

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 379/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto ANGELINI**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

**Segrate (MI), via Strada Prima San Felice n. 8**

**Stabile di appartenenza**



**Ingresso Condominio**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Lotto 3

Bene in SEGRATE (MI), via Strada Prima San Felice n. 8

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 45, **particella 206, subalterno 8.**

### Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 17/06/2024, alla presenza dell'Avv. IELPO MARIO, in qualità di Custode Giudiziario, è risultato presente l'addetto al servizio di guardiana centrale di San Felice che ha consentito l'ingresso al palazzo di cui è parte l'unità immobiliare staggita ma, non essendo in possesso delle chiavi della porta d'ingresso dell'unità, non è stato possibile accedere all'interno di quest'ultima.

Al secondo sopralluogo effettuato in data 19/09/2024, alla presenza dell'Avv. IELPO MARIO, in qualità di Custode Giudiziario, ed all'addetto del servizio di guardiana centrale di San Felice, è stato possibile, con l'ausilio del fabbro che ha aperto la porta e sostituito la serratura, accedere all'interno dell'unità che è risultata libera.

### Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha richiesto tramite PEC all'Ufficio di competenza dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'unità immobiliare staggita, di avere informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione non finanziaria anteriori alla data del 23/04/2024, ovvero data di trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, ampliando la ricerca fino ad oggi, sul nominativo della SOCIETÀ ESECUTATA nella procedura in oggetto ed in qualità di dante causa, locatrice.

In merito alla suddetta istanza l'Agenzia delle Entrate in data 31/07/2024, tramite pec, ha comunicato letteralmente che "dagli atti in nostro possesso, relativamente agli immobili segnalati, ad oggi non risultano contratti di locazione in essere registrati a nome della ██████████, in qualità di dante causa".

Si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate unitamente all'istanza dello scrivente: Allegato n. 13.

### Comproprietari

**NO**

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:           **€ 85.000,00**

da occupato:       non ricorre il caso



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Segrate – quartiere San Felice (prov. Di Milano).

Fascia/zona: Suburbana/SAN FELICE di discreto pregio.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Carrefour a 650 m circa, Asilo nido "La Rondine " a 850 m circa, Liceo Scientifico e Classico Machiavelli a 1500 m circa, Filiali di primari Istituto Bancari (BPM, Crédit Agricole, Fineco) a 600 m circa, Ufficio Postale a circa 700 m circa, Farmacia Airoldi a 550 m circa, Centro Sportivo "Marconi Sporting Center" a 900 m circa, Municipio di Segrate a 3 km circa.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus a circa 550 m; Stazione Ferroviaria di Segrate a circa 1,8 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km raccordo con l'Autostrada A51.

Aeroporto Forlanini di Milano a circa 5 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

L'ufficio in oggetto è posto al piano terra dello stabile avente n. civico 8, insistente sulla particella catastale 206, e facente parte del compendio residenziale ubicato in via Prima Strada nel quartiere San Felice di Segrate.

La costruzione dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 1972.

- struttura: calcestruzzo armato ordinario;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso di passo pedonale: portone metallico con specchiature di vetro;
- portineria: assente;
- ascensore condominiale: presente;
- **condizioni generali dello stabile** di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### Ufficio:

- esposizione: unica;
- porta di accesso: porta di tipo blindato con impiallacciatura di legno;
- infissi esterni: telaio di metallo;
- sistema di oscuramento: assente;
- porte interne: di legno tamburate cieche ed impiallacciate;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate; nel servizio igienico le pareti sono rivestite in ceramica fino quasi a tutta altezza;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche tipo monocottura (vedi nota più avanti relativa allo stato di manutenzione e conservazione);
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;

- impianto termico: centralizzato con termosifoni;
- impianto idrico: sotto traccia;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico e lavabo;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali:  
altezza interna misurata: 2,39 m circa;

- **lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare in oggetto risulta scarso**; in merito si osserva quanto segue:

- nello stato di fatto la pavimentazione del locale principale risulta mancante per un tratto piuttosto lungo e che è stato rifinito superficialmente da una gettata di cemento priva di rivestimento in piastrelle e al di sotto del quale si presume sia stato eseguito un intervento di manutenzione degli impianti che corrono sotto allo stesso; inoltre l'intonaco della parte inferiore della muratura perimetrale, che confina con il terreno del giardino condominiale, e l'intonaco della parte di soffitto posta lungo l'intersezione con la suddetta parete, presentano alcuni fenomeni di esfoliazione e di muffa, e a tratti di distacco di cartelle di intonaco causati, verosimilmente, dalla umidità che s'infiltra nelle murature perimetrali di tamponamento, che sono a stretto contatto col terreno, dovuta probabilmente alla cattiva e/o usurata impermeabilizzazione delle murature stesse e del loro basamento; si osserva che il pavimento potrebbe non appoggiare su vespaio areato come prescrive la normativa e che garantirebbe un isolamento della pavimentazione dalla umidità del sottostante terreno.

La presenza di umidità, unita alla scarsità della luce naturale e all'insufficiente ricambio d'aria del locale seminterrato ha causato la proliferazione di muffe sugli intonaci delle pareti e dei soffitti.

Si evidenzia che il servizio igienico-sanitario si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione e che l'impianto elettrico, insieme all'impianto citofonico, risultano ormai obsoleti e che i loro componenti necessitano di adeguamento alle vigenti normative.

Si segnala la presenza in prossimità del soffitto di diverse condutture e tubazioni degli impianti condominiali comuni e che gli stessi risultano in vista all'interno del locale.

In un angolo del locale sono presenti alcune macerie di cantiere; all'interno del locale sono inoltre presenti alcuni mattoni di laterizio, alcune reti a maglia di acciaio per l'edilizia oltre ad oggetti di vario genere.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'ufficio in oggetto è posto al piano terra di uno stabile che si erge per 5/6 piani fuori terra e che prospetta sulla via Strada Prima, avente n. civico 8, e che fa parte di un compendio residenziale con palazzine similari ubicato nella Frazione di San Felice del Comune di Segrate.

Si giunge all'unità in oggetto dal civico 8 di Prima Strada percorrendo il corto vialetto pedonale che conduce alla porta di accesso del fabbricato accanto al quale sono posti i citofoni, superata la quale e percorso il corridoio comune si giunge all'unità immobiliare.

L'unità immobiliare presenta una singola esposizione ed è costituita da 1 vano oltre a bagno ed antibagno.

Il fabbricato edificato all'inizio degli anni '70, presenta finiture di tipo medio, è dotato di ascensore e non fruisce di servizio di portierato. Il fabbricato si compone di 2 accessi di cui uno direttamente dalla Prima Strada ed il secondo dall'area pertinenziale in comune con altri fabbricati posta sul retro rispetto al fronte principale.

Il quartiere San Felice è facilmente raggiungibile da Milano, a partire da viale Corsica e proseguendo lungo il viale Enrico Forlanini e la via Circonvallazione e successivamente percorrendo la Strada Provinciale Rivoltana che lambisce il quartiere di San Felice in territorio comunale di Segrate. Il Comune di Segrate fruisce di una propria stazione ferroviaria che dista circa 1,8 km dal quartiere in oggetto che gode anche del servizio di autobus di superficie.

La frazione di San Felice è posta in posizione periferica sud del tessuto urbano di Segrate, ed è stato edificato negli anni '70 con una realizzazione di tipo estensivo con fabbricati immersi nel verde e servito internamente da strade di buona percorribilità.

All'interno del quartiere è ubicato il Centro Commerciale San Felice con la presenza di un su-

permercato della catena commerciale Carrefour, di un'ampia gamma di negozi di diversa tipologia merceologica, di una farmacia privata, di filiali bancarie della BPM, Crédit Agricole e Fineco, di un ufficio postale, di una Farmacia privata e di una parafarmacia, e di diversi luoghi di ristoro.

L'intero quartiere è inoltre dotato di ampie aree a verde destinati a giardino ed appositamente attrezzate per i giochi all'aperto, ed all'ingresso del quartiere è presente un servizio di sorveglianza ubicato in appositi locali di portineria. Nelle immediate vicinanze è ubicato il lago Malaspina con presenza di club sportivi oltre al Malaspina Sporting Club che consentono di praticare tennis, calcio, calcetto pallavolo ed altri sport sia amatoriali che agonistici.

La zona è dotata di un sufficiente numero di aree a parcheggio pubblico ed è servita dalla linea di trasporto di bus la cui fermata è ubicata nell'adiacente Centro Commerciale e che collega la zona con la Metropolitana Milanese dopo aver transitato per l'aeroporto di Linate – Forlanini dove arriva la nuova linea 5 della Metropolitana.

#### **Certificazioni energetiche:**

Con riferimento all'unità immobiliare in oggetto, in base alla visura effettuata presso il Catasto Energetico, è risultato che la stessa è dotata di APE N. 1520500004712, registrato il 18/01/2012 e valido fino al 18/01/2022; **si segnala che l'APE risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.**

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Assenti.

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

NO (non è prevista per il Comune di Segrate).

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

##### **Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 17/06/2024, alla presenza dell'Avv. IELPO MARIO, in qualità di Custode Giudiziario, è risultato presente l'addetto al servizio di guardiana centrale di San Felice che ha consentito l'ingresso al palazzo di cui è parte l'unità immobiliare staggita ma, non essendo in possesso delle chiavi della porta d'ingresso dell'unità, non è stato possibile accedere all'interno di quest'ultima.

Al secondo sopralluogo effettuato in data 19/09/2024, alla presenza dell'Avv. IELPO MARIO, in qualità di Custode Giudiziario, ed all'addetto del servizio di guardiana centrale di San Felice, è stato possibile, con l'ausilio del fabbro che ha aperto la porta e sostituito la serratura, accedere all'interno dell'unità che è risultata libera.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Lo scrivente ha richiesto tramite PEC all'Ufficio di competenza dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'unità immobiliare staggita, di avere informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione non finanziaria anteriori alla data del 23/04/2024, ovvero data di trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, ampliando la ricerca fino ad oggi, sul nominativo della SOCIETÀ ESECUTATA nella procedura in oggetto ed in qualità di dante causa, locatrice.

In merito alla suddetta istanza l'Agenzia delle Entrate in data 31/07/2024, tramite pec, ha comunicato letteralmente che "dagli atti in nostro possesso, relativamente agli immobili segnalati, ad oggi non risultano contratti di locazione in essere registrati a nome della ██████████, in qualità di dante causa".

Si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate unitamente all'istanza dello scrivente: Allegato n. 13.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

**Proprietà per 1/1** di [REDACTED]

- in forza di atto di **ATTO DI FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE** in autentica del Notaio Giuseppe Calafiori di Milano, **stipulato** in data **06/12/2007**, repertorio n. **58013/13997**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 04/01/2008 ai nn. 962/608, la società "[REDACTED] **si è fusa per incorporazione** nella società "[REDACTED]

Oggetto dell'atto sono gli immobili oggetto del pignoramento oltre ad altri immobili estranei alla procedura in oggetto.

Allegato 2: titolo provenienza del 06-12-2007 rep. 58013-13997

### 4.2. Precedenti proprietari

In forza di **atto di compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio Luciano Severini di Milano in data 19/07/2005 rep. n. 176180/21995, **trascritto** a Milano 2 in data **25/07/2005 ai nn. 114092/58732**, il "[REDACTED], ha venduto gli immobili in oggetto alla società [REDACTED]

Allegato 3: titolo provenienza\_22-07-2005 rep. 176180-21995

In forza di **atto di compravendita** a rogito Notaio Luciano Severini di Milano in data 24/01/2006 rep. n. 177850/22618, **trascritto** a Milano 2 in data **03/02/2006** ai nn. **15411/7818**, la società "[REDACTED] ha venduto gli immobili in oggetto alla società "[REDACTED].

In forza di atto di fusione a rogito Notaio Luciano Severini di Milano in data 28/06/2006 rep. n. 179300/23136, **trascritto** a Milano in data **23/03/2010** ai nn. **35863/21874** la società "[REDACTED] si è fusa per **incorporazione nella società** "[REDACTED]

- Al **ventennio** il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura risultava di:

**Proprietà per 1/1** dell'Ente "[REDACTED]

[REDACTED], per acquisto dalla società "[REDACTED], in forza di atto di **compravendita** in autentica del Notaio MORETTI DOMENICO, Notaio in Milano, stipulato in data **27/12/1977 (ante ventennio)**, repertorio n. **125769**, depositato in atti stesso notaio in pari data n. 125770/24557 di rep., **trascritto** a Milano 2 in data **26/01/1978** ai nn. **5350/4731**.

- in data 28/10/1975 n. 85613/15455 di rep. a rogito notaio Gelpi Eugenio di Milano (accertamento e formale identificazione di parti comuni);

- in data 28/09/1977 n. 45699/13462 di rep. a rogito notaio Masini Enrico di Milano (accertamento e formale identificazione di parti comuni);

- in data 20/04/1971 n. 155280 di rep. in autentica notaio Zanuso Michele di Milano, depositato in atti stesso notaio con verbale in pari data n. 155281/14699 di rep. (convenzione con [REDACTED])

- in data 07/02/1969 n. 135961 di rep. in autentica notaio Zanuso Michele di Milano (vendita di terreno alla società [REDACTED])



- in data 18/02/1970 n. 26668/8884 di rep. e in data 05/05/1971 n. 28853 di rep. in autentica notaio Enrico Masini di Milano (vendita di terreno alla S. [REDACTED]);
- in data 03/05/1971 n. 28848 di rep. e in data 05/05/1971 n. 28853 di rep. in autentica notaio Enrico Masini di Milano depositato in atti stesso notaio in pari 28856/9628 di rep. (convenzione per la lottizzazione Comune di Segrate);
- in data 20/07/1973 n. 479607 di rep. in autentica notaio Eugenio Gelpi di Milano, depositato in atti stesso notaio in pari data n. 479608/14273 di rep. (aggiornamento della convenzione con il Comune di Segrate, sopra citata);
- in data 05/05/1971 n. 155609 di rep. in autentica Michele Zanuso di Milano, depositato in atti stesso notaio in pari data n. 155610/14735 di rep. (deposito del Regolamento della Comunione e relative tabelle millesimali con identificazione dei beni comuni);
- in data 28/10/1975 n. 485613/15455 di rep. del notaio Eugenio Gelpi di Milano (accertamento e formale identificazione di parti comuni con modifica delle tabelle millesimali);
- in data 14/03/1974 n. 903392/9890 di rep. notaio Fasola di Milano (atto di con [REDACTED] ed altri);
- in data 28/09/1977 n. 45699/13462 di rep. notaio Enrico Masini di Milano (accertamento e formale Identificazione di parti comuni con modifica delle tabelle millesimali);
- in data 23/12/1976 n. 12829/1299 di rep. notaio Francesca Testa di Pioltello (convenzione di Lottizzazione con Comune di Pioltello).

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti a firma del Dott. FERDINANDO DELLA VOLPE, NOTAIO IN SESTO SAN GIOVANNI (MI), alla data del 29/04/2024, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SI-STER – Agenzia delle Entrate, effettuata in data 19/06/2024 (allegato 15), si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Vedasi cap. 4.2

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** -



**Ipoteca giudiziale**

iscritta il **10/09/2018** ai nn. **114463/20850**, per l'importo ipoteca di **Euro 16.773.805,50**, per l'importo capitale **Euro 8.386.902,75**, derivante da **AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, ATTO del 07/09/2018, Numero di repertorio 12407/9718, **contro** la società [REDACTED] ed **a favore** [REDACTED].

Importo ipoteca Euro **16.773.805,50** cui di capitale Euro **8.386.902,75**.

La suddetta ipoteca grava sugli immobili oggetto della Procedura ed anche su altri immobili estranei alla Procedura.

**Ipoteca legale** assente

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/03/2024 rep. 1045, **trascritto** in data **23/04/2024** ai nn. **52555/37875**, ATTO GIUDIZIARIO del 18/03/2024 rep. n. 7099, **contro** la società [REDACTED] con sede in Roma, **a favore** del [REDACTED] **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.**

- SI PRECISA CHE [REDACTED]

[REDACTED] IL CREDITO PER CUI SI E' PROCEDUTO E' DI EURO 11.952,23, COME DA ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO ALLA DEBITRICE IN DATA 13.02.2024.

- Il suddetto Pignoramento grava sugli immobili distinti al NCEU di Segrate al:
- foglio 45, mappale 191, subalterno 6, STRADA PRIMA SAN FELICE N. 21, CAT. A10 / UFFICIO
- foglio 45, mappale 198, subalterno 7, STRADA PRIMA SAN FELICE N. 15, CAT. A10 / UFFICIO
- foglio 45, mappale 206, subalterno 8, STRADA PRIMA SAN FELICE N. 8, CAT. A10 / UFFICIO.

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità del bene.

• **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

Con riferimento al SUPERCONDOMINIO

Il **SUPERCONDOMINIO** dei fabbricati di cui fa parte l'immobile in oggetto è amministrato dallo Studio di Amministrazione CONDOMINIO "CENTRALE SAN FELICE" di SEGRATE, C.F. 83510140151, con sede in SEGRATE (MI), alla STRADA ANULARE n. 22, in persona della sua Amministratrice pro tempore Dott.ssa Marina Monti; mail: marinamonti@studiomonti.it; telefono: 02.7530301; - mail del condominio: condominio.centrale@misanfelice.it, - pec del condominio: condominio.centrale@legalmail.it, e che ha fornito le informazioni che seguono:

**6.1. Spese di gestione condominiale**

**SUPERCONDOMINIO: “Condominio Centrale San Felice”**

L'Amministratore comunica che la gestione del condominio va dal 2010 ad oggi.

- i millesimi di proprietà: 2,97
- i millesimi di riscaldamento: 1,623

- le **spese condominiali insolute** con riferimento all'unità immobiliare pignorata (posizione debitoria per il bene in oggetto) **in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente**, ammontano a: € 1.691,73 ed € 1.636,66.

- le **spese fisse di gestione o di manutenzione** con riferimento all'unità immobiliare pignorata ammontano a: € 544,89 per la gest. Ordinaria ed € 684,04 per la gestione calore. Nella gestione calore sono comprese anche le spese straordinarie per la riqualificazione della centrale termica.

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate con riferimento all'unità immobiliare pignorata, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a: vedi punto precedente.

- il **totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute**, con riferimento all'unità immobiliare pignorata, ammonta a: € 1.283,14 per la gest. Calore ed € 1.462,10 per la gest. ordinaria.

Certificazione idoneità statica (CIS): l'Amministratore risponde: non ne siamo a conoscenza.

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministratore risponde NO.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: l'Amministratore risponde che l'unico procedimento conosciuto è la Procedura in oggetto.

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

Allegato 7: spese insolute Supercondominio.

Allegato 8: Regolamento Supercondominio.

**CONDOMINIO dello STABILE sito in VIA PRIMA STRADA N. 8**

Il Condominio dello STABILE sito in VIA PRIMA STRADA N. 8 di cui fa parte l'immobile in oggetto era amministrato dallo Studio Amministrazione Stabili “STUDIO COLOMBO”, tel. 02/8372367, e che è stato sostituito dallo Studio Amministrazione Immobili S.a.s. di Fabio Stefanacci, Via Il Giugno 3, Peschiera Borromeo (MI), tel. 02/8372367, pec@pec.amministrazionestefanacci.it.

Lo scrivente si è messo in comunicazione inizialmente con lo STUDIO COLOMBO, in qualità di ex Amministratore del Condominio di cui è parte l'unità staggita in oggetto, che ha avvisato lo scrivente di non essere più l'Amministratore del Condominio fornendo il recapito del nuovo Amministratore, ovvero lo Studio Amministrazione Immobili S.a.s. di Fabio Stefanacci.

## **6.2. Spese di gestione condominiale**

Si allega dichiarazione dell'Amministratore Fabio Stefanacci (Allegato 14)

Periodo di gestione del condominio: dal 01/01 al 31/12.

- i millesimi di proprietà: 14,03.

- le **spese condominiali insolute** con riferimento all'unità immobiliare pignorata (posizione debitoria per il bene in oggetto) **in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente**, ammontano a: Euro 1.187,13 anno 2023 , Euro 911,74 anno 2022.

- le **spese fisse di gestione o di manutenzione** con riferimento all'unità immobiliare pignorata ammontano a: l'Amministratore di Condominio dichiara "non definibili".

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate con riferimento all'unità immobiliare pignorata, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a: l'Amministratore di Condominio dichiara "non ne siamo a conoscenza".

- il **totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute**, con riferimento all'unità immobiliare pignorata, ammonta a: Euro 2.098,87.

Certificazione idoneità statica (CIS): NO (non è prevista per il Comune di Segrate).

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministratore di Condominio dichiara "non ne siamo a conoscenza".

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: l'Amministratore di Condominio dichiara "non ne siamo a conoscenza".

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

### 6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

### 6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si evidenzia che la pavimentazione dell'unità immobiliare in oggetto risulta a quota inferiore rispetto alla pavimentazione del corridoio comune al piano terra e dal quale si accede; il piccolo dislivello di circa 10 cm potrebbe essere superabile mediante l'installazione di una piccola rampa che consentirebbe di rendere accessibile l'unità ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motori, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle.

Si segnala inoltre che la fruibilità del servizio igienico dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 1972, e risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Segrate in Zona B6.3 – Ambiti Prevalentemente Residenziali; le Zone B comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali e dalle attività ad esse complementari, realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI SEGRATE:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stata costruita in base a:

- NULLA OSTA EDILIZIO n. 111/72 del 20/12/1973 per COSTRUZIONE DI CIVILE ABITAZIONE  
Allegato 9

- NULLA OSTA EDILIZIO n. 111/72 del 17/03/1975, prot. 2151/75, per VARIANTI INTERNE  
Allegato 10

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 111/72 del 03/06/1977  
Allegato 11

- CONCESSIONE IN SANATORIA n. 428/94 del 10/05/1996 per TRASFORMAZIONE LOCALE AD USO DEPOSITO IN LOCALE AD USO UFFICIO  
Allegato 12

Nota bene: si segnala che con riferimento alla DIA presentata il 09/07/1996 prot. n. 37101 (comunicazione di fine lavori in data 29/05/1997 prot. n. 23035) e alla DIA presentata il 09/07/1996 prot. n. 37102 (comunicazione di fine lavori in data 29/05/1997 prot. n. 23037), evinte dal titolo di provenienza, non si è trovato alcun riscontro nell'archivio del Comune di Segrate.

#### **Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità**

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 111/72 del 03/06/1977  
Allegato 11

**Si segnala** che con riferimento alla CONCESSIONE IN SANATORIA n. 428/94 del 10/05/1996 per TRASFORMAZIONE LOCALE AD USO DEPOSITO IN LOCALE AD USO UFFICIO nella stessa viene dichiarato letteralmente quanto segue: "i locali cui si riferisce la presente Concessione in Sanatoria sono dichiarati agibili/abitabili contestualmente al rilascio della presente.

#### **7.2. Conformità edilizia.**

**SI SEGNALE** che l'altezza interna misurata è pari circa a 2,39 m e che risulta inferiore all'altezza interna minima prescritta dal locale regolamento d'igiene pari a 2,70 m.

(per i locali destinati ad uffici o ad attività commerciali, i limiti di altezza sono quelli individuati dalla normativa urbanistica, cioè normalmente 2,70 m; per i locali accessori, ovvero i corridoi, servizi igienici, spogliatoi, ecc., è accettabile una altezza pari a 2,40 mt).

**Si segnala che sul disegno di progetto della Concessione in Sanatoria** del 10/05/1996 (sia sulla planimetria che sulla sezione verticale) **non è indicata l'altezza interna dell'ufficio.**

**Si segnala che l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è di 2,35 m.**

**Si segnala che non si è a conoscenza se esista o meno al di sotto del pavimento finito dell'unità il vespaio areato di 0,50 m** e che è prescritto dal regolamento d'igiene (si precisa che il vespaio areato, in assenza di locali cantinati o sotterranei - come in questo caso, serve a non addossare il pavimento direttamente sul terreno proteggendolo dall'umidità); in merito si evidenzia che sul disegno di progetto della Concessione in Sanatoria del 10/05/1996 (sia sulla planimetria che sulla sezione verticale) non è indicato alcun vespaio areato.

Si segnala inoltre che sul disegno di progetto della Concessione in Sanatoria del 10/05/1996 **non è indicato il rapporto aeroilluminante** ovvero il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento del locale che garantisce la giusta quantità di illuminazione naturale e di ventilazione delle aperture presenti con riferimento all'ampiezza del locale.

**Si evidenzia** che sul disegno di progetto depositato/approvato in data 17/11/1975 l'immobile in oggetto risultava destinato a "DEPOSITO BICI".

**In merito alla suddetta difformità si evidenzia quanto segue.**

Con riferimento alla altezza interna rilevata, nello stato di fatto, pari circa a 2,39 m, e che risulta pertanto inferiore alla altezza minima di 2,70 m prescritta dal vigente regolamento di igiene, è parere dello scrivente che i lavori per ottenere l'altezza interna di 2,70 m risulterebbero troppo dispendiosi in quanto si dovrebbe demolire l'esistente pavimento, e, dopo aver scavato in profondità, costruire il vespaio areato prescritto dalle normative e realizzare al di sopra di quest'ultimo la nuova pavimentazione; si osserva che per questo tipo di intervento è prima necessario verificare la possibilità di scavare in profondità, al di sotto cioè della esistente pavimentazione, appurandone quindi la fattibilità ovvero facendo tutte le verifiche del caso e controllando anche la posizione del basamento sul quale insistono le murature e le strutture verticali; inoltre così facendo la quota del pavimento finito si troverebbe più in basso di circa 30 cm rispetto alla quota del pavimento del corridoio comune del piano terra dal quale si accede con la necessità quindi di realizzare due gradini all'interno dell'ufficio; inoltre la quota del pavimento risulterebbe inferiore al punto più elevato della superficie dello spazio esterno. D'altra parte si sottolinea che il Comune nel 1996 ha rilasciato la Concessione di Sanatoria dei lavori che hanno trasformato la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto da deposito ad ufficio e che nella stessa Concessione in Sanatoria viene dichiarato letteralmente che "i locali cui si riferisce la presente Concessione in Sanatoria sono dichiarati agibili/abitabili contestualmente al rilascio della presente"; nei disegni di progetto della C. In Sanatoria non è però stata indicata l'altezza interna dell'ufficio che come già detto risulta inferiore ai 2,7 m previsti dalla normativa, ragione per cui, a parere dello scrivente, il Comune avrebbe dovuto, prima di rilasciare la Sanatoria, richiedere l'integrazione dei disegni con indicazione della altezza interna ed eventualmente concedere, a sua discrezione, e se riteneva possibile legittimarlo, la deroga in ordine al mancato rispetto del limite della altezza interna.

Pertanto, dato il mancato rispetto della altezza interna, si consiglia al futuro aggiudicatario di consultare preventivamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Segrate, tramite anche eventualmente l'ausilio di un suo Tecnico di fiducia, facendo presente a quest'ultimo il problema riscontrato e relativo alla altezza interna, ed il Comune potrà eventualmente, a sua discrezione, e dato anche l'avvenuto rilascio a suo tempo della Concessione in Sanatoria, concedere una deroga (magari prescrivendo l'impiego di eventuali mezzi di ventilazione naturale ausiliaria o l'aerazione attivata con sistemi permanenti ed adeguati per la destinazione ad uso ufficio), o, diversamente, disporre il ripristino della precedente destinazione ad uso deposito dell'unità immobiliare in oggetto.

Al sopralluogo l'ufficio non risultava esattamente corrispondente ai disegni di progetto depositati. Si segnala che le dimensioni delle finestre nello stato di fatto risultano leggermente inferiori rispetto alle dimensioni indicate sui disegni di progetto depositati in data 17/11/1975 (dell'ordine circa del 5% - 8%); in merito si segnala che sul disegno di progetto della Concessione in Sanatoria del 10/05/1996 non sono indicate le misure delle finestre.

Pertanto, a causa delle suddette difformità, lo scrivente non è in grado di attestare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.

In merito alle difformità tra lo stato di fatto ed il disegno di progetto depositato (con esclusione del problema della altezza interna e per la quale si dovrà procedere come sopra consigliato), si dovrà presentare la pratica edilizia onerosa a sanatoria richiesta dalle autorità competenti del Comune di Segrate.

**Costi stimati:** € 2.000,00 circa considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed una ammenda di € 1.000,00.

**Nota bene:** si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia **devono intendersi comunque orientativi** e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comun-

que dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segrate per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile. Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali sanzioni pecuniarie superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi e modifiche richiesti dalle autorità competenti del Comune di Segrate.

- In merito alla **verifica se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020, si è riscontrato che i titoli originari di legittimazione dei fabbricati di cui sono parte gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva non sono stati rilasciati ad un ente per l'edilizia popolare ma bensì a soggetto privato e che in base ai suddetti titoli non si ha evidenza di riconnessione ad eventuale regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

### 7.3. Conformità catastale.

Al sopralluogo lo stato di fatto dell'ufficio non risultava esattamente conforme alla planimetria catastale.

Si evidenzia che l'altezza interna misurata pari circa a 2,39 m non corrisponde alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 2,35 m; trattasi comunque di lieve difformità.

#### Sono regolarizzabili mediante:

si consiglia, dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile - come sopra evidenziato nel cap. 7.2, di aggiornare la planimetria catastale per migliore identificazione grafica.

Costi stimati: € 400,00

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
UFFICIO	mq.	86,0	100%	86,0
<b>TOTALE</b>	mq.	<b>86,0</b>		<b>86,0</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

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

## 9.2. Fonti d'informazione

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **2° semestre 2023**

Comune: SEGRATE

Fascia/Zona: Suburbana/SAN FELICE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici strutturati

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.800 / prezzo max. 2.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,5 / prezzo max. 13,5 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Valore Euro/mq: Valore minimo 1.488 Euro/mq, Valore medio 1.633 Euro/mq, Valore massimo 1.779 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

## 9.3. Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A10	86,0	€ 1.100,00	€ 94.600,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 94.600,00</b>

**Nota bene:** a causa dello scarso stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, ed in considerazione anche delle problematiche relative alla altezza interna dell'immobile descritte nel cap. 7.2 concernente la regolarità edilizia, per la valutazione del lotto si è considerato un valore ridotto rispetto ai valori di mercato desunti dalle fonti d'informazione e sopra riportati nel cap. 9.2.



**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

<b>VALORE LOTTO 003</b>	€ 94.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.730,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.400,00
Rimborso forfettario delle spese del SuperCondominio Centrale Termica insolute nell'ultimo biennio	€ 0,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 2.098,87
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 85.371,13
<b>arrotondato</b>	<b>€ 85.000,00</b>

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

**Nota bene:** con riferimento alle spese insolute del SuperCondominio relative all'ultimo biennio ed a carico della Società Esecutata, il SuperCondominio "Centrale San Felice" di Segrate in qualità di Creditore Procedente ha rinunciato in data 19/06/2024 agli atti esecutivi in quanto La Società Debitrice "ha provveduto all'integrale saldo del proprio debito nei confronti del SuperCondominio". Pertanto lo scrivente nella determinazione del valore del Lotto ha annullato la voce relativa al rimborso delle spese insolute del SuperCondominio Centrale Termica indicato al Cap. 6.1.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 19/09/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza del 06-12-2007 rep. 58013-13997
- 3) Titolo provenienza del 22-07-2005 rep. 176180-21995
- 4) Planimetria catastale Lotto 3
- 5) Visura catastale storica Lotto 3
- 6) Estratto di mappa
- 7) Spese Insolite Supercondominio
- 8) Regolamento Supercondominio
- 9) Nulla Osta Edilizio 111-72
- 10) Nulla Osta Edilizio Variante 111-72
- 11) Abitabilità 111/72 del 03/06/1977
- 12) Concessione in Sanatoria 428-94 del 10/05/1996
- 13) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di insussistenza di contratti di affitto
- 14) Spese condominiali insolite (Stabile in via Prima Strada n. 8)
- 15) Ispezioni ipotecarie
- 16) Documentazione Fotografica Lotto 3