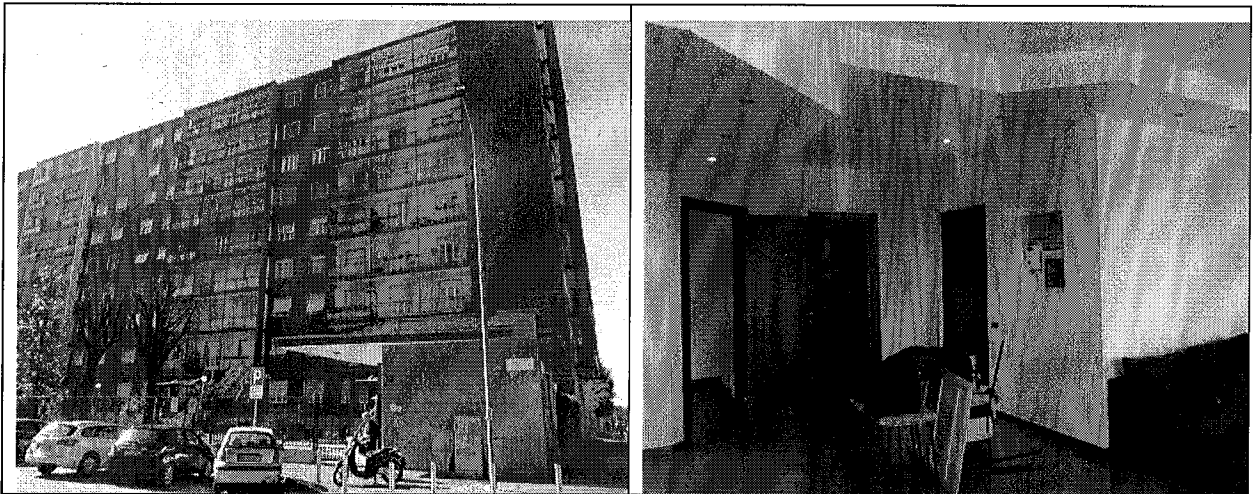
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: unità immobiliare in Milano via Filippo Tajani N. 15

LOTTO 002: unità immobiliare in Segrate (MI) via Pacinotti N. 7 angolo via Galilei N.1

LOTTO 001



LOTTO 001**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Milano (MI) via Filippo Tajani n. 15

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 359, particella 44, subalterno 7,

Stato occupativo:

Corpo A: libero. Sono presenti mobili ("res derelictae").

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 310.000,00

da occupato: € 310.000,00.



LOTTO 001**(abitazione di tipo economico)****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE****CORPO: A****1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Filippo Tajani n. 15, appartamento posto al piano secondo composto da ingresso, un ampio locale soggiorno, un locale camera da letto, un locale cucina, un bagno, un piccolo ripostiglio, un locale lavanderia (adiacente al locale cucina e con unico accesso da tale locale), due balconi a livello oltre ad un vano di cantina al piano sotterraneo ed un vano di solaio al piano sottotetto.

1.2 Quote e tipologia del diritto

Immobiliare Mateba S.R.L. con sede in Milano c.f. 0395330150 sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile come rilevabile dall'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestati: **Immobiliare Mateba S.R.L. con sede in Milano c.f. 0395330150** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 359 part. 44 sub. 7**

dati classamento: categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale Totale 113 m², Totale escluse aree scoperte: 110 m² rendita catastale € 880,56.

Indirizzo: via Filippo Tajani n. 15, piano 2-9-S2.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze

dell'appartamento da Nord in senso orario: vano scala e ascensore comuni, proprietà di terzi, giardino comune, altra proprietà di terzi, cortile comune a chiusura

del vano di cantina da Nord in senso orario: cantina di terzi, altra cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi a chiusura

del vano di cantina da Nord in senso orario: cantine di terzi per due lati, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi a chiusura.

Del solaio da Nord in senso orario: proprietà di terzi, giardino comune, altra proprietà di terzi, pianerottolo comune, corridoio comune da cui si accede a chiusura.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di provenienza e delle note di trascrizione:

Nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferia/periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Filiali di primari Istituti di Credito, Negozi di varia tipologia merceologica, Ufficio Postale, Farmacie private, un Supermercato della catena commerciale Esselunga oltre a Carrefour Express Market e MD Market, Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Strutture Ospedaliere, Luoghi a verde: Orto Botanico.

Principali collegamenti pubblici: Linee del trasporto pubblico locale di superficie: tram n. 5 a circa 80 metri

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,0 km dallo svincolo di Rubattino della tangenziale est e a circa 3,5 km dallo svincolo di Linate - Forlanini della medesima tangenziale

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 8, documentazione fotografica)

Edificio di nove piani fuori terra oltre a piani seminterrato e interrato (quest'ultimo ad uso cantina e locale centrale termica) e ad un piano di solaio in sottotetto costruito a partire dall'anno 1959 del secolo scorso

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestita in clinker e piano seminterrato in pietra naturale (travertino);
- accesso del fabbricato: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: in un apposito locale guardiola in corpo esterno e frontalmente l' accesso dal civico 15
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 8)

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo composto da ingresso, un ampio locale soggiorno, un locale camera da letto, un locale cucina, un bagno, un piccolo ripostiglio, un locale lavanderia (adiacente al locale cucina e con unico accesso da tale locale), due balconi a livello oltre ad un vano di cantina al piano sotterraneo ed un vano di solaio al piano sottotetto.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: doppia sui lati ovest- est;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestite in piastrelle di ceramica tipo monocottura nel bagno sino ad H= 1,00 m circa. Non è presente rivestimento in cucina.



- pavimenti: in parquet nell'ingresso/disimpegno, soggiorno, camera da letto, ripostiglio; nel bagno in parte in piastrelle di ceramica tipo monocottura ed in parte in parquet, in piastrelle di marmo in cucina.
- infissi esterni: in legno con doppi vetri;
- porta d'accesso: anta singola a battente in legno tamburato senza maniglione antipanico;
- porte interne: telaio di legno tamburato cieca ed impiallicciate tipo noce tanganica del tipo a battente;
- imp. Video citofono: presente.
- imp. Elettrico: è sotto traccia con frutti dei punti di utilizzazione incassati nella muratura
- imp. Idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale;
- servizio igienico normale: attrezzato con lavabo, bidet, water e doccia;
- impianto di condizionamento: presente con diffusori del tipo split-system;
- altezza dell' unità: H = 2,92 m;
- condizioni generali dell'unità abitativa: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati;

Solaio:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati .

2.4 Breve descrizione della zona (All. 1)

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha destinazione residenziale, la cui facciata principale prospetta su un'area comune condominiale e via Tajani, ed è ubicato nella zona semiperiferica di decentramento n. 3 posta ad est del centro di Milano. Dalla zona è possibile raggiungere agevolmente importanti assi viari: percorrendo in direzione ovest via Donizetti, via Venezian e via Botticelli si perviene alla 2^ circonvallazione all'altezza di viale Romagna da cui si può agevolmente giungere, percorrendola in direzione Nord, piazzale Loreto mentre percorrendo viale Romagna in direzione sud ci si innesta in corso XXII Marzo/viale Corsica da cui, proseguendo per viale Puglie e poi viale Lucania, si perviene in piazzale Corvetto ed imboccando via Marochetti è possibile raggiungere il raccordo per l'Autostrada Del Sole da cui dista dalla zona circa 4,5 km e collegarsi con la rete autostradale per Venezia, Torino e Bologna. Il fabbricato, costituito da un imponente corpo di fabbrica, fa parte di un isolato delimitato a nord da via Augusto Vanzetti, ad est da via Tajani, a sud da via Caruso, ad ovest da via Calzecchi. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica edificati a partire dagli anni '50 - '60 del secolo scorso. La zona è dotata dei principali servizi necessari per la vivibilità in quanto sono presenti filiali di primari istituti bancari (Banca Popolare di Milano, Credito Bergamasco, Banca di Credito Cooperativo di Carugate), negozi di diversa tipologia commerciale, supermercati di diverse dimensioni delle catene commerciali Esselunga di via Pitteri, Carrefour Express di via Inama, MD Market di via Negrolì, strutture scolastiche dell'infanzia tra cui segnaliamo la scuola



comunale al civico 14 di via Tajani, primarie e secondarie di 1° grado e il Liceo Scientifico Statale Donatelli - Pascal di viale Campania, l' Ufficio delle Poste Italiane di via Ortica, le farmacie private di Largo Murani, di piazzale Gorini, di via Venezian e una sufficiente gamma di strutture ricettive e di ristorazione. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; risulta servita da numerose linee di trasporto pubblico di superficie tra cui citiamo per brevità solo la linea tramviaria N. 5 che partendo dal quartiere del quartiere dell'Ortica in Milano transita per Porta Venezia (M1), Stazione Centrale (M1-M3), viale Marche, viale Zara, piazzale Istria (M5), e termina la sua corsa all'Ospedale Maggiore. Dal fabbricato è inoltre possibile raggiungere le fermate delle linee 90 e 91 che percorrono l'intera 2^ circonvallazione servendo ampie zone del tessuto urbano del Comune. Inoltre dalla zona è raggiungibile il polo di eccellenza rappresentata dal Politecnico di Milano e dalla Facoltà di Architettura e dalle vicine Facoltà di Agraria, di Matematica, di Geologia e le importanti strutture ospedaliere costituite dall'Istituto IRCCS Neurologico Carlo Besta di via Celoria e dall'Istituto Nazionale dei Tumori di via Venezian. La zona è inoltre in adiacenza allo storico quartiere dell'Ortica ubicato alla estrema periferia est, che da polo industriale del secondo dopo guerra è ora diventato un luogo dove sono presenti circoli culturali e spazi di ritrovo ed è in corso un progetto di riqualificazione urbana. Dal fabbricato è accessibile il Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di via Lombroso, che è il più grande d'Italia per quantità di prodotti commercializzati. Nelle immediate adiacenze del complesso trova ubicazione l'ORTO BOTANICO - Città Studi di Milano di via Golgi, che è una struttura specialistica per la conoscenza di moltissime specie vegetali, la ricerca e la didattica ed è un luogo fruibile dal pubblico per il relax per gli ampi spazi mette a disposizione dei visitatori. Per l'elevata intensità di edificazione sono scarse in zona le aree a verde ad esclusione dello spazio occupato dall'Orto Botanico. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano secondo (3° fuori terra) di un fabbricato avente destinazione residenziale di 9 piani fuori terra oltre a piani interrato e seminterrato e piano di sottotetto, che presenta un'area pertinenziale sul lato ovest (dalla parte di via Tajani) e sul fronte retro (lato est). Dall' ingresso del civico 15, attraverso un vialetto pedonale pavimentato si giunge, dopo aver oltrepassato la guardiola del custode ed una scala esterna dotata di servoscala, al portone di accesso dell'edificio. Superato il portone in ferro e vetro si giunge nell'androne comune da cui è possibile accedere all'ascensore o alle scale comuni condominiali per giungere ai piani superiori. L'unità è posta a sinistra del piano sbarco ascensore.

2.5 Certificazioni energetiche:

Assenti

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Assenti

3 STATO OCCUPATIVO (all. 6)

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'unità staggita è stato effettuato in data 27/02/2020, alla presenza [REDACTED] e risultava libero: erano presenti alcuni mobili ("res derelictae") (all. 8, documentazione fotografica).



3.2 Esistenza contratti di locazione

Come da comunicazione in data 06/03/2020, l'Agenzia Delle Entrate di Milano II – Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo **Non ha segnalato contratti di locazione in essere** per il bene oggetto di procedura avente l'Immobiliare Mateba S.R.L. quale dante causa.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuale proprietaria

Dal 28/02/1994 (ante ventennio ad oggi) è di proprietà di IMMOBILIARE MATEBA S.R.L. con sede in Milano C.F. 03953330150 – proprietà per la quota di 1/1 In forza di atto di compravendita Notaio dott. Carlo Corso, stipulato in data 28/02/1994, rep. N. 66562, trascritto a Milano 1^ in data 01/04/1994 ai nn.11586/7511. Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è l'unità abitativa identificata al NCEU di Milano al fg. 359 particella 44 subalterno 7.

4.2 Precedenti proprietari

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente alla data del 18/02/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27, per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. D'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ---

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

- **Iscrizioni**

.....



-ipoteca legale iscritta il 16/11/2009 ai nn. 65444/13669 derivante da atto ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. in data 10/11/2009 rep. 16161/68, a favore EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano, c.f. 09816500152 che ha eletto domicilio in Milano, Viale dell'Innovazione 7, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, Importo ipoteca € 79.025,92 di cui € 39.512,96 di quota capitale.

Grava sul bene immobile distinto al NCEU di Milano al fg. 359 mapp. 44 sub. 7.

- **Pignoramento**

.....

- **Altre trascrizioni: -**

.....

5.3 Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile: 22,08 di spese generali, 21,43 di gestione, 21,43 di portierato, 21,46 di riscaldamento, 18,77 di ascensore, 22,08 di fondo spese.

6.1 **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.000 circa annui.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.354,61. E' stato precisato dall'Amministratore ovvero lo [REDACTED] che il Bilancio di Gestione 2019 è chiuso ma in sede assembleare, quando verrà approvato, ci sarà il conguaglio a debito/credito di competenza.

Eventuali spese straordinarie già deliberate e scadute gravanti sull'immobile per € 0

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non scadute gravanti sull'immobile: l'Amministratore ha precisato che "non sono contemplate in quanto si è attinto al fondo cassa"

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di esso gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. E' stato realizzato una servo-scala per giungere all' androne comune e poter fruire dell'ascensore, ma lo stesso non le dimensioni minime di legge per poter essere utilizzato da portatori di handicap.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona "ADR- Ambiti riconoscibili da un disegno urbanistico riconoscibile - TITOLO II - CAPO V - Tessuti urbani ad impianto aperti (Art. 21.3)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

- LICENZA EDILIZIA N. 3010 dell'08/08/1959 per "costruzione di fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazioni e seminterrato ad uso magazzino o laboratori".
- LICENZA EDILIZIA N. 2153 del 22/06/1961 per "modifica conformemente ai tipi contraddistinti con il numero della presente licenza delle opere autorizzate l'08/08/1959 con Licenza n. 3010 atti 124824/3472: confermate tutte le condizioni contemplate nelle predette licenze".
- Denuncia di Inizio Attività Protocollo N. 1285 del 22 maggio 1995 per "parziale demolizione e ricostruzione di tavolati interni"

Tale ultima pratica è stata fornita dallo stesso architetto ~~Alessandro~~ tecnico asseverante della suddetta. Non è stata reperita documentazione concernente la Comunicazione di Fine Lavori.

ABITABILITA'

- Rilascio Abitabilità N. 663 del 31/08/2001 (Atti 30.939.176/2001)

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme ai disegni di progetto** della DIA presentata in data 22 maggio 1995 sopra citata.

Per quanto concerne il solaio riferiamo quanto segue:

Dalla documentazione del fascicolo del fabbricato realizzato alla fine degli anni '50 del secolo scorso, visionata presso l'Archivio Tecnico del Comune di Milano, ubicato in via Gregorovius 15, dove lo scrivente si è recato in data 15-06-2020, non è stato reperito alcun disegno di progetto rappresentante il piano sottotetto del fabbricato con la suddivisione dei vani di solaio.

Pertanto sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare il frazionamento del piano dei solai del sottotetto. Per questo tipo di pratica edilizia da presentare è necessario che l'Amministratore del Condominio incarichi un tecnico professionista abilitato il cui costo sarà ripartito tra i singoli condomini.



Pertanto sarà necessario la:

- 1) **regolarizzazione edilizia dei vani di solaio del sottotetto** (pratica a carico di tutti i Condomini dello stabile) per un presunto costo ripartito e riferito all'unità oggetto di procedura di € 1.000,00, comprensivo della sanzione e dei costi professionali del tecnico firmatario della pratica.

Oneri Totali: € 1.000,00.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale.

Diffornità: a seguito della D.I.A. presentata in data 22 maggio 1995 è stata operata una diversa distribuzione interna e non è stata presentata una variazione catastale in aggiornamento con il procedimento informatizzato DOCFA. Inoltre il solaio di proprietà, ubicato in adiacenza alla porta di ingresso dei vani di solaio nel sottotetto, presenta un lucernario non rappresentato sulla planimetria catastale ed una lieve diffornità interna non presentando la rientranza rispetto a quanto rappresentata sulla planimetria catastale.

Sono regolarizzabili mediante:

presentazione di una planimetria catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa per uniformare la planimetria catastale con la tavola di progetto e lo stato dei luoghi dopo che è stata presentata e rilasciata la pratica edilizia in sanatoria sopra indicata relativamente al solaio annesso all'appartamento.

Costi stimati: € 1.500.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	102,0	100%	102,0
balconi	mq.	9,0	33%	3,0
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
solaio	mq.	14,0	25%	3,5
		129,0		109,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di



diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Piola, Argonne, Corsica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 2,400 / prezzo max. 3.400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,9 / prezzo max. 10,3 (Euro/mq/mese)

TeMA

Comune: MILANO

Periodo: **2° semestre 2019**

Zona: Periferia: Pacini - Ponzio

valore di compravendita prezzo min. **2.800** / prezzo max. **3.450** (Euro/mq)

valore di locazione prezzo: non rilevabile dai dati forniti dall'Osservatorio

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: -

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento	A3	109,5	€ 3.000,00	€ 328.500,00
				€ 328.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• VALORE LOTTO 001	€ 328.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 16.425,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale o ripristino in conformità alle tavole di progetto e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 309.575,00
arrotondato	€ 310.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
Non ricorre il caso	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

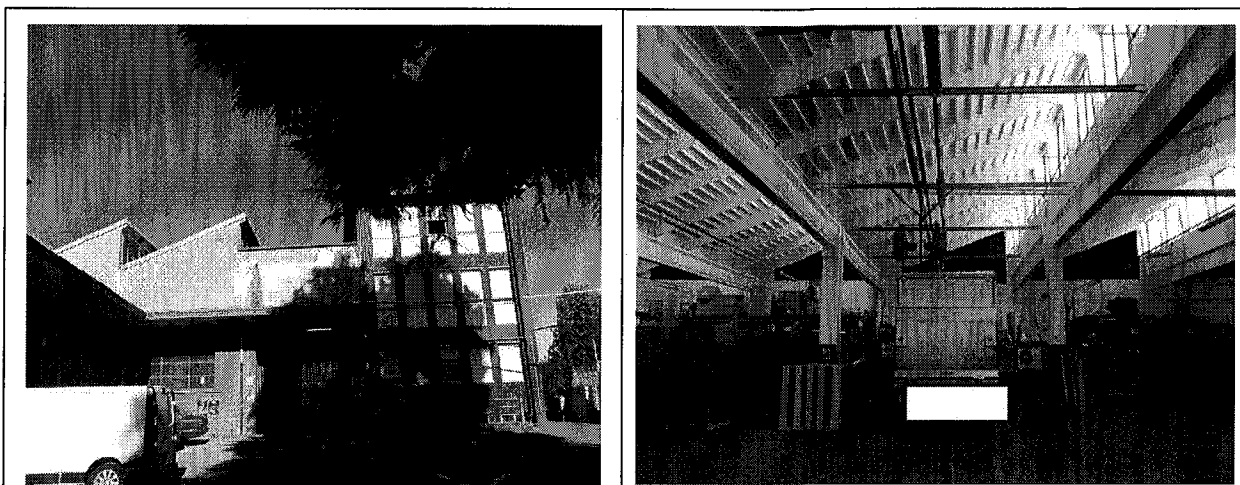
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di quota intera non necessita di giudizio di divisibilità.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -



LOTTO 002**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Segrate (MI) via Pacinotti n. 7 angolo via Galilei n. 1

Categoria: D/7 - Capannone industriale e più specificatamente "fabbricato costruito e adattato per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"

Dati Catastali: foglio 8 particella 64, subalterno -

Stato occupativo:

Corpo A: occupato per la maggior consistenza con contratti locativi (capannoni e parte della palazzina ad uso uffici al piano rialzato) e per minor consistenza (piano interrato, parte del piano rialzato, piano primo e secondo della palazzina ad uso ufficio) libero da contratti locativi (Vedi dettagliatamente comma 3).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.331.000,00

da occupato: € 1.145.000,00.



(capannone industriale con palazzina uffici)**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Area con sovrastante complesso edilizio ad uso industriale da cielo a terra costituito da una palazzina ad uso ufficio composta da piano rialzato, primo e secondo oltre ad un ampio terrazzo a livello al secondo piano il tutto comunicante a mezzo di scala interna oltre a piano interrato composto da due locali archivio, un locale cantina, un locale centrale termica aventi unico accesso da scala esterna e da retrostante capannone (che definiamo capannone Nord) di un piano fuori terra composto da un ampio locale ad uso laboratorio; tale capannone è comunicante direttamente con un corpo di fabbrica composto da un blocco servizi, locali spogliatoio, locale ufficio e locali laboratorio che risulta a sua volta direttamente comunicante con altro capannone industriale (che definiamo capannone Sud) compartimentato internamente e costituito da un ampio locale ad uso laboratorio e da un ampio locale ad uso deposito/magazzino con all'interno due locali ad uso ripostiglio; sui due lati perimetrali di tale capannone è presente, internamente un blocco uffici, servizi e spogliatoi; tale blocco è collegata ad un piano primo soppalcato a mezzo di scala interna e montacarichi. Esternamente a tale capannone ed in aderenza sono presenti i locali tecnologici composti da un secondo locale centrale termica e locale compressori (utilizzato a centrale termica dalla Ditta [REDACTED]). Sono presenti inoltre due tettoie esterne di cui la prima interposta tra i due capannoni e la seconda corrente su tutto il lato perimetrale del capannone Sud e su parte sul lato perimetrale del capannone Nord. L'intero complesso fruisce di un'area pertinenziale in parte asfaltata per lo scarico dei materiali utili alle lavorazioni ed il carico dei prodotti finiti. E' presente una piccola struttura per la trasformazione dell'energia elettrica.

1.2. Quote e tipologia del diritto di proprietà:

Piena Proprietà della quota di 1/1 di IMMOBILIARE MATEBA S.R.L. c.f. 03953330150 con sede in Milano.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (all. 2)

Intestati: Immobiliare Mateba S.R.L. c.f. c.f. 03953330150 Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 8 part. 64**

dati classamento: categoria D/7, rendita catastale € 20.722,00

Indirizzo: via Antonio Pacinotti n. 7 piano S1-T-1-2

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2018 protocollo n. MI0089826 in atti dal 28/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28292.1/2018).

1.4 Coerenze

dell'intero a corpo ed in linea di contorno da Nord ed in senso orario:

proprietà di terzi al mappale 70, via Galilei, via Pacinotti, proprietà di terzi ai mappali 119 e 118, tutti detti mappali del foglio 8.



1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di provenienza e delle note di trascrizione:

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Segrate (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/Lavanderie-Redecesio-Marconi

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: inesistenti in zona ma in un raggio di 2,00 – 3,00 km è possibile raggiungere Filiali di primari Istituti Bancari, un Ufficio delle Poste, Farmacie Comunali, Negozi di varia tipologia merceologica, un supermercato di una grande catena commerciale, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado, una importante struttura ospedaliera; Ospedale San Raffaele.

Principali collegamenti pubblici: Linee del trasporto pubblico locale di superficie: bus 932 a circa 500 metri

Collegamento alla rete della tangenziale est: a circa 4.00 km circa

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 7, documentazione fotografica)

Complesso industriale composto da capannoni con destinazione laboratorio/magazzino e blocco servizi, spogliatoi, locali laboratorio, locale ufficio oltre a palazzina ad uso uffici di tre piani fuori terra oltre a piano interrato uffici edificato al partire dagli anni 1965 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- rivestimento facciate:
 - della palazzina uffici: in clinker;
 - dei capannoni: intonacata e tinteggiata ad eccezione della facciata esterna in clinker della zona uffici facente parte del capannone Sud prospiciente la via Pacinotti;
- copertura; da quanto ci è stato dichiarato dalla Proprietà l'Eternit presente nel complesso è stato incapsulato. Non è stata reperita documentazione in merito. E' presente amianto solo nei due locali caldaia per cui è previsto un intervento da realizzare come sotto meglio specificato
- accesso del complesso: sono presenti tre cancelli di passo carraio di cui due da via Pacinotti ed uno da via Galilei ed uno pedonale da via Galilei;
- scale interne: della palazzina: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensori:
 - della palazzina; assente;
 - dei capannoni; è presente un montacarichi all'interno del capannone Sud;
- portineria: assente;



2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

Area con sovrastante complesso edilizio ad uso industriale da cielo a terra costituito da una palazzina ad uso ufficio composta da piano rialzato, primo e secondo oltre ad un ampio terrazzo a livello al secondo piano il tutto comunicante a mezzo di scala interna oltre a piano interrato composto da due locali archivio, un locale cantina, un locale centrale termica aventi unico accesso da scala esterna e da retrostante capannone (che definiamo capannone Nord) di un piano fuori terra composto da un ampio locale ad uso laboratorio; tale capannone è comunicante direttamente con un corpo di fabbrica composto da un blocco servizi, locali spogliatoio, locale ufficio e locali laboratorio che risulta a sua volta direttamente comunicante con altro capannone industriale (che definiamo capannone Sud) compartimentato internamente e costituito da un ampio locale ad uso laboratorio e da un ampio locale ad uso deposito/magazzino con all'interno due locali ad uso ripostiglio; sui due lati perimetrali di tale capannone è presente, internamente un blocco uffici, servizi e spogliatoi; tale blocco è collegata ad un piano primo soppalcato a mezzo di scala interna e montacarichi. Esternamente a tale capannone ed in aderenza sono presenti i locali tecnologici composti da un secondo locale centrale termica e locale compressori (utilizzato a centrale termica dalla Ditta [REDACTED]). Sono presenti inoltre due tettoie esterne di cui la prima interposta tra i due capannoni e la seconda corrente su tutto il lato perimetrale del capannone Sud e su parte sul lato perimetrale del capannone Nord. L'intero complesso fruisce di un'area pertinenziale in parte asfaltata per lo scarico dei materiali utili alle lavorazioni ed il carico dei prodotti finiti. E' presente una piccola struttura per la trasformazione dell'energia elettrica.

Corpo A:

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

- esposizione: su tutti i quattro lati;
- pareti interne:
 - della palazzina; in muratura intonacate e tinteggiate; sono presenti partizioni interne ai piani primo e secondo con pareti attrezzate;
 - dei capannoni: in muratura normalmente tinteggiate e nel blocco servizi, locali spogliatoio, locale ufficio e locali laboratorio;
- pavimenti:
 - della palazzina: in parte in ceramica, in parte in moquettes, in parte in marmo;
 - dei capannoni: in battuto di cemento trattato con resina;
- infissi esterni:
 - della palazzina: in alluminio con vetro semplice ad una e doppia anta;
 - dei capannoni: in ferro nella zona deposito/laboratorio; in legno con vetro semplice nella zona uffici e servizi posta all'interno del capannone Sud;
- portoni di d'accesso:
 - della palazzina: in alluminio con vetro semplice;
 - dei capannoni: in parte in ferro ed in parte in alluminio con apertura a libro;
- porte interne:
 - della palazzina: in legno con specchiature in vetro smerigliato;
 - dei capannoni: le zone magazzino e laboratorio, essendo composti da ampi spazi non sono dotati di porte interne; la zona uffici, laboratori, spogliatoi e zone servizi in legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;



- imp. elettrico:
 - della palazzina: è sotto traccia con frutti dei punti di utilizzazione incassati nella muratura;
 - dei capannoni: collegamenti elettrici a canale;
- imp. idrico:
 - della palazzina: sottotraccia;
 - dei capannoni: sottotraccia;
- imp. termico:
 - della palazzina: con caldaia attualmente non funzionante e pertanto da revisionare ed eventualmente da sostituire; per il riscaldamento del piano secondo, al momento del sopralluogo occupato dalla ditta [REDACTED] viene utilizzata una stufa a pellets;
 - la zona uffici, servizi e spogliatoi facente parte del capannone Sud occupato dalla Società [REDACTED] è riscaldata con apposita caldaia allocata in apposito locale e radiatori in ghisa.
 - dei capannoni: mediante aerotermi e robur alimentati elettricamente;
 - nel complesso sono presenti due locali caldaie con impianti che non sono attualmente funzionanti;
- acqua calda sanitaria:
 - nel blocco servizi, locali spogliatoio, locale ufficio e locali laboratorio prodotta da caldaia murale alimentata elettricamente;
- servizi igienici:
 - della palazzina: dotati di lavello, bidet e water ed in parte solo da water e lavello;
 - dei capannoni: la zona w.c. presenta lavelli, turche e doccia; i servizi nella zona uffici all'interno del capannone Sud è dotato di lavelli e water;
- Imp. di condiz.:
 - della palazzina: esistente al piano secondo del tipo split system ad alimentazione elettrica;
 - dei capannoni: esistente solo nella zona uffici locati alla Società [REDACTED]
- altezza interna:
 - della palazzina: H= 3,10
 - dei capannoni: risulta variabile H= 6,19 m sottotrave nel capannone retrostante alla palazzina (capannone Nord), H= 3,80 m nella zona spogliatoi, servizi, uffici e locali laboratorio e 4,50 m nelle zone magazzino e laboratorio del capannone Sud.
 - copertura: da quanto ci è stato dichiarato dalla Proprietà l'Eternit presente nel complesso è stato incapsulato. Non è stata reperita documentazione in merito. E' presente amianto solo nei due locali caldaia per cui è previsto un intervento da realizzare come sotto meglio specificato.
- condizioni generali del complesso:
 - della palazzina: mediocre
 - dei capannoni: differenziato in base ai diversi ambienti; quasi sufficiente nelle zone magazzino e laboratorio dove si svolgono le attività (ad eccezione degli uffici e servizi posti all'interno del capannone Sud che sono stati ristrutturati e che presentano un sufficiente stato di manutenzione e conservazione); la zona spogliatoi, servizi, uffici e locali laboratorio mediocre.

Si è appurato la presenza di un ammaloramento dell'intonaco nel capannone locato alle [REDACTED] retrostante alla palazzina dovuto alla percolazione dell'acqua proveniente dal terrazzo del piano secondo della palazzina uffici che dovrà essere oggetto di intervento, Si è potu-



to verificare che in seguito alla rottura di un tratto di tubazione posizionato nella palazzina uffici si sono create dei danneggiamenti dell'intonaco delle pareti interne e dei plafoni dei piani primo e secondo (lato ovest)

Note: In base a quanto dichiaratoci da Immobiliare Mateba S.R.L., nella persona dell'██████████ è intenzione della proprietà effettuare i seguenti lavori di manutenzione ordinaria sotto elencati che si è potuto verificare essere necessari per una maggiore funzionalità del complesso e più precisamente:

- Rifacimento della copertura del blocco servizi, locali spogliatoio, locale ufficio e locali laboratorio posizionato tra i due capannoni;
- Messa in sicurezza dei due locali caldaia con rimozione dell'amianto;
- Ristrutturazione completa dell'appartamento sito al piano primo della palazzina uffici e di quella al piano rialzato (catastalmente piano terra).
- Rifacimento del marciapiede esterno della palazzina uffici prospettante su via Galilei;
- Sostituzione e/o riparazione dell'automatismo del cancello di ingresso per un migliore accesso alla porzione locata ad ██████████;
- Rifacimento totale della pavimentazione del terrazzo a livello comprensiva di guaina e soletta della porzione al piano secondo della palazzina che risulta, come abbiamo potuto verificare nel corso del sopralluogo comporta infiltrazioni nel capannone sottostante occupato dalla conduttrice ██████████, si fa presente che durante il sopralluogo si è verificato in seguito allo scoppio di una tubazione si è constatato l'ammaloramento delle pareti e le solette di parte delle unità al piano primo e secondo (lato ovest);
- Creazione di un raccordo per il deflusso dell'acqua proveniente dalla terrazza della palazzina uffici;
- Nuova realizzazione di un marciapiede alla porzione dell'immobile occupato dalla società conduttrice ██████████ attualmente ammalorato;
- Revisione e/o sostituzione del cancello di ingresso del magazzino locato alla società ██████████ in quanto danneggiato;
- Manutenzione di tutti gli infissi esterni previa revisione;
- Rifacimento dell'intonaco dell'intero immobile.
- Messa in sicurezza dei cavi elettrici posti sulla tettoia prospiciente la palazzina uffici;
- Realizzazione di una perizia statica;
- Verniciatura e sistemazione dell'intera cancellata.

Da quanto è stato possibile visionare è stata messa in sicurezza una delle due caldaie di cui è dotato l'immobile.

• Breve descrizione della zona (All. 1)

Il Comune di Segrate nel quale trova collocazione l'unità immobiliare ha una popolazione di circa 35.000 abitanti ed è situato ad est di Milano; tale Comune dista in linea d'aria circa 9,5 km dal centro del capoluogo lombardo ed ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia di Vimodrone (circa 2,5 km), di Pioltello (da cui dista circa 3,0 km), di Cernusco Sul Naviglio (circa 3,5 km), di Cologno Monzese (circa 5,0 km), di Peschiera Borromeo (circa 7,0 km). La zona (frazione di Rovagnasco di Segrate) è raggiungibile in auto da Milano da piazzale Loreto percorrendo in direzione est via Antonio Porpora, passando sotto il ponte della ferrovia di Lambrate proseguendo per via Rombon che si innesta in via Cassanese (SP N. 103) in prossimità della quale è ubicata la zona. Si può raggiungere la zona dalla S.S. Padana Superiore transitando per il quartiere di MILANO DUE percorrendo via Olgettina, via Fratelli Cervi, e giungendo in via Olgia che si innesta nella via Cassanese. Il Comune fruisce di una propria stazione ferroviaria posta sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia. Tale linea è fruita anche dal passante ferroviario S5 (Varese - Milano



passante - Treviglio) che collega Varese a Treviglio, passando per Milano Certosa, Milano Porta Garibaldi e dal passante (linea Novara- Milano Passante- Treviglio) transitando dal Passante Ferroviario Milano attraverso Milano Certosa e Milano Porta Garibaldi. In autobus è possibile raggiungere la zona, dove è ubicato il complesso industriale, utilizzando la linea 923 del trasporto pubblico di superficie dell'ATM che partendo dall'Ufficio Postale (MILANO 2), dopo aver attraversato ampie zone del Comune di Segrate, fa capolinea all'aeroporto di Linate. La zona è posta in posizione semiperiferica - ovest del Comune vicina al limite territoriale con il Comune di Milano ed è posizionata a Nord della "Cassanese" che attraversa il territorio di Segrate in direzione ovest-est, frapposta tra le frazioni di Lavanderie e il nucleo storico della frazione di Rovagnasco. Il complesso oggetto della presente procedura è posto in zona Industriale denominata "Zona Industriale di via Marconi" che, evidenziando caratteristiche prettamente industriali non è dotata di servizi (filiali bancarie, farmacie, scuole) che sono in massima parte ubicati in zone più centrali del nucleo urbano del Comune e per lo più poste a sud di tale zona oltre alla via Cassanese o nelle frazioni Lavanderie e Redecesio e nel raggio di 2-3 km dal complesso dove sono presenti filiali di importanti istituti di credito (Intesa SanPaolo, BPM, Monte dei Paschi di Siena) posti nelle immediate adiacenze di via Cassanese e di via 1° Maggio dove ha sede il Comune con tutti i servizi utili alla vita della comunità e dove sono presenti un'ampia gamma di negozi di diversa tipologia merceologica, la farmacia Comunale N. 1 di via delle Regioni, in frazione Redecesio, la Farmacia Comunale N. 4 di via Borioli posta, in località Lavanderie, la farmacia Comunale N. 3 posta a Milano 2, gli Uffici delle Poste di via Conte Suardi, di via San Felice Strada Anulare e di via F.lli Cervi. Dalla zona sono raggiungibili l'Istituto Comprensivo Sabin di via F.lli Cervi, la Scuola Primaria di via Modigliani, l'Istituto Comprensivo Schweitzer distanti pochi chilometri e sono facilmente accessibili, a circa 1,7 km, un supermercato della catena commerciale Esselunga in adiacenza alla via Cassanese e l'Ospedale San Raffaele a circa 3,5 km. Tale zona industriale, è stata edificata a partire dagli anni '60 del secolo scorso e servita internamente da strade di buona percorribilità, che permettono il transito ai mezzi pesanti per il carico e lo scarico dei materiali che nel comparto vengono lavorati e dei prodotti finiti; inoltre a circa 500 metri è ubicata la fermata della linea 923 dell'ATM. Essendo una zona ad alta edificabilità con capannoni edificati, senza soluzioni di continuità, non sono presenti spazi a verde. L'unità sviluppa una superficie commerciale di 3.542,20 mq

- **Certificazioni energetiche:**

Assenti

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Assenti.

- **Certificazioni di idoneità statica**

Assenti

3 STATO OCCUPATIVO (all. 6)

3.1 Detenzione del bene

Sono attualmente registrati diversi contratti in essere di locatori che occupano per la maggior consistenza l'immobile mentre sono liberi da contratti locativi parte del piano rialzato della palazzina uffici (essendo stato il Contratto locativo del piano secondo disdettato), il piano primo ed il piano secondo oltre il piano interrato della stessa palazzina uffici. Il sopralluogo presso l'unità staggita è stato effettuato in data 28/02/2020, alla presenza del [REDACTED], nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere ai beni immobili.

3.2 Esistenza contratti di locazione



Contratti di locazione in essere

Sono stati forniti dalla Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo i seguenti N. 2 contratti locativi come da comunicazione pervenutaci il 6 marzo 2020:

L'Agenzia Delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo ha precisato che esistono a sistema ulteriori contratti registrati a partire dall'anno 2014 ed ancora in essere per i quali sono stati comunicati differenti dati catastali (sia a sistema che nel contratto allegato) ma con medesimo indirizzo dell'immobile sito in Segrate e più precisamente:

1. Contratto locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e [REDACTED] con sede in Milano stipulato in data 02/12/2015 per l'importo di € 8.400,00 per il primo anno e cioè dal 01/01/2016 al 31/12/2016 da pagarsi mensilmente e a partire dal 01/01/2017 di € 9.600,00 registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 30/12/2015 al n. 13083 serie 3T
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 01/01/2016 e scadenza il 31/12/2021

Mi è stato fornito da IMMOBILIARE MATEBA un contratto di sub-locazione ad uso commerciale mediante il quale il locatore ([REDACTED]) ha sub-locato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] una porzione dell'immobile censito nella maggior consistenza al fg. 8 mapp. 64 cat. D/7 del R.C. € 20.722 ad uso esclusivo di deposito con laboratorio attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. Le parti stabiliscono che la durata del contratto sarà dal 15/01/2018 al 31/12/2021 per l'importo annuale di € 16.200,00 (da versarsi in rate trimestrali di € 4.050,00 ciascuna).

Si pone inoltre a conoscenza che mi è stato fornito da IMMOBILIARE MATEBA SRL la comunicazione del 23/06/2020, da Parte del Conduttore [REDACTED] in persona del procuratore [REDACTED], concernente il Recesso del contratto di locazione relativa all'immobile sito in Segrate via Pacinotti 7 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21/12/2015 al n. 013083 – serie 3T e codice identificativo TNM15T013083000HH entro il 31/12/2020.

2. Contratto locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e la Società [REDACTED] con sede in Milano stipulato in data 15/01/2018 per l'importo di € 3.600,00 per il primo anno da pagarsi in dodici rate di € 300,00 e cioè dal 15/01/2018 al 14/01/2019 e a partire dal 15/01/2019 di € 5.400,00 con le stesse modalità registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 06/02/2018 al n. 1668 serie 3T
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 15/01/2018 al 14/01/2024.

Contratti locativi forniti da Immobiliare Mateba S.R.L.

3. Contratto locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] stipulato in data 24/01/2008 per l'importo di € 72.000,00 da pagarsi in rate bimestrali di € 12.000,00, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 30/01/2008 al n. 434 serie 3T.
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 01/01/2008 al 31/12/2013.
Tale contratto è stato prorogato in data 30/01/2014.
E' stato modificato l'importo da corrispondere, limitatamente al periodo 01/01/2018, al 31/12/2019 da € 72.000 a € 66.000 annui.
4. Contratto Locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e la [REDACTED] con sede in Milano stipulato in data 1/12/2014 per l'importo di € 36.000,00 per i primi tre



anni e cioè dal 01/01/2015 al 31/12/2017 da pagarsi in dodici rate eguali anticipate di € 3.000 e a partire dal 01/01/2018 di € 45.000,00 da pagarsi con le stesse modalità registrate presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 10/12/2014 al n. 10740 serie 3T
 Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 01/01/2015 al 31/12/2020.

5. Contratto locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] stipulato in data 19/06/2017 per l'importo di € 18.000,00 da pagarsi in rate bimestrali, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 19/06/2017 al n.6210 serie 3T.
 Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 01/06/2017 al 31/05/2023.

6. Contratto Locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e [REDACTED] con sede in [REDACTED] stipulato in data 01/03/2017 per l'importo di € 18.000,00 da pagarsi mensilmente in dodici rate eguali registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 03/03/2017 al n. 2473 serie 3T
 Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza dal 01/03/2017 e scadenza il 28/02/2023.
 Si pone a conoscenza che mi è stato fornito da IMMOBILIARE MATEBA SRL la comunicazione da Parte del Conduttore [REDACTED] in data 21-05-2020 "la disdetta del Contratto del contratto dell'unità immobiliare costituita da un ufficio al secondo piano sito in via Pacinotti n. 7 angolo via Galilei n. 1 - Segrate alla data del 15 luglio 2020 come da accordi".

4 PROVENIENZA (all. 3)

4.1 Attuale proprietaria

ANTE VENTENNIO AD OGGI: IMMOBILIARE MATEBA S.R.L. CON SEDE IN MILANO C.F. c.f. 03953330150 - proprietà per la quota di $\frac{3}{4}$ dal 12/04/1978 e per la quota di $\frac{1}{4}$ dal 30/11/1988 in forza dei seguenti atti:

-atto di compravendita pro quota di $\frac{3}{4}$, Notaio dott. Pietro Guarna in data 22/03/1978, rep. Nn.47702/5255, trascritto a Milano 2^A in data 12/04/1978 ai nn.19037/16542. Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è l'unità risultava identificata al NCEU di Segrate al foglio 8, mappale 64.

- atto di compravendita pro quota di $\frac{1}{4}$, Notaio dott. Pietro Guarna in data 30/11/1988, rep. Nn.106388/11192, trascritto a Milano 2^A in data 19/12/1988 ai nn.95883/67758. Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è l'unità risultava identificata al NCEU di Segrate al foglio 8, mappale 64.

4.2 Precedenti proprietari

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente alla data del 18/02/2020, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto, di via Manin 27, per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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



• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

• **Misure Penali**

Nessuna.

• **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ---

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

• **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta l'11/05/2017 ai nn.55884/9978 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano in data 09/05/2017 rep. 310937/58024 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo - piazza Vittorio Veneto N. 8 contro [redacted] Importo ipoteca € 447.169,00 di cui € 223.584,51 di quota capitale; durata del vincolo 8 anni.

Grava sul bene in Segrate al fg. 8 particella 64

• **Pignoramenti**

.....

• **Altre trascrizioni: -**

--

5.3 Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile NON fa parte di un regolamento di condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile:

Millesimi di riscaldamento:



6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile non fa parte di un condominio.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Risultano accessibili i capannoni in quanto, all'interno, sono privi di barriere architettoniche. Non risulta accessibile la palazzina uffici in quanto per giungere al piano rialzato è necessario superare alcuni gradini di una scala priva di servo-scale. Inoltre tale palazzina è priva di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Segrate in zona "D2 produttiva normato dall'art. 19 del Piano delle Regole con possibilità di riconversione funzionale".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: -

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

- Nulla Osta N. 183/65 del 26/07/1965 per "costruzione di capannone ad uso industriale"
 - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 9/09/1966 relativamente alla Pratica N. 183/65
 - Nulla Osta N. 47/70 del 17/02/1971 per "costruzione edificio industriale - limitatamente al capannone"
 - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 23/08/1972 relativa alla costruzione della "casa urbana - Palazzina Uffici" relativamente alla Pratica 47/70
 - D.I.A. N. 240 del 22/09/1997 Protocollo N. 40647 presentata per "rimozione di pareti divisorie interne in ferro e vetro nella zona destinata ad uffici allo scopo di riorganizzare gli stessi"
- Sono state presentate la Comunicazione di Fine Lavori in data 17/02/1998 al Protocollo n. 5504 ed il Certificato di Collaudo Finale in data 04/07/1998 al Protocollo N. 5505
- D.I.A. del 23/04/1998 Protocollo N. 18400 presentata per "demolizione di partizioni interne"
- E' stata presentata la Comunicazione di fine Lavori in data 27/07/1998 Protocollo N. 33910
- C.I.A.L. del 03/08/2001 presentata per "nuova ridistribuzione per partizioni interne"
- Non è stata reperita agli atti del fascicolo esaminato la Comunicazione di Fine Lavori.
- S.C.I.A. N. 43 Protocollo N. 40532 presentata in data 30/10/2012 per "apertura di due portoni esterni: modifica del portone di ingresso; demolizione e costruzione di tavolati interni; formazione di servizio igienico, opere funzionali all'uso"
 - S.C.I.A. del 17/02/2015 Protocollo N. 6281 in Variante alla SCIA N. 43/12 del 30/10/2012 presentata per "Demolizione e ricostruzione di tavolati per diversa distribuzione interna dei locali uffici- tamponamento dell'accesso secondario dall'esterno al locale ufficio 5-ripristino"



della destinazione d'uso originaria del capannone ufficio/deposito in sostituzione di quanto dichiarato nella precedente SCIA N. 43/12. Destinazione d'uso ai sensi dell'art. 32 L. 383/2000, Circolo Culturale"

E' stata inviata con posta raccomandata A.R. la Comunicazione di Fine Lavori dall'Amministratore [redacted] e il Certificato di Collaudo Finale dell' [redacted] in data 30/10/2015 ma nel fascicolo del fabbricato, visionato presso l'Archivio del Comune di Segrate, non si sono rilevati gli estremi di protocollazione presso il Comune.

Condoni

- Concessione in Sanatoria N. 1257/86 rilasciato in data 02/12/92 (presentato in data 22/12/1986 Protocollo N 33797) per "formazione di soppalco.
- Concessione in Sanatoria N. 1098 rilasciato in data 24/11/1992 (presentato in data 29/09/1986 - protocollo N. 25200) per "modifiche interne ed esterne". In tale rilascio si dichiara che "l'immobile o parte di esso a cui ci si riferisce la presente concessione in sanatoria si rende dichiarato agibile contestualmente al rilascio della medesima".

Nota: -

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il complesso edilizio risultava **non conforme**.

Gli abusi consistono in:

- **per quanto concerne la palazzina ad uso uffici: al piano rialzato** (catastalmente piano terra) sono stati realizzati due ingressi indipendenti con spallette e porte e suddiviso il piano in due porzioni di cui la prima posta a destra dell'androne e la seconda a sinistra di tale androne. Nella porzione posta a destra sono ubicati, a destra del corridoio, tre locali ad uso ufficio; il primo locale è stato ampliato spostando il tavolato divisorio con il secondo locale adiacente e di conseguenza aumentando la superficie di tale locale e riducendo la superficie del secondo locale; inoltre è stato messo in comunicazione il secondo locale con una porta di accesso al terzo locale ad uso ufficio; il tutto contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto. Inoltre è stato realizzato e posto frontalmente alla scala interna un piccolo ripostiglio contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto. Nella porzione posta a sinistra dell'androne composta da due locali è stato spostato il divisorio tra i due locali riducendo la superficie del locale posto in fondo di tale porzione e al contempo aumentando la superficie del secondo locale contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto. **Al piano secondo** è stato realizzato un locale adiacente ai servizi posti centralmente all'unità creando un ampio spazio adibito ad ufficio con pareti attrezzate contrariamente a quanto indicato nelle tavole di progetto.
- **Per quanto concerne il capannone retrostante la palazzina che definiamo capannone Nord** sono stati demoliti dei tavolati che delimitavano internamente un ampio locale posto planimetricamente dalla parte opposta rispetto alla palazzina oltre a un piccolo locale posto planimetricamente in adiacenza alla palazzina contrariamente a quanto rappresentato sulle tavole di progetto del condono rilasciato.
- **Per quanto concerne la zona centrale dove tra i due capannoni sono interposti i locali ufficio, servizi, spogliatoi e laboratori** si rileva la formazione di un locale spogliatoio con accesso diretto dal corridoio di comunicazione tra i due capannoni mediante la formazione di un tramezzo realizzato nell'ampio locale posto in aderenza al capannone Nord contrariamente a quanto rappresentato sulle tavole del condono rilasciato. Inoltre è stato ampliato l'accesso al locale laboratorio posto in aderenza al capannone Sud contrariamente a



quanto rappresentato sulle tavole di progetto del condono. Infine si è interposta una porta nel blocco w.c. composto da quattro w.c. per creare una separazione dei w.c. in due blocchi distinti e funzionali al servizio delle due Società che occupano con contratti locativi spazi adiacenti contrariamente a quanto rappresentato sulle tavole di progetto del condono rilasciato.

- **Per quanto concerne il capannone Sud:** sono stati tamponati due accessi che separavano lo spazio ad uso deposito dalla zona ad uso laboratorio non rappresentati sulle tavole di progetto del condono. Inoltre sono stati ricavati due piccoli locali laboratorio da un unico locale laboratorio mediante la realizzazione di un tramezzo contrariamente a quanto rappresentato sulle tavole di progetto del condono. Inoltre è presente una porta tagliafuoco nel locale laboratorio, dove è ubicato il montacarichi, non rappresentato sulle tavole di progetto del condono rilasciato. Nello stesso locale è presente una porta che permette di accedere ad altro locale adiacente non rappresentato nella tavola di progetto della S.C.I.A. del 2015.

Sono sanabili mediante:

Presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per un importo di € 7.000 di un tecnico asseverante e della relativa sanzione

Costi stimati: € 7.000,00+

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo il complesso **non risulta conforme** alla planimetria catastale.

Difficoltà:

- **per quanto concerne la palazzina ad uso uffici:** al **piano rialzato** (catastalmente piano terra) sono stati realizzati due ingressi indipendenti con spallette e porte e suddiviso il piano in due porzioni di cui la prima posta a destra dell'androne e la seconda a sinistra di tale androne che non sono indicati nella planimetria catastale. Nella porzione posta a destra sono ubicati, a destra del corridoio, tre locali ad uso ufficio; è stato messo in comunicazione il secondo locale con una porta di accesso al terzo locale ad uso ufficio: il tutto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. **Al piano primo** sono stati realizzati dei locali delimitati da pareti attrezzate contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. **Al piano secondo** è stato realizzato un locale adiacente ai servizi posti centralmente all'unità creando un ampio spazio adibito ad ufficio con pareti attrezzate contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale. Al piano interrato sono stati demoliti dei tavolati che delimitavano due locali che sono rappresentate sulla planimetria catastale.
- **Per quanto concerne la zona centrale dove tra i due capannoni sono interposti i locali ufficio, servizi, spogliatoi e laboratori** si è interposta una porta nel blocco w.c. composto da quattro w.c. per creare una separazione dei w.c. in due blocchi distinti e funzionali al servizio delle due Società che occupano con contratti locativi spazi adiacenti contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- **Per quanto concerne il capannone Sud:** nella zona uffici, corrente su due lati del capannone, si è rilevata una porta tagliafuoco nel locale laboratorio dove è ubicato il montacarichi non rappresentato sulla planimetria catastale. Nello stesso locale è presente una porta che permette di accedere ad altro locale adiacente non rappresentato sulla planimetria catastale.



- La mappa del catasto terreni non evidenzia la tettoia posta sul lato ovest del capannone Sud e la proiezione planimetrica del locale centrale termica e locale compressori (utilizzato attualmente a locale centrale termica dalla ditta ██████) posti in aderenza al capannone Sud. Inoltre non è indicata la tettoia corrente sull'intero lato est del capannone Sud e su parte del capannone Nord.

Sono regolarizzabili mediante:

presentazione di un tipo mappale con il sistema informatizzato PREGEO e di una planimetria catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa per uniformare la planimetria catastale con la pratica edilizia in sanatoria da presentare e lo stato dei luoghi.

Costi stimati: € 8.000

8 CONSISTENZA

• Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Palazzina uffici p. T	mq.	195,0	125%	243,8
Palazzina uffici p.1	mq.	185,0	125%	231,3
Palazzina uffici p. 2	mq.	185,0	125%	231,3
Terrazzo p. 2	mq.	150,0	33%	49,5
Palazzina Uffici p. Interrato	mq.	194,0	50%	97,0
Centrali termiche	mq.	68,0	30%	20,4
Capannone Nord	mq.	1.200,0	90%	1.080,0
Locali laboratorio, uffici, w.c	mq.	288,0	60%	172,8
Capannone sud-laboratorio	mq.	789,0	80%	631,2
Capannone sud-magazzino	mq.	297,0	70%	207,9
Uffici interni e w.c.	mq.	398,0	100%	398,0
Piano 1° (soppalco)	mq.	228,0	30%	68,4
area esterna	mq.	2.214,0	5%	110,7
		6.391,0		3.542,2
		mq. lordi		mq. commerciali

N.B: Si è attribuito un valore medio di €/mq 400 in relazione alla vetustà, alla tipologia costruttiva dell'immobile, alle altezze interne e si sono definiti, in funzione dei diversi ambienti e tipologie di destinazione d'uso, dei coefficienti di 1,25 per la palazzina uffici, di 0,33 per il terrazzo, di 0,30 per le centrali termiche, di 0,9 per il capannone retrostante alla palazzina da noi definito "capannone Nord", di 0,6 per la zona laboratorio, spogliatoi, uffici e servizi, di 0,8 del capannone da noi definito "capannone Sud" ad uso laboratorio di 0,7 per la restante porzione di capannone ad uso magazzino, di 1,0 per gli uffici, spogliatoi, servizi annessi al capannone, di 0,30 per il piano primo soppalcato e di 0,05 per l' area esterna per-



finenziale

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Segrate

Fascia/Zona: semicentrale/Lavanderie-Redecesio- Marconi

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. **600** / prezzo max. **750** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. **3,9** / prezzo max. **4,5** (Euro/mq/mese)

TeMA

Comune: SEGRATE

Periodo: **2° semestre 2019**

Zona: Periferia

valore di compravendita prezzo min. **500** / prezzo max. **750** (Euro/mq)

valore di locazione prezzo: non rilevabile dai dati forniti dall'Osservatorio

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: -



9.3 Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
capannone industriale	D7	3.542,2	€ 400,00	€ 1.416.880,00
				€ 1.416.880,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001 € 1.416.880,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 70.844,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale o ripristino in conformità alle tavole di progetto e catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 15.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.331.036,00
arrotondato **€ 1.331.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato : € 1.145.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta per la maggior consistenza locato.

Si esprime per ciascuna porzione locata un Giudizio di congruità dei canoni di locazione

1. Contratto locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e Società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX stipulato in data 02/12/2015 per l'importo di € 8.400,00 per il primo anno e cioè dal 01/01/2016 al 31/12/2016 da pagarsi mensilmente e a partire dal 01/01/2017 di € 9.600,00 registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 30/12/2015 al n. 13083 serie 3T
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 01/01/2016 e scadenza il 31/12/2021

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.



2. Contratto locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] stipulato in data 15/01/2018 per l'importo di € 3.600,00 per il primo anno da pagarsi in dodici rate di € 300,00 e cioè dal 15/01/2018 al 14/01/2019 e a partire dal 15/01/2019 di € 5.400,00 con le stesse modalità registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 06/02/2018 al n. 1668 serie 3T
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 15/01/2018 al 14/01/2024

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratti locativi forniti da Immobiliare Mateba S.R.I.

3. Contratto locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] stipulato in data 24/01/2008 per l'importo di € 72.000,00 da pagarsi in rate bimestrali di € 12.000,00, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 30/01/2008 al n. 434 serie 3T
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 01/01/2008 al 31/12/2013

Tale contratto è stato prorogato in data 30/01/2014

E' stato modificato l'importo da corrispondere, limitatamente al periodo 01/01/2018, al 31/12/2019 da € 72.000 a € 66.000 annui

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

4. Contratto Locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] stipulato in data 1/12/2014 per l'importo di € 36.000,00 per i primi tre anni e cioè dal 01/01/2015 al 31/12/2017 da pagarsi in dodici rate eguali anticipate di € 3.000 e a partire dal 01/01/2018 di € 45.000,00 da pagarsi con le stesse modalità registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 10/12/2014 al n. 10740 serie 3T
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 01/01/2015 al 31/12/2020.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

5. Contratto locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] stipulato in data 19/06/2017 per l'importo di € 18.000,00 da pagarsi in rate bimestrali, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 19/06/2017 al n.6210 serie 3T
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza 01/06/2017 al 31/05/2023.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

6. Contratto Locativo tra IMMOBILIARE MATEBA SRL e [REDACTED] con sede in [REDACTED] stipulato in data 01/03/2017 per l'importo di € 18.000,00 da pagarsi mensilmente in dodici rate eguali registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Milano 2 in data 03/03/2017 al n. 2473 serie 3T
Tipologia contratto: 6 anni, con decorrenza dal 01/03/2017 e scadenza il 28/02/2023.

Si pone a conoscenza che mi è stato fornito da IMMOBILIARE MATEBA SRL la comunicazione da Parte del Conduttore [REDACTED] in data 21-05-2020 "la disdetta del Contratto del contratto dell'unità immobiliare costituita da un ufficio al secondo piano sito in via Pacinotti n. 7 angolo via Galilei n. 1 - Segrate alla data del 15 luglio 2020 come da accordi".



Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto della presente procedura non richiede un giudizio di divisibilità.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alla Società Procedente ditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 05/09/2020

L'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI LOTTO 001

1. Mappa cartografica
2. Planimetria catastale, visura ed estratto di mappa
3. Titolo provenienza
4. Ispezioni ipotecarie
5. Licenze Edilizie, D.I.A., tavola di progetto e rilascio Abitabilità
6. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti d'affitto
7. Spese condominiali insolute
8. Documentazione Fotografica dell'Immobile

ALLEGATI LOTTO 002

1. Mappa cartografica
2. Planimetria catastale, visura ed estratto di mappa
3. Titoli provenienza
4. Ispezioni ipotecarie
5. Pratiche edilizie, Condoni, tavole di progetto e rilasci Abitabilità
6. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti d'affitto
7. Documentazione Fotografica dell'Immobile

