

Esecuzione Forzata N. 323-2018  
Credito Valtellinese spa  
Contro

---

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

**Esecuzione Forzata**

**Credito Valtellinese spa**  
**Contro**

N. Gen. Rep. **323-2018**

**Giudice: Dott. Giacomo Puricelli**

**Beni in Senago – Condominio “Progetto 2000”**  
LOTTO 1 via Giuseppe Mazzini 6  
LOTTO 2 via Giuseppe Mazzini 6  
LOTTO 3 Piazza Giacomo Matteotti 12

**ELABORATO PERITALE**



**Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga**

*Iscritto al Collegio dei Geometri Della Provincia di Milano al n. 7857*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7590*

*C.F. BNN MHL 60P23 F158Z – P.IVA N. 13128080150*

*con studio in Assago – Via Bernini n. 24*

*Telefono e fax 02.48842781-02.48843146 - Cellulare: 335.1345717*

*e-mail: [m.bonanzinga@virgilio.it](mailto:m.bonanzinga@virgilio.it)*

**Giudice: Dott. Giacomo Puricelli**  
Perito: Geom. Michele Bonanzinga

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Si**
  - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Si**
  - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **Si**
  - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Si**
  - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **Si**
  - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **Si**

**INDICE SINTETICO**

**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/10

**Dati Catastali:** **Fg. 6 Mapp. 746, Sub. 20**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** C/1

**Dati Catastali:** **Fg. 6 Mapp. 746, Sub. 23**

**Bene:** Piazza Giacomo Matteotti 12- Senago

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** C/1

**Dati Catastali:** **Fg. 6 Mapp. 746, Sub. 703**

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**possesso:** occupato con contratto di locazione dalla Sig

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**possesso:** occupato con contratto di locazione da

**Bene:** Piazza Giacomo Matteotti 12- Senago

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**possesso:** occupato con contratto di locazione da  
successivamente ceduto a

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Piazza Giacomo Matteotti 12- Senago

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Credito Valtellinese spa, CA.RI.PLO. spa,

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Credito Valtellinese spa, CA.RI.PLO. spa,

**Bene:** Piazza Giacomo Matteotti 12- Senago

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Credito Valtellinese spa, CA.RI.PLO. spa,

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto: 002**

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

**Bene:** Piazza Giacomo Matteotti 12- Senago

**Lotto: 003**

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

## **6 Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto: 001**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si –

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto: 002**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si –

**Bene:** Piazza Giacomo Matteotti 12- Senago

**Lotto: 003**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si –

## **Prezzo**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Lotto: 001**

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 156.000,00

**Prezzo da occupato:** € 117.000,00

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini 6- Senago

**Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa  
Contro

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Prezzo da libero: € 278.000,00**

**Prezzo da occupato: € 210.000,00**

**Bene: Piazza Giacomo Matteotti 12- Senago**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Prezzo da libero: € 256.000,00**

**Prezzo da occupato: € 192.000,00**

**Beni immobili siti in Senago -Condominio "Progetto 2000"**  
**Via Giuseppe Mazzini 6**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Ufficio** posto in Senago Via Giuseppe Mazzini 6, composto da open space con piccolo studio ricavato in cartongesso e bagno, posto al piano terreno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **78,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**  
**con sede in**

**Descrizione:**

**Ufficio**

**Fg. 6 Mapp. 746 Sub. 20** cat. A/10; classe 2, vani 4, superficie catastale mq 78, piano T; rendita € 1.301,47.

**Coerenze ufficio, da nord in senso orario**

Balconata coperta comune, altra unità sub 21, altra unità sub 19, balconata coperta comune

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un fabbricato a cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, il tutto oggetto di un P.R.U. n.8 che ha previsto la costruzione di 39 unità con destinazione residenziale disposte su quattro piani oltre mansarda ed una unità con destinazione ufficio al piano primo. Le unità commerciali al piano terra sono 12 di cui 11 con sottonegozi anch'essi a destinazione commerciale. L'edificio posto nel centro storico del Comune di Senago, si trova in posizione arretrata rispetto alla piazza Giacomo Matteotti arredata con piante ad alto fusto. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

L'unità in oggetto posta al piano terreno si compone di un open space con un ufficio ricavato in cartongesso ed un bagno. All'ufficio in oggetto si accede direttamente dal portico comune.

L'unità si presenta in buono stato di conservazione con pavimenti in monocottura 30x30 compreso il bagno, mentre il rivestimento di quest'ultimo è con ceramica 20x20 bianca. Le pareti sono rasate e tinteggiate. Il soffitto risulta controsoffittato con faretti ad incasso.

La consistenza del cespite oggetto di

### Esecuzione Forzata N. 323-2018

Credito Valtellinese spa

Contro

esecuzione, è di mq 78 superficie catastale. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, ed impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi. Nel suo insieme lo stato di conservazione è buono.

**Caratteristiche zona:** centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale-commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale - commerciale  
**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono); scuola media superiore (buono); La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** a circa 6,0 km dalla fermata Stazione ferroviaria Garbagnate Parco Groane linee S1-S3; a circa km 7,0 dall'ingresso tangenziale nord A52; a circa km 11,0 dall'Autostrada A9 entrata Lainate; a circa 30 km dall'aeroporto di Linate;

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla signora con contratto di locazione registrato il 17-11-2017 al n. 004607 serie 3T con durata del contratto dal 01-12-2017 al 30-11-2023. Data di stipula 15-11-2017 importo del canone 6.000 €/anno tipologia: locazione immobile uso diverso da abitativo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29-11-1999 ai nn. 113371/33868 a favore **CARIPO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde spa, contro** Proprietà 1/1;  
Annotazione del 24-05-2004 nn. 72336/19269 Notaio Alessi Giuseppe

## **Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa

Contro

rep. 472661/9330 del 12-12-2002 "Annotazione – Frazionamento in quota"

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07-11-2013 ai nn. 100551/17712 a **favore Credito Valtellinese spa, contro**

Proprietà 1/1;

Importo capitale € 400.000,00

Importo ipoteca € 720.000,00

Colpisce tutte le unità oggetto di pignoramento.

### **Pignoramenti:**

**Pignoramento:** quota (1/1) contro a favore di **Credito Valtellinese spa con sede in Sondrio** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 41787/28075 del 30-03-2018 Riferito limitatamente a corpo unico

### **4.2.2. Altre trascrizioni:**

Nessuna

### **4.2.3. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

### **4.2.4. Oneri di cancellazione a carico della procedura:**

(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); tassa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); tassa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 04-10-2018 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

## **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

### **4.3.1. Conformità urbanistica:**

si dichiara la conformità urbanistica-

### **4.3.2. Conformità catastale:**

si dichiara la conformità catastale.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio risultano non pagate spese per € 415,73 relative all'anno in corso;

Certificazione energetica. Classe energetica "D" EPgl, nren 198,92 Kwh/m2 anno

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

, terreno in maggior superficie su cui è stato edificato l'intero fabbricato ove

## Esecuzione Forzata N. 323-2018

Credito Valtellinese spa

Contro

ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva giusto atto di compravendita Notaio Manfredini Roberto del 26-05-1981 rep. 181831 trascritto il 22-06-1981 ai nn. 39139/30755 da potere di e successivo atto di trasferimento di sede sociale Notaio Cabizza Alessandro del 12-12-1997 rep. N. 33841/1122 trascritto il 09-07-1998 ai nn. 55009/39884

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà, terreno in maggior superficie su cui è stato edificato l'intero fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva giusto atto di compravendita Notaio Manfredini Roberto del 26-05-1981 rep. 181831 trascritto il 22-06-1981 ai nn. 39139/30755 da potere di Borromeo D'Adda Febo e successivo atto di trasferimento di sede sociale Notaio Cabizza Alessandro del 12-12-1997 rep. N. 33841/1122 trascritto il 09-07-1998 ai nn. 55009/39884

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Senago. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato a seguito di P.R.U. operatore n. 8 con autorizzazione edilizia 270/97 prot. 30617 del 22-12-1997 per demolizione di fabbricato esistente; concessione edilizia n. 20714 del 15-09-1999 per costruzione di fabbricato; DIA in variante n. 58/98;

In data 18-03-2011 prot. 7014 è stata rilasciata agibilità.

## Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Ufficio** posto in Senago Via Giuseppe Mazzini 6, composto da open space con piccolo studio ricavato in cartongesso e bagno, posto al piano terreno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **78,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Ufficio**

**Fg. 6 Mapp. 746 Sub. 20** cat. A/10; classe 2, vani 4, superficie catastale mq 78, piano T; rendita € 1.301,47.

**Coerenze ufficio, da nord in senso orario**

Balconata coperta comune, altra unità sub 21, altra unità sub 19, balconata coperta comune

L'edificio è stato costruito in epoca 2000

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 3.00

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terreno <b>Ufficio/negozio</b>	78,00	1	78,00		buone

**Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa

Contro

Totale	78,00	78,00
<b>TOTALE</b>		<b>78,00 c.t.</b>

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a.. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: vetro- ufficio- legno -bagno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio con vetro-camera Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni: (componente edilizia)</i>	materiale: gesso lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: cartongesso Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti: (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pavimenti: (componente edilizia)</i>	Ubicazione: locale materiale: monocottura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva: (componente edilizia)</i>	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto: (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## **Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa  
Contro

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caloriferi Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Classe energetica "D" EPgl, nren 198,92 Kwh/m2 anno
Ascensore(impianto)	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Non presente Condizioni: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## **8. CERTIFICAZIONI**

### **8.1 Certificazione energetica**

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata dotata di attestato di prestazione energetica Classe energetica "D" EPgl, nren 198,92 Kwh/m2 anno codice identificativo 1520600028017 valida sino al 14-10-2027

### **8.2 Certificazioni impianti**

in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **9.1 Criterio di stima**

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscono i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

## **VALORE DI MERCATO**

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 2.100,00** riferito alla superficie convenzionale

### **9.2 Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2<sup>a</sup> semestre 2017 -Agenzia delle Entrate  
€/mq 1.400/1.900 (negozi)
  - Borsino Immobiliare  
€/mq 1.350/1.900 (negozi)
  - OSMI Borsa Immobiliare Milano a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Milano – 1<sup>a</sup> semestre 2017  
€/mq 1.500/1.900

### 9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Ufficio/negozio	78	€ 163.800,00	€ 163.800,00
			<b>€ 163.800,00</b>	<b>€ 163.800,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 8.190,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Per quanto riguarda la possibile divisione l'esperto afferma che non ritiene giustificabile la suddivisione in più lotti.

### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>155.210,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"</b>	<b>€ 117.000,0</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</b>	<b>€ 156.000,0</b>

## Beni immobili siti in Senago - Condominio "Progetto 2000" Via Giuseppe Mazzini 6 Lotto 002

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** attualmente destinato a parrucchiere, posto in Senago Via Giuseppe Mazzini 6, composto da open space con bagno al piano terreno e sottonegozio collegato al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **140,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Infestazione:**

**Descrizione:**

**Ufficio**

**Fig. 6 Mapp. 746 Sub. 23** cat. C/1; classe 8, superficie catastale mq 140, piano T-S1; rendita € 3.318,75.

**Coerenze negozio piano terra, da nord in senso orario**

Balconata coperta comune sub 1, altra unità sub 38, balconata coperta comune sub 2, altra unità sub 22;

**Coerenze negozio piano interrato, da nord in senso orario**

Box sub 65-64, unità sub 38, intercapedine sub 1, altra unità sub 22, corridoio comune sub 1;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un fabbricato a cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, il tutto oggetto di un P.R.U. n.8 che ha previsto la costruzione di 39 unità con destinazione residenziale disposte su quattro piani oltre mansarda ed una unità con destinazione ufficio al piano primo. Le unità commerciali al piano terra sono 12 di cui 11 con sottonegozi anch'essi a destinazione commerciale. L'edificio posto nel centro storico del Comune di Senago, si trova in posizione arretrata rispetto alla piazza Giacomo Matteotti arredata con piante ad alto fusto. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

L'unità in oggetto posta al piano terreno e interrato collegato con comoda scala, si compone di un open space con un bagno al piano terra, ed ampio open space al piano interrato.

Al negozio in oggetto si accede direttamente dal portico comune.

L'unità si presenta in buono stato di conservazione con pavimenti in monocottura 60x60, le pareti sono rasate e tinteggiate, il soffitto risulta controsoffittato con cartongesso e faretti ad incasso al piano terra ed in doghe in alluminio al piano interrato.

La consistenza del cespite oggetto di esecuzione, è di mq 140 superficie catastale.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, ed impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi.

Nel suo insieme lo stato di conservazione è buono.

**Caratteristiche zona:**

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale-commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza

### Esecuzione Forzata N. 323-2018

Credito Valtellinese spa

Contro

(scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale – commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono); scuola media superiore (buono); La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** a circa 6,0 km dalla fermata Stazione ferroviaria Garbagnate Parco Groane linee S1-S3; a circa km 7,0 dall'ingresso tangenziale nord A52; a circa km 11,0 dall'Autostrada A9 entrata Lainate; a circa 30 km dall'aeroporto di Linate;

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla con contratto di locazione registrato il 06-09-2012 al n. 561 serie 3T con durata del contratto dal 01-09-2012 al 31-08-2018 con rinnovo di altri 6 anni. Data di stipula 01-09-2012 importo del canone 16.800 €/anno tipologia: locazione immobile uso diverso da abitativo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29-11-1999 ai nn. 113371/33868 a favore **CARIPLO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde spa, contro** Proprietà 1/1; Annotazione del 24-05-2004 nn. 72336/19269 Notaio Alessi Giuseppe rep. 472661/9330 del 12-12-2002 "Annotazione – Frazionamento in quota" Riferito limitatamente a corpo unico.

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06-10-2010 ai nn. 122204/28852 a favore **Credito Valtellinese spa, contro** Proprietà 1/1; Colpisce parte delle unità oggetto di pignoramento.

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06-02-2012 ai nn. 12195/1908 a favore **Credito Valtellinese spa, contro**

**Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa  
Contro

Proprietà 1/1;  
Colpisce parte delle unità oggetto di pignoramento.

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07-11-2013 ai nn. 100551/17712 a favore **Credito Valtellinese spa, contro CEDIS-CENTRO DIREZIONALE SENAGO SRL con sede in SENAGO**

Proprietà 1/1;  
Importo capitale € 400.000,00  
Importo ipoteca € 720.000,00  
Colpisce tutte le unità oggetto di pignoramento.

**Pignoramenti:**

**Pignoramento:** quota (1/1) contro **CEDIS -CENTRO DIREZIONALE SENAGO SRL con sede in SENAGO** a favore di **Credito Valtellinese spa con sede in Sondrio** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 41787/28075 del 30-03-2018  
Riferito limitatamente a corpo unico

**4.2.2. Altre trascrizioni:**

Nessuna

**4.2.3. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

**4.2.4. Oneri di cancellazione a carico della procedura:**  
(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); taxa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); taxa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 04-10-2018 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistica:**

si dichiara la conformità urbanistica-

**4.3.2. Conformità catastale:**

si dichiara la conformità catastale.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio risultano non pagate spese per € 1.466,00 relative all'anno in corso;

Certificazione energetica. Classe energetica "E" 43,44 Kwh/m3 anno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**Cedis- Centro Direzionale Senago srl con sede in Senago**, terreno in maggior superficie su cui è stato edificato l'intero fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della

procedura esecutiva giusto atto di compravendita Notaio Manfredini Roberto del 26-05-1981 rep. 181831 trascritto il 22-06-1981 ai nn. 39139/30755 da potere di **Borromeo D'Adda Febo** e successivo atto di trasferimento di sede sociale Notaio Cabizza Alessandro del 12-12-1997 rep. N. 33841/1122 trascritto il 09-07-1998 ai nn. 55009/39884

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

Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà **Cedis-Centro Direzionale Senago srl con sede in Senago**, terreno in maggior superficie su cui è stato edificato l'intero fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva giusto atto di compravendita Notaio Manfredini Roberto del 26-05-1981 rep. 181831 trascritto il 22-06-1981 ai nn. 39139/30755 da potere di Borromeo D'Adda Febo e successivo atto di trasferimento di sede sociale Notaio Cabizza Alessandro del 12-12-1997 rep. N. 33841/1122 trascritto il 09-07-1998 ai nn. 55009/39884

## **7 PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Senago. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato a seguito di P.R.U. operatore n. 8 con autorizzazione edilizia 270/97 prot. 30617 del 22-12-1997 per demolizione di fabbricato esistente; concessione edilizia n. 20714 del 15-09-1999 per costruzione di fabbricato; DIA in variante n. 58/98;

In data 18-03-2011 prot. 7014 è stata rilasciata agibilità.

### **Descrizione dei beni di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** attualmente destinato a parrucchiere, posto in Senago Via Giuseppe Mazzini 6, composto da open space con bagno al piano terreno e sottonegozio collegato al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **140,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Infestazione:**

**Descrizione:**

**Ufficio**

**Fg. 6 Mapp. 746 Sub. 23** cat. C/1; classe 8, superficie catastale mq 140, piano T-S1; rendita € 3.318,75.

**Coerenze negozio, da nord in senso orario**

Balconata coperta comune sub 1, altra unità sub 38, balconata coperta comune sub 2, altra unità sub 22;

L'edificio è stato costruito in epoca 2000

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 3.00

<b>Il Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano</b>					
Terr. Int. <b>negozio</b>	140,00	1	140,00		buone

**Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa

Contro

Totale	140,00	140,00
<b>TOTALE</b>		<b>140,00 c.t.</b>

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a.. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno bagno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio con vetro-camera Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni: (componente edilizia)</i>	materiale: gesso lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: in cartongesso Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti: (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pavimenti: (componente edilizia)</i>	Ubicazione: locale materiale: monocottura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva: (componente edilizia)</i>	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto: (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## **Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa  
Contro

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caloriferi Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Classe energetica "E" 43,44 Kwh/m3 anno
Ascensore(impianto)	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	presente Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## **8. CERTIFICAZIONI**

### **8.1 Certificazione energetica**

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata dotata di attestato di prestazione energetica Classe energetica "E" 43,44 Kwh/m3 anno codice identificativo 15206000326/12 valida sino al 07-05-2022

### **8.2 Certificazioni impianti**

in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **9.1 Criterio di stima**

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente,

quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscono i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

## **VALORE DI MERCATO**

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 2.100,00** riferito alla superficie convenzionale

### **9.2 Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2<sup>a</sup> semestre 2017 -Agenzia delle Entrate  
€/mq 1.400/1.900 (negozi)
  - Borsino Immobiliare  
€/mq 1.350/1.900 (negozi)
  - OSMI Borsa Immobiliare Milano a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Milano – 1<sup>a</sup> semestre 2017  
€/mq 1.500/1.900

**9.3 Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
<b>A</b>	<b>Negozi/ufficio</b>	140	€ 294.000,00	€ 294.000,00
			<b>€ 294.000,00</b>	<b>€ 294.000,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

- € 14.700,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:

-€ 1.400,0

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

-€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuno**

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

**Nessuna****Giudizio di comoda divisibilità:**

Per quanto riguarda la possibile divisione l'esperto afferma che non ritiene giustificabile la suddivisione in più lotti.

**9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**277.900,0****Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"****€ 210.000,0****Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"****€ 278.000,0**

**Beni immobili siti in Senago -Condominio "Progetto 2000"**  
**Piazza Giacomo Matteotti 12**  
**Lotto 003**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** attualmente destinato a bar, posto in Senago Via Giuseppe Mazzini 6, composto da open space con bagno al piano terreno e sottonegozio collegato al piano interrato. Attualmente il cespite, al piano terra, risulta collegato all'unità attigua esclusa dal pignoramento. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **132,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Negozio**

**Fg. 6 Mapp. 746 Sub. 703** cat. C/1; classe 8, superficie catastale mq 132, piano T-S1; rendita € 3.123,53.

**Coerenze negozio, da nord in senso orario**

balconata comune -vano scala -ed ascensore, altra unità, porticato coperto comune sub 2, altra unità;

**Coerenze negozio piano interrato, da nord in senso orario**

Corridoio comune sub 1, altra unità a due lati, intercapedine sub 1, altra unità;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un fabbricato a cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, il tutto oggetto di un P.R.U. n.8 che ha previsto la costruzione di 39 unità con destinazione residenziale disposte su quattro piani oltre mansarda ed una unità con destinazione ufficio al piano primo. Le unità commerciali al piano terra sono 12 di cui 11 con sottonegozi anch'essi a destinazione commerciale. L'edificio posto nel centro storico del Comune di Senago, si trova in posizione arretrata rispetto alla piazza Giacomo Matteotti arredata con piante ad alto fusto. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

L'unità in oggetto posta al piano terreno e interrato collegato con scala a chiocciola, si compone di un open space con un bagno al piano terra, ed ampio open space con spogliatoio in cartongesso al piano interrato. La porzione in oggetto risulta collegata ad altra unità immobiliare esclusa dal pignoramento. Difatti, all'aggiudicazione saranno necessarie opere edilizie per renderla indipendente. Il costo di queste opere, calcolato approssimativamente verrà dedotto dalla valutazione.

Al negozio in oggetto si accede direttamente dal portico comune.

L'unità si presenta in ottimo stato di conservazione con pavimenti in parquet prefinito, le pareti sono rasate e tinteggiate, il soffitto risulta controsoffittato con cartongesso e faretti ad incasso al piano terra ed in doghe in alluminio al piano interrato. L'attuale destinazione è bar, arredato con gusto, collegato alla zona ristorante esclusa dal pignoramento.

La consistenza del cespite oggetto di esecuzione, è di mq 132 di superficie catastale.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, ed impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi.

Nel suo insieme lo stato di conservazione è buono.

**Caratteristiche zona:** centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale-commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale – commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono); scuola media superiore (buono); La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** a circa 6,0 km dalla fermata Stazione ferroviaria Garbagnate Parco Groane linee S1-S3; a circa km 7,0 dall'ingresso tangenziale nord A52; a circa km 11,0 dall'Autostrada A9 entrata Lainate; a circa 30 km dall'aeroporto di Linate;

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione registrato il 24-05-2013 al n. 674 serie 3T con durata del contratto dal 01-05-2013 al 30-04-2019. Data di stipula 24-04-2013 importo del canone 15.600 €/anno tipologia: locazione immobile uso diverso da abitativo. Successivamente con atto integrativo registrato a Ufficio Territoriale di Saronno il 09-12-2016 n. 3600 serie 3 è stato modificato in riduzione il canone per l'importo di € 13.200. In Marzo 2018 a firma Notaio Angela Andreina Puopolo, il sig. ha venduto alla società con sede in la titolarità esclusiva dell'azienda costituita dall'esercizio commerciale corrente nei locali in oggetto.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29-11-1999 ai nn. 113371/33868 a favore **CARIPLO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde spa, contro**

Proprietà 1/1;

Annotazione del 24-05-2004 nn. 72336/19269 Notaio Alessi Giuseppe rep. 472661/9330 del 12-12-2002 "Annotazione – Frazionamento in quota"

Riferito limitatamente a corpo unico.

## **Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa

Contro

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenda dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06-10-2010 ai nn. 122204/28852 a **favore Credito Valtellinese spa, contro** Proprietà 1/1;  
Colpisce parte delle unità oggetto di pignoramento.

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenda dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06-02-2012 ai nn. 12195/1908 a **favore Credito Valtellinese spa, contro** Proprietà 1/1;  
Colpisce parte delle unità oggetto di pignoramento.

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenda dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07-11-2013 ai nn. 100551/17712 a **favore Credito Valtellinese spa, contro** Proprietà 1/1;  
Importo capitale € 400.000,00  
Importo ipoteca € 720.000,00  
Colpisce tutte le unità oggetto di pignoramento.

### **Pignoramenti:**

**Pignoramento:** quota (1/1) contro a favore di **Credito Valtellinese spa con sede in Sondrio** trascritto presso l'Agenda del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 41787/28075 del 30-03-2018  
Riferito limitatamente a corpo unico

### **4.2.2. Altre trascrizioni:**

Nessuna

### **4.2.3. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

### **4.2.4. Oneri di cancellazione a carico della procedura:** (salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); taxa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); taxa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 04-10-2018 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

## **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

### **4.3.1. Conformità urbanistica:**

si dichiara la conformità urbanistica-

### **4.3.2. Conformità catastale:**

si dichiara la conformità catastale.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio risultano non pagate spese per € 860,76 relative all'anno in corso;

Certificazione energetica. Classe energetica "E" 51,85 Kwh/m3 anno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

, terreno in maggior superficie su cui è stato edificato l'intero fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva giusto atto di compravendita Notaio Manfredini Roberto del 26-05-1981 rep. 181831 trascritto il 22-06-1981 ai nn. 39139/30755 da potere di e successivo atto di trasferimento di sede sociale Notaio Cabizza Alessandro del 12-12-1997 rep. N. 33841/1122 trascritto il 09-07-1998 ai nn. 55009/39884

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà, terreno in maggior superficie su cui è stato edificato l'intero fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva giusto atto di compravendita Notaio Manfredini Roberto del 26-05-1981 rep. 181831 trascritto il 22-06-1981 ai nn. 39139/30755 da potere di e successivo atto di trasferimento di sede sociale Notaio Cabizza Alessandro del 12-12-1997 rep. N. 33841/1122 trascritto il 09-07-1998 ai nn. 55009/39884

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Senago. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato a seguito di P.R.U. operatore n. 8 con autorizzazione edilizia 270/97 prot. 30617 del 22-12-1997 per demolizione di fabbricato esistente; concessione edilizia n. 20714 del 15-09-1999 per costruzione di fabbricato; DIA in variante n. 58/98; Scia del 21-05-2013 atti 2013/00116/ per opere interne e collegamento all'unità attigua. Fine lavori del 22-07-2013

In data 18-03-2011 prot. 7014 è stata rilasciata agibilità.

## Descrizione dei beni di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** attualmente destinato a bar, posto in Senago Via Giuseppe Mazzini 6, composto da open space con bagno al piano terreno e sottonegozio collegato al piano interrato. Attualmente il cespite risulta collegata all'unità attigua esclusa dal pignoramento. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **132,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Negozi**

**Fg. 6 Mapp. 746 Sub. 703** cat. C/1; classe 8, superficie catastale mq 132, piano T-S1; rendita € 3.123,53.

**Coerenze negozio, da nord in senso orario**

balconata comune -vano scala -ed ascensore, altra unità , porticato coperto comune sub 2, altra unità;

**Coerenze negozio piano interrato, da nord in senso orario**

Corridoio comune sub 1, altra unità a due lati, intercapedine sub 1,altra unità;

L'edificio è stato costruito nell'anno 2000

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 3.00

**Esecuzione Forzata N. 323-2018**Credito Valtellinese spa  
Contro

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano</b>					
Terr. Int. <b>negozio</b>	132,00	1	132,00		buone
Totale	132,00		132,00		
<b>TOTALE</b>			<b>132,00 c.t.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a.. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio con vetro-camera Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia)</i>	materiale: gesso lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico

## **Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa

Contro

<i>Pavimenti: (componente edilizia)</i>	Ubicazione: locale materiale: parquet prefinito Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva: (componente edilizia)</i>	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto: (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caloriferi Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Classe energetica "E" 51,85 Kwh/m3 anno
Ascensore(impianto)	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	presente Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## **8. CERTIFICAZIONI**

### **8.1 Certificazione energetica**

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata dotata di attestato di prestazione energetica Classe energetica "E" 51,85 Kwh/m3 anno codice identificativo 15206 000190/13 valida sino al 08-05-2023

### **8.2 Certificazioni impianti**

in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è stata reperita alcuna

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **9.1 Criterio di stima**

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscano i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

### **VALORE DI MERCATO**

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 2.100,00** riferito alla superficie convenzionale

### **9.2 Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,

**Esecuzione Forzata N. 323-2018**Credito Valtellinese spa  
Contro

- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2<sup>^</sup> semestre 2017 -Agenzia delle Entrate  
€/mq 1.400/1.900 (negozi)
  - Borsino Immobiliare  
€/mq 1.350/1.900 (negozi)
  - OSMI Borsa Immobiliare Milano a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Milano – 1<sup>^</sup> semestre 2017  
€/mq 1.500/1.900

**9.3 Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie convenzionale e	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
<b>A</b>	<b>Negozio/ufficio</b>	132	€ 277.200,00	€ 277.200,00
			<b>€ 277.200,00</b>	<b>€ 277.200,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

- € 13.860,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:

-€ 800,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale opere per divisione da altra unità circa:

-€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuno**

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

**Nessuna****Giudizio di comoda divisibilità:**

Per quanto riguarda la possibile divisione l'esperto afferma che non ritiene giustificabile la suddivisione in più lotti.

**9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**255.540,0****Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"****€ 192.000,0****Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"****€ 256.000,0**

**Esecuzione Forzata N. 323-2018**

Credito Valtellinese spa  
Contro

Milano, 07/10/2018

Il perito  
Geom. Michele Bonanzinga

**ALLEGATI:**

- a) Fotografie esterne ed interne del bene.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Visure ipotecarie aggiornate;
- e) Visura storica catastale
- f) Planimetria catastale
- g) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- h) Copia atto di provenienza
- i) Contratti di locazione
- j) Estratto conto spese condominiali
- k) Titoli edilizi