

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

**Esecuzione Forzata**

**R.G.E. N. 1545/17**  
**Intesa SanPaolo S.p.A.**  
**contro**



**Giudice: Dott. Giuseppe FIENGO**  
**Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892*  
*C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960*

*con studio in Rodano (MI) –Via dei Tigli .n.15*  
*e-mail: studio.arch.bettera@fiscali.it*

Giudice: Dott. Roberto ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Roberto Rondinelli  
Perito: Arch. Rossana Bettera



## Sommario

Bene immobile sito in Segrate (MI) .....	3
Piazza Centro Commerciale, 44 .....	3
Lotto unico – Ufficio a piano primo .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	3
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI .....	7
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE .....	8
Descrizione unità immobiliare .....	9
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	9
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	11
ALLEGATI.....	12



## Bene immobile sito in Segrate (MI) Piazza Centro Commerciale, 44

### Lotto unico – Ufficio a piano primo

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1** di unità immobiliare ad uso ufficio sita in Segrate (MI) fraz. San Felice, Piazza Centro Commerciale n. 44 piano primo.

Composta da: ingresso, saletta attesa, reception, quattro uffici, due disimpegni, due wc. L'u.i. è allestita e attrezzata a studio dentistico.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 136 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**descrizione:**

**Foglio: 44 Particella: 147 Sub.: 734**, zona cens. -, Cat A/10; classe U, consistenza 6 vani; Superficie Catastale: Totale: 132 m<sup>2</sup> - posto al piano 1; rendita € 2.107,14.

Indirizzo: PIAZZA CENTRO COMMERCIALE n. 44 piano: 1 interno: 16 scala: D edificio: 5

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

**Coerenze:**

da nord-ovest in senso orario: cortile per due lati, piazza centro commerciale, vanodi ascensore, pianerottolo comune e altra u.i.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

**Caratteristiche zona:**

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Segrate, nella zona Est della prima cintura metropolitana di Milano. L'aeroporto di Linate si trova a soli 4,5km. Segrate è collegata al capoluogo lombardo e ai comuni limitrofi prevalentemente tramite la SP Cassanese e la SP Rivoltana, assi viari che attraversano il territorio del Comune sulla direttrice Est-Ovest, recentemente riqualificati e collegati alle nuove autostrade TEEM (Tangenziale Est Esterna) e Bre.Be.Mi, raggiungibili a 10km. Nelle immediate vicinanze (6km) si trova l'entrata della tangenziale Est di Milano.

Il fabbricato si trova nel quartiere San Felice, zona residenziale di pregio situata tra i comuni di Pioltello e Segrate. Si tratta di un agglomerato di edifici prevalentemente residenziali di dimensioni medio-grandi, incluse alcune "torri", e abitazioni unifamiliari, con presenza di ampie aree verdi pubbliche. Il quartiere, benchè isolato dai centri abitati principali, è dotato di tutti i principali servizi di vicinato ubicati nella piazza centrale denominata Piazza Centro Commerciale. L'unità immobiliare è ubicata in questa piazza, molto frequentata e dotata di parcheggi.

Il traffico veicolare nella piazza è intenso lungo tutto l'arco del giorno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale di pregio, terziario.

**Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha carattere residenziale a densità medio-bassa. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato. Nel quartiere è presente un asilo nido privato e una scuola superiore. Le scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado comunali si



trovano nei centri di Segrate e Pioltello, a circa 6km. Nell'area raggiungibile con i mezzi pubblici sono presenti scuole secondarie di secondo grado. Stazione Carabinieri presso l'Aeroporto di Linate a circa 4,3km. Ospedale San Raffaele a circa 8km.

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

**Collegamenti pubblici (Km):** A 5 km tangenziale Est di Milano.

Il quartiere San Felice è collegato a Pioltello e Cernusco s/N (fermata di Cernusco sul Naviglio della Metropolitana Milanese linea verde) per mezzo di linea di autobus. La fermata Segrate delle linee ferroviarie Suburbane (collegamento con Milano centro, Varese, Treviglio, Novara) si trova a 2km ed è raggiungibile anche con percorso ciclopedonale. Da San Felice parte il collegamento con autobus all'aeroporto di Linate e al centro di Milano (percorso viale Corsica-XXII marzo-San Babila).

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode nominato SIVAG, l'unità immobiliare era occupata da un terzo che svolgeva l'attività dentista e riferiva di avere una Transazione -scrittura privata- (di cui si allega copia prodotta – allegato 5d). In tale scrittura privata del 21 à do giugno 2016 viene stabilita un'indennità di occupazione di € 1400,00 mensili. In tale documento viene menzionato un precedente contratto disdettato nel 2014.

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di informazioni in merito ai contratti di locazione o comodati presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia delle Entrate comunicava che *"in merito a quanto richiesto si comunica che, da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria,* [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Tutto ciò premesso, il contratto registrato risulta risolto in data 01/01/2017 come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate. Sulla base di accordi, gli attuali occupanti utilizzano il bene sulla base di scrittura privata che prevede una indennità di occupazione di €1.400 mensili.

Tale importo dell' indennità di occupazione si ritiene congruo. Si precisa che si tratta di immobile di pregio in zona di pregio, e di dimensioni considerevoli (circa 136mq di superficie commerciale).

### 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 che risulti trascritta.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna che risulti trascritta.**

L'atto di provenienza richiama espressamente il Regolamento di Condominio e quello di Supercondominio. L'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

#### Ipoteca volontaria:

iscritta in data 11/05/2006 ai n.ri 16558 registro generale e 71685 registro particolare per la somma complessiva di Euro 600.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, gravante la piena proprietà dell'immobile in oggetto, a garanzia di mutuo Notaio Mele in data 05/05/2006

**A favore:** "BANCA INTESA S.P.A.", con sede in Milano piazza Paolo Ferrari 10, codice fiscale 00799960158

**Contro:** [REDACTED]

### 4.2.2. Pignoramenti:

#### Pignoramento immobiliare:

trascritto a Milano 2 in data 06/07/2017 ai n.ri 83306/53650 notifica del Tribunale di Milano del 07/06/2017 - gravante l'immobile in oggetto.

**A favore:** INTESA SANPAOLO SPA, con sede in Torino, codice fiscale 00799960158

**Contro:** [REDACTED]

Le formalità sopra indicate si riferiscono al Certificato Notarile in data 07/07/2017.

**Per completezza il sottoscritto ha estratto l'elenco delle formalità ipotecarie al ventennio aggiornato alla data odierna, dal quale non risultano formalità oltre quelle sopra menzionate.**

Si allega l'elenco delle formalità aggiornato estratto in data odierna (vedi allegato 6).

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna che risulti trascritta.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta.

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

### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'Atto di provenienza riporta che: il complesso immobiliare del quale fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di

*"Licenza Edilizia n. 15/69 rilasciata dal Comune di Segrate il 28 aprile 1969 e successiva variante n. 15/69 in data 1 giugno 1970*

*Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal medesimo Comune in data 22 dicembre 1970 pratica n. 15/69*

*e che successivamente non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo ad eccezione:*

*I) delle opere relative all'unità immobiliare in oggetto, e precisamente:*

*- di quelle per le quali è stata data comunicazione al Comune di Segrate, ai sensi dell'art. 48 legge 47 del 28 febbraio 1985, protocollo n. 17644 del 30 giugno 1986;*

*- di quelle per le quali il Comune di Segrate ha rilasciato concessione in sanatoria in data 29 marzo 1996 protocollo n. 767/94;*

*- di quelle per le quali è stata presentata D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) al Comune di Segrate ai sensi dell'art. 9 comma 7 del D.L. 22 luglio 1996 n. 495, in data 23 ottobre 1996 protocollo n. 53.225;*

*- di quelle per le quali è stata presentata D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) al medesimo Comune ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7 della Legge 662/96, in data 17 novembre 1998 protocollo n. 49.754;*

*- di quelle per le quali è stata presentata D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) al medesimo Comune in data 7 novembre 2005 protocollo n. 57.621 e successiva D.I.A. in variante presentata in data 27 gennaio 2006 protocollo n. 15 PR BM;*

*II) delle opere relative alle parti comuni del complesso immobiliare per le quali sono stati*



richiesti o rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- per opere di risanamento della copertura di tutti i corpi autorimesse è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 10592 in data 12 luglio 1985;
- per alcune varianti non autorizzate alla sopracitata Licenza Edilizia in variante n. 15/69 rilasciata l'1 giugno 1970, riferibili a modifiche del vano scala comune "D" al civico 44 della Piazza Centro Commerciale "Torre 5", è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 386 in data 7 dicembre 1989 prot. 8850/86;
- per la formazione di una nuova recinzione metallica a chiusura del corsello per carico e scarico del "Centro Commerciale Torre 6" è stata presentata Comunicazione, ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, in data 10 novembre 1988 prot. n. 50358;
- per la formazione di un piccolo deposito comune presso la "Torre 6" è stata presentata Comunicazione, ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, in data 11 aprile 1990;
- per opere relative alla realizzazione di una nuova uscita di sicurezza al corpo autorimesse della "Torre 3" è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia, in data 16 maggio 1995 prot. n. 14733;
- per la formazione di una nuova recinzione metallica a chiusura di un'aiuola comune posta sul retro della "Torre 6" è stata presentata Denuncia di Inizio Attività, in data 16 ottobre 1997 prot. n. 46450;
- per opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche dell'intero Centro Commerciale, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 10 giugno 1999 prot.n. 29445;
- per la formazione di nuove canne fumarie al servizio del Centro Commerciale (Torri 4 e 5), è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 4 luglio 2000 prot. 28815 e variante in data 6 febbraio 2003 prot.n. 9183;

III) delle opere relative alle parti comuni del complesso immobiliare per le quali sono state richieste due distinte concessioni in sanatoria ai sensi del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito nella Legge n. 326 del 24 novembre 2003.

Le relative domande sono state presentate al Comune di Segrate in data 12 febbraio 2004 prot. n. 7376, progressivo 1, tipologia 6, dandosi atto che l'intera oblazione, pari ad euro 516,00 (euro cinquecentosedici), è stata pagata mediante versamento effettuato sul c/c postale n.ro 255000 bollettino postale n. 55 il 12 febbraio 2004 presso l'Ufficio Postale di Milano, oneri concessori non dovuti ed in data 12 febbraio 2004 prot. n. 7375, progressivo 2, tipologia 6, dandosi atto che l'intera oblazione, pari ad euro 516,00 (euro cinquecentosedici), è stata pagata mediante versamento effettuato sul c/c postale n.ro 255000 bollettino postale n. 54 il 12 febbraio 2004 presso l'Ufficio Postale di Milano, oneri concessori non dovuti;

c) che, per quanto a sua conoscenza, il Comune di Segrate non ha finora rilasciato le richieste concessioni in sanatoria;

d) che le opere per le quali sono state richieste le citate domande di sanatoria edilizia sono conformi a quanto previsto dalla Legge Regionale della Lombardia del 3 novembre 2004 n. 31;

e) che il complesso immobiliare in oggetto non è soggetto ad alcun vincolo previsto dall'art. 32 della legge 47/85 sue proroghe e modificazioni e pertanto detta domanda di sanatoria non è subordinata ad alcun parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi."

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai i competenti archivi del Comune, in particolare delle pratiche riferite alla u.i. oggetto della procedura, ed ha reperito copia di:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 15/69 rilasciato dal Comune di Segrate il 28/04/1969;
- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili in variante n. 15/69 rilasciato dal Comune di Segrate il 01/06/1970
- Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 15/69 rilasciata in data 22/12/1970.
- comunicazione al Comune di Segrate, ai sensi dell'art. 48 legge 47 del 28 febbraio 1985, protocollo n. 17647 del 30 giugno 1986: opere interne per fusione di due u.i;



- Concessione in sanatoria pratica ed. 386 prot. 8850/86 in data 07/10/1989;
- D.I.A. in data 23 ottobre 1996 protocollo n. 53.225 per posa inferriate;
- Concessione in sanatoria pratica di condono n. 767/94 in data 29/03/1996 per modifiche interne;
- D.I.A. in data 7 novembre 2005 protocollo n. 57.621 per frazionamento e cambio d'uso da ufficio ad abitazione;
- successiva D.I.A. in variante presentata in data 27 gennaio 2006 protocollo n. 15 PR BM per realizzazione di modifiche interne in u.i. a destinazione ufficio.

Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde a quanto rappresentato nella ultima planimetria in atti (vedi allegato 4f alla presente), a meno della formazione di un piccolo vano (locale TAC) tra due uffici, e della chiusura di un vano di passaggio nel ripostiglio antistante i due bagni.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare CILA in sanatoria. Dei costi della regolarizzazione edilizia e catastale si terrà conto nella tabella relativa alle decurtazioni al prezzo, al paragrafo 8 che segue.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale (vedi la planimetria catastale allegato 3a alla presente), a meno della formazione di un piccolo vano (locale TAC) tra due uffici, e della chiusura di un vano di passaggio nel ripostiglio antistante i due bagni.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata a seguito di CILA in sanatoria. Dei costi della regolarizzazione edilizia e catastale si terrà conto nella tabella relativa alle decurtazioni al prezzo, al paragrafo 8 che segue.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del condominio e al Supercondominio Centrale informazioni in merito sia alle spese condominiali, sia ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. Alla data della stesura, della presente gli Amministratori non riscontravano la richiesta. Lo scrivente auspica di poter integrare la presente entro la data dell'udienza.

L'occupante dell'immobile trasmetteva i rendiconti relativi agli anni 2016 e 2017 che si allegano - allegato 7 alla presente.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017 - condominio	€ 947,82
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018 - condominio	n.d.
Spese straordinarie gestione immobile, già deliberate ma non scadute - cond.	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	n.d.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017 - supercondominio	€ 1.250,35
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018 - condominio	n.d.
Spese straordinarie gestione immobile, già deliberate ma non scadute - cond.	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	n.d.

**Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.**

Si lascia al Giudice la valutazione della pertinenza degli importi con riferimento all'art. 63 disp. att. c.c.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI

### 6.1 Attuali intestatari

In forza di:

- compravendita per atto a rogito Notar Mele del 05/05/2006 trascritto a Milano 2 il 11/05/2006 al n. 36783 registro particolare



**Parte venditrice:**

PROMO 90 E ASSOCIATI S.R.L. con sede in Milano via Mora n. 2, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con codice fiscale e numero di iscrizione 10900660159

Si veda la copia reperita dal sottoscritto, allegato 2 alla presente.

- Atto a rogito Notar Pistilli del 03/3/2011 trascritto a Milano 2 il 14/03/2011 al n. 16932 del registro particolare con cui la soc. Elios s.r.l. trasferiva la sede da Olbia a Segrate.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

- In origine l'immobile oggetto della presente procedura era intestato alla società ASSICURAZIONI GENERALI spa con sede in Trieste c.f. 00079760328 per la piena proprietà, ad essa pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Gelpi del 20.07.1971 trascritto a Milano 3 il 04.08.1971 al n. 42710 del registro particolare mediante il quale furono trasferiti gli immobili distinti nel NCEU al Fg. 44 pc. 147/16 e pc. 147/17 le quali già in base a nota di variazione per fusione del 27.11.1986 n. 107090.1/1986 ma in atti dal 28.05.1997 vengono variate per dare origine alla pc. 147/709 dello stesso foglio 44;
- In virtù di atto a rogito Notar Dado del 10.01.2002 trascritto a Milano 2 il 05.08.2002 al n. 61459 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Fgl. 44 pc. 147/709 viene conferito nella società GENIMMOBIL spa - GENERALI PROMOZIONE IMMOBILIARE con sede in Trieste c.f. 00079760328 per la piena proprietà;
- In virtù di atto a rogito Notar Ajello del 15.07.2003 trascritto a Milano 2 il 18.07.2003 al n. 65992 del registro particolare la GENIMMOBIL spa - GENERALI PROMOZIONE IMMOBILIARE con sede in Trieste c.f. 00079760328 muta la sola denominazione sociale in GENERALI PROPERTIES spa con sede in Trieste c.f. 00079760328;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Ajello del 15.07.2003 trascritto a Milano 2 il 18.07.2003 al n. 65993 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Fg. 44 pc. 147/709 dalla ditta società GENERALI PROPERTIES spa passa alla ditta INVESTIRE RESIDENZIALE 2 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma c.f. 06931761008 per la piena proprietà. A margine si rileva Annotamento di Costituzione Rapporto di Gestione n. 12265 del 02.04.2004 mediante il quale si rileva che la Investire Immobiliare - Società di Gestione del Risparmio spa ha la gestione del Fondo Investire Residenziale 2 Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso.
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Ajello del 21/10/2005 trascritto a Milano 2 il 25.10.2005 al n. 80907 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU Fg. 44 pc. 147/709 dalla ditta INVESTIRE RESIDENZIALE 2 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO passa alla ditta PROMO 90 E ASSOCIATI srl con sede in Milano c.f. 10900660159 per la piena proprietà;
- In base a nota di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni n. 7839.1/2006 in atti dal 10.02.2006 la pc. 147/709 del Fgl. 44 viene variata per dare origine anche alla pc. 147/734 dello stesso foglio 44 regolarmente classata;

**Riferito limitatamente a: corpo unico**

**7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE**

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 15/69 rilasciato dal Comune di Segrate il 28/04/1969;
- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili in variante n. 15/69 rilasciato dal Comune di Segrate il 01/06/1970
- Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 15/69 rilasciata in data 22/12/1970.
- comunicazione al Comune di Segrate, ai sensi dell'art. 48 legge 47 del 28 febbraio 1985, protocollo n. 17647 del 30 giugno 1986: opere interne per fusione di due u.i;
- Concessione in sanatoria pratica ed. 386 prot. 8850/86 in data 07/10/1989;
- D.I.A. in data 23 ottobre 1996 protocollo n. 53.225 per posa inferriate;
- Concessione in sanatoria pratica di condono n. 767/94 in data 29/03/1996 per modifiche

Giudice: Dott. Roberto ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Roberto Rondinelli  
Perito: Arch. Rossana Bettera





interne;

- D.I.A. in data 7 novembre 2005 protocollo n. 57.621 per frazionamento e cambio d'uso da ufficio ad abitazione;
- successiva D.I.A. in variante presentata in data 27 gennaio 2006 protocollo n. 15 PR BM per realizzazione di modifiche interne in u.i. a destinazione ufficio.

## Descrizione unità immobiliare

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1** di unità immobiliare ad uso ufficio sita in Segrate (MI) fraz. San Felice, Piazza Centro Commerciale n. 44 piano primo.

Composta da: ingresso, saletta attesa, reception, quattro uffici, due disimpegni, due wc. L'u.i. è allestita e attrezzata a studio dentistico.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 136 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**descrizione:**

**Foglio: 44 Particella: 147 Sub.: 734**, zona cens. -, Cat A/10; classe U, consistenza 6 vani; Superficie Catastale: Totale: 132 m<sup>2</sup> - posto al piano 1; rendita € 2.107,14.

Indirizzo: PIAZZA CENTRO COMMERCIALE n. 44 piano: 1 interno: 16 scala: D edificio: 5

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

**Coerenze:**

da nord-ovest in senso orario: cortile per due lati, piazza centro commerciale, vanodi ascensore, pianerottolo comune e altra u.i.

#### Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO PRIMO</b>					
Ufficio	117,0	135,9	1,0	135,9	Buone
<b>TOTALE</b>				<b>135,9</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

#### Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: : non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio, finitura intonaco e tinteggiatura stato conservativo: discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Roberto ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Roberto Rondinelli  
Perito: Arch. Rossana Bettera



Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porte a battente in alluminio con inserto in vetro condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in pvc con vetrocamera Condizioni: discrete Protezioni esterne: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura, ribassamenti in cartongesso Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: laterizio, finitura intonaco e tinteggiatura; cartongesso tinteggiato Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: pareti dei bagni materiale: ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutta la u.i; materiale: piastrelle; condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: solo voce condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Idrico (impianto):	alimentazione: apparecchi sanitari dei bagni e degli studi dentistici; Condizioni: non conosciute. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico (impianto):	tipologia: impianto centralizzato;; emissione tramite radiatori in ghisa e un radiatore in alluminio; presenza di valvole termostatiche e contabilizzatori sui radiatori; Condizioni : non conosciute; Certificazioni: non conosciute; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: -- Condizioni: -- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: sensori volumetrici Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: canalizzato con bocchette negli studi dentistici, fan coil nell'ufficio Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Certificazione energetica:	Il sottoscritto ha verificato presso il Catasto Energetico CEER la presenza della Certificazione Energetica, e reperito copia dell'Attestato di Certificazione Energetica in data 12/01/2011 riferito, tra altre, anche alla u.i. in oggetto. Si veda la copia allegato 8 alla presente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto delle pubblicazioni e degli studi della TEMA (Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a.) Azienda della Camera di Commercio di Milano, del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
A	Ufficio (allestito a studio dentistico)	135,9 mq	€270.000,00	€270.000,00



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 13.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	€ 500,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ovvero di rimessa in pristino: CILA in sanatoria e aggiornamento planimetria catastale difformità disimpegno e vano "TAC". Chiaramente si tratta di una stima sommaria. Il costo di un professionista è soggetto al libero mercato, e dipende dal soggetto a cui ci si rivolge.	€ 2.300,00
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 16.300,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 del bene. Solo per completezza si riporta che l'unità immobiliare sarebbe divisibile in due unità immobiliari distinte, sfruttando il doppio accesso già esistente. Sarebbe facilmente ricavabile un bilocale con bagno e antibagno, accessibile dall'ingresso antistante l'ascensore, ed un secondo appartamento accessibile dall'ingresso obliquo antistante le scale anch'esso già dotato di bagno e antibagno ma più ampio. Tutto ciò premesso si ritiene che il bene sia bene e comodamente divisibile.

**8.5 Prezzo che si propone per l'intero bene (1/1) al netto delle decurtazioni:**

**€ 253.700,00**

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni del bene valutato come occupato:

€ 190.275,00

Si richiama quanto esposto al paragrafo 3 precedente in merito allo stato occupativo.

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 06/04/2018

L'esperto nominato  
Arch. Rossana Bettera

**ALLEGATI**

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;

Giudice: Dott. Roberto ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Roberto Rondinelli  
Perito: Arch. Rossana Bettera



3. Scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
4. Copia Atti di fabbrica consultati;
5. Comunicazione Agenzia delle Entrate, copia interrogazione contratto risolto, copia scritture private prodotte dall'occupante;
6. Elenco formalità aggiornato;
7. Informazioni spese condominiali;
8. Facsimile Attestato di Certificazione Energetica;
9. Richiesta liquidazione compensi

