



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 495/2025

DEBITORE:

IMMOBILIARE BAZZANA S.R.L. in liquidazione

GIUDICE:

Dott.ssa Rosa GRIPPO

CUSTODE:

Dott.ssa Barbara DI GREGORIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Loris PIERINI**

CF:PRNLR579M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 495/2025

## LOTTO 1

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

**A** ufficio a ROZZANO Via Strada Sei, della superficie commerciale di **718,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE BAZZANA S.R.L. in liquidazione)

**Ampio ufficio direzionale con servizi e ripostigli**, compresi n. 2 cavei, pianerottolo di accesso all'unità immobiliare e locale tecnico, posti al **piano quarto nella Scala III** del fabbricato condominiale denominato "R.F1" del Comune di Rozzano, facente parte del Centro Direzionale e Commerciale "Milanofiori", con accesso dalle vie private dipartentesi da Viale Gran San Bernardo, ora **Strada 6 – Edificio N2**; all'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, come da regolamenti condominiali.

L'unità si presenta in mediocre stato conservativo.

A miglior descrizione valgono le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 59 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 33,5 vani, rendita 10.467,29 Euro, indirizzo catastale: STRADA SEI n. SNC Edificio N2, piano: 4, intestato a IMMOBILIARE BAZZANA S.R.L. sede in MILANO (MI) - c.f. 05011000154  
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Ufficio sub. 8, area comune e scala esterna di sicurezza, ufficio sub. 12, cortile comune, vano scala ed ascensori comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2000.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>718,61 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 572.258,28</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 514.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>25/02/2026</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/09/2008 a firma di SORMANI PIETRO ai nn. 364611/79041 di repertorio, iscritta il 26/09/2008 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 29429 Registro Generale 140689, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

, derivante da \_\_\_\_\_

Importo ipoteca \_\_\_\_\_

Importo capitale \_\_\_\_\_

Durata ipoteca: \_\_\_\_\_

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/09/2024 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 21737/6824 di repertorio, iscritta il 03/09/2024 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 21553 Registro Generale 116930, a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: \_\_\_\_\_

Importo capitale \_\_\_\_\_

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/11/2024 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 1068 di repertorio, iscritta il 11/11/2024 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 28436 Registro Generale 149681, a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € \_\_\_\_\_

Importo capitale: € \_\_\_\_\_

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2024 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 24960 di repertorio, trascritta il 25/11/2024 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 111051 Registro Generale 157210, a favore di \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e per essa \_\_\_\_\_ con sede

legale in \_\_\_\_\_ – Via \_\_\_\_\_ CF e P.iva: \_\_\_\_\_ l, in forza di procura rilasciata da \_\_\_\_\_

contro

pignoramento, stipulata il 11/11/2024 a firma di \_\_\_\_\_ ai  
 nn. 25616 di repertorio, trascritta il 27/11/2024 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 112150  
 Registro Generale 158761, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in  
 \_\_\_\_\_ - Viale \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ in  
 liquidazione

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 05/09/2025 a firma di \_\_\_\_\_ ai  
 nn. 495/2025 di repertorio, trascritta il 16/10/2025 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 99761  
 Registro Generale 145499, a favore di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 33.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 57.713,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>54,62</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi sotto  
 Ulteriori avvertenze:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

- Regolamento Condominiale dell'edificio R.F1.

- Regolamento del Consorzio (allegato all'atto Rep. n. 9143 del 02.05.1980 a firma Notaio Cesare Chiodi Daelli) del complesso immobiliare Milanofiori: l'edificio R.F1 fa parte del "Consorzio di Milanofiori", costituito, fra tutte le proprietà comprese nel Centro Direzionale e Commerciale di Milanofiori, con atto Rep. n. 9930 del 22.12.1977 a firma Notaio Enrico Chiodi Daelli, depositato in atti in pari data dal Notaio stesso al Rep. n. 9931/1863 registrato a Monza, Atti Pubblici il 05.01.1978 al n. 179 Vol. 20 - tra i diversi immobili di compendio del complesso immobiliare esistono tutte le servitù attive e passive nascenti dalla sua realizzazione con criteri di uniformità architettonica e funzionale meglio descritte nell'atto (atto di ricognizione, costituzione di servitù e costituzione di Consorzio Volontario Milanofiori) e relativo Regolamento.

L'amministratore pro.tempore segnala una causa in corso tra il Condominio ed un condomino.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Immobiliare Bazzana Srl in liquidazione (c.f. 05011000154) con sede legale in MILANO  
 per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/1982), con atto stipulato il  
 14/05/1982 a firma di Cesare Chiodi Daelli ai nn. 16809 di repertorio, trascritto il 20/05/1982 a  
 Milano 2 ai nn. 28857/23328.

Nell'atto le porzioni immobiliari vendute (piano quarto e quinto) sono identificate al fg. 7, part. 59,  
 sub. 11 e, in seguito al frazionamento di detto sub. 11, sono state nuovamente denunciate al Nuovo  
 Catasto Edilizio Urbano con scheda Modello 44 registrate il 20.11.1980 al n. 36160 porzione C e

porzione G.

Successivamente:

- con verbale di assemblea straordinaria atto a rogito Notaio Dott. Pietro Sormani di Milano Repertorio n. 141767 del 19.01.1996, trascritto a Milano 2 in data 30.01.1996 al Reg. Gen. n. 8443 e Reg. Part. n. 6229 la società IMMOBILIARE BAZZANA S.R.L. deliberava di trasferire la propria sede sociale da Assago (Mi) – Via Milanofiori snc a Milano – Via Monferrato n. 7;

- con verbale di assemblea straordinaria atto a rogito Notaio Dott. Pietro Sormani di Milano Repertorio n. 234908 del 08.11.2000, trascritto a Milano 2 in data 20.11.2000 al Reg. Gen. n. 108747 e Reg. Part. n. 74196 la società IMMOBILIARE BAZZANA S.R.L. deliberava di trasferire la propria sede sociale da Milano – Via Monferrato n. 7 a Rozzano (Mi) – Via Milano Fiori Strada 6 Palazzo n. 2;

- con verbale di assemblea straordinaria atto a rogito Notaio Dott. Tiziano Ridi di Lecco Repertorio n. 1805/1456 del 20.07.2022, registrato a Como in data 16.08.2022 al n. 18787 serie 1T la società IMMOBILIARE BAZZANA S.R.L. deliberava di sciogliere anticipatamente la società stessa mettendola in liquidazione, aggiungendo di conseguenza alla denominazione sociale l'indicazione "in liquidazione" e di trasferire la sede sociale da Rozzano (Mi) – Via Milano Fiori Strada 6 Palazzo n. 2 a Milano – Via Carlo Crivelli n. 15/1.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

... con sede in ... in forza di atto di compravendita (dal 18/10/1977 fino al 26/04/1982), con atto stipulato il 26/04/1982 a firma di Dott. Enrico Chiodi Daelli ai nn. 9417 di repertorio, registrato il 07/11/1977 a Monza ai nn. 7973 Volume 19.

Il titolo è riferito solamente a area in Rozzano

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Sulla scorta della documentazione esibita in occasione dell'accesso agli atti di fabbrica da sottoscritto effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rozzano, è stato possibile determinare la seguente cronistoria edilizia:

1. Concessione Edilizia Pratica Edilizia n. 2215 rilasciata in data 24.06.1977 (rif. Denuncia di opere edili Prot. n. 5507 del 23.03.1977) e variante n. 27267 del 23.12.1978, n. 17034 del 23.10.1980 e n. 6009 del 12.03.1981 – realizzazione del fabbricato R.F1, con verbale di collaudo opere in c.a. Prot. 21356 Genio Civile del 03.04.1979.
2. Ordinanza di sospensione per opere abusive (rif. piano cantinato e volume tecnico) n. 785 Prot. 26695 del 19.12.1978;
3. Richiesta di agibilità Prot. 1368 del 16.01.1980 – non rilasciata per mancanza di documentazione;
4. Denuncia di Inizio Attività Prot. 21293 del 03.07.2000 (rif. opere in locali oggetto dicondono con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 181 e 182 del 16.03.1990 e 20.04.1990) – diversa distribuzione degli spazi interni piano

quarto e formazione di scala di collegamento tra piano quarto e piano quinto;

5. SCIA Pratica SUAP n. 07232460159-31052024-1605 Prot. 0349869 del 27.06.2024 – rimozione scala interna e chiusura foro soletta tra quarto e quinto con frazionamento dei due piani; realizzazione bagno piano quinto;

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Al sopralluogo la porzione ad uso ufficio risultava non conforme alla planimetria allegata alla SCIA Pratica SUAP 07232460159-31052024-1605 Prot. 0349869 del 27.06.2024.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

1. pianerottolo di proprietà: sono presenti una porta a vetri ed un ribassamento;
2. bussola di ingresso agli uffici tra le due porte: il lato corto ha dimensione inferiore e pertanto la posizione della seconda porta di accesso, con relativa parete, si presenta in posizione arretrata;
3. sul lato sx non è presente la porta di accesso al cavedio;
4. in diversi locali: sono presenti ribassamenti ad altezze di m. 2.40- 2.50- 2.70 c.ca e pilastri strutturali;
5. locale CED: è presente un pavimento in legno (h. cm. 20), con relativa pedana di accesso;
6. ripostiglio (ex sottoscala): il locale include anche quello attiguo, in quanto è assente la porta con relativa parete e la parete di fondo, ossia la parete laterale prosegue e dunque è presente uno sbalzo solo nella parte alta del locale, dove precedentemente alloggiava una scala, che collegava il piano quarto al piano quinto archivi, con soffitto ripristinato (putrelle in ferro e legno), senza intonacatura e imbiancatura;
7. locale ufficio open space: è presente una doppia porta (VV.F.) che si apre sulla scala esterna (non indicata graficamente).

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti sono verificati, in quanto nella SCIA del 27.06.2024 il tecnico asseverava che i rapporti di aerazione di tutti i locali con permanenza di persone sono garantiti dal sistema di ventilazione e trattamento aria composto da UTA e impianto aria primaria installato nell'intero edificio, mentre i rapporti di illuminazione sono garantiti da un impianto di illuminazione artificiale ad integrazione dell'illuminazione naturale;

L'immobile dunque è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Rozzano.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in Sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Al sopralluogo la porzione ad uso ufficio risultava non conforme alla planimetria catastale del 16.08.2024.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

1. pianerottolo di proprietà: sono presenti una porta a vetri ed un ribassamento;
2. bussola di ingresso agli uffici tra le due porte: il lato corto ha dimensione inferiore e pertanto la posizione della seconda porta di accesso, con relativa parete, si presenta in posizione arretrata;
3. sul lato sx non è presente la porta di accesso al cavedio;
4. in diversi locali: l'altezza del piano è superiore (m. 3,00 anziché m. 2,70); sono presenti ribassamenti ad altezze di m. 2.40- 2.50- 2.70 c.ca e pilastri strutturali;
5. locale CED: è presente un pavimento in legno (h. cm. 20), con relativa pedana di accesso;
6. locale ufficio open space: è presente una doppia porta (VV.F.) che si apre sulla scala esterna (non indicata graficamente).

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- presentazione nuova scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

- €1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROZZANO VIA STRADA SEI

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a ROZZANO Via Strada Sei, della superficie commerciale di **718,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE BAZZANA S.R.L. in liquidazione)

**Ampio ufficio direzionale con servizi e ripostigli**, compresi n. 2 cavedi, pianerottolo di accesso all'unità immobiliare e locale tecnico, posti al **piano quarto nella Scala III** del fabbricato condominiale denominato "R.F1" del Comune di Rozzano, facente parte del Centro Direzionale e Commerciale "Milanofiori", con accesso dalle vie private dipartentesi da Viale Gran San Bernardo, ora **Strada 6 – Edificio N2**; all'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, come da regolamenti condominiali.

L'unità si presenta in mediocre stato conservativo.

A miglior descrizione valgono le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 3, ha un'altezza interna di

2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 59 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 33,5 vani, rendita 10.467,29 Euro, indirizzo catastale: \_\_\_\_\_, piano: 4, intestato a IMMOBILIARE BAZZANA S.R.L. sede in MILANO (MI) - c.f. 05011000154  
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Ufficio sub. 8, area comune e scala esterna di sicurezza, ufficio sub. 12, cortile comune, vano scala ed ascensori comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area direzionale, le zone limitrofe si trovano in un'area direzionale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante M2 Assago Milanofiori Forum	buono	
tangenziale distante Tangenziale Ovest	buono	
autostrada distante A7 Milano-Genova	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	buono	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posizione e Collegamenti**

L'edificio si trova in un polo direzionale prestigioso a Rozzano, caratterizzato da un'eccellente accessibilità:

Mezzi pubblici: A pochi passi dalla M2 Assago Forum (collegamento diretto con il centro di Milano).

Auto: Accesso immediato a A7 (MI-GE) e Tangenziale Ovest.

Servizi: Vicinanza al Centro Commerciale Fiordaliso e Milanofiori Nord (ristoranti, bar, palestre).

**Caratteristiche dello Stabile**

Struttura: Edificio anni '80 in buone condizioni, con 5 piani fuori terra e uno seminterrato.

Estetica: Facciate moderne in vetro riflettente e graniglia.

Dotazioni: Servizio di portineria (lun-ven), doppio ascensore a norma disabili e doppia esposizione.

**Specifiche degli Uffici (Interni)**

Layout: Spazi flessibili grazie a pareti mobili e presenza di un locale tecnico (CED).

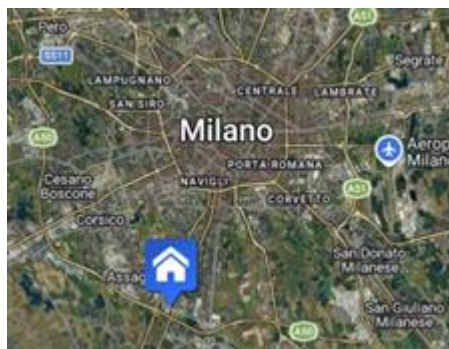
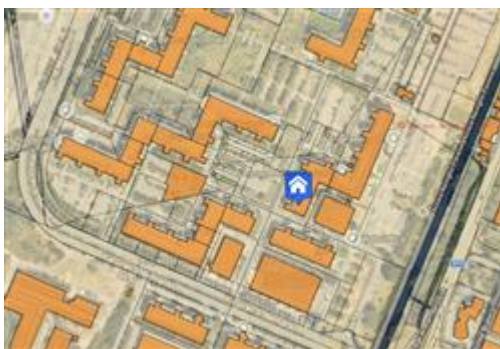
Finiture: Pavimentazione mista (moquette, ceramica, plastica), infissi in alluminio con apertura a vasistas e porte in vetro o legno.

Impianti: \* Riscaldamento e condizionamento centralizzati (fancoil e termosifoni).

Ventilazione garantita da unità di trattamento aria (UTA).

Acqua calda tramite boiler elettrici (gas assente).

*Nota: Funzionamento degli impianti non verificato per assenza di elettricità.*



CLASSE ENERGETICA:



[222,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1518900015523 registrata in data 30/03/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	715,00	x	100 %	=	715,00
n.2 cavedi	14,58	x	10 %	=	1,46
pianerotto di accesso	16,07	x	10 %	=	1,61
locale tecnico	5,41	x	10 %	=	0,54
<b>Totale:</b>	<b>751,06</b>				<b>718,61</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2025

Fonte di informazione: Portale Vendite Pubbliche e Delegato alla Vendita

Descrizione: Ufficio al piano secondo - Fg.7 - mapp.59 - sub.730

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 705

Superfici accessorie:

Prezzo: 521.000,00 pari a 739,01 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123509539/#foto11>

Descrizione: Ufficio open space al piano terreno

Indirizzo: Assago Via Prima Strada 6

Superfici principali e secondarie: 670

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 685.000,00 pari a 1.022,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 582.250,00 pari a 869,03 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123716799/#floorPlan1>

Descrizione: Ufficio al piano 4

Indirizzo: Assago Edificio N

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 580.000,00 pari a 1.054,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 493.000,00 pari a 896,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/09/2025

Fonte di informazione: Titolo telematico Registro generale 134890 Registro Particolare 92456

Descrizione: ufficio piano terzo mappale 111 con annessi 2 posti auto

Indirizzo: Rozzano Strada Quattro

Superfici principali e secondarie: 257

Superfici accessorie: 26

Prezzo: 400.000,00 pari a 1.413,43 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Titolo telematico Registro generale 93606 Registro Particolare 64460

Descrizione: ufficio posto al piano secondo, composto da otto locali oltre servizi e accessori con annesso un posto auto al piano terreno

Indirizzo: Rozzano Strada Quattro 1

Superfici principali e secondarie: 299

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 370.000,00 pari a 1.185,90 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: Titolo telematico Registro generale 74087 Registro Particolare 51035

Descrizione: ufficio al piano secondo della scala 6 (sei) composto da cinque locali, quattro servizi oltre posto auto

Indirizzo: Rozzano Quarta strada

Superfici principali e secondarie: 244

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 310.000,00 pari a 1.206,23 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	582.250,00	493.000,00	521.000,00	370.000,00	310.000,00
Consistenza	718,61	670,00	550,00	705,00	312,00	257,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	6,00	8,00	9,00
Prezzo unitario	-	1.022,39	1.054,55	739,01	1.185,90	1.206,23
Vendita in asta	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
ufficio piccole dimensioni	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,08	-485,21	-410,83	-434,17	-308,33	-258,33
Prezzo unitario	prezzo medio	739,01	739,01	739,01	739,01	739,01

minimo						
Vendita in asta	-5 %	-29.112,50	-24.650,00	-26.050,00	-18.500,00	-15.500,00
ufficio piccole dimensioni	15 %	87.337,50	73.950,00	0,00	55.500,00	46.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	582.250,00	493.000,00	521.000,00	370.000,00	310.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	-2.605,00	-2.466,67	-2.325,00
Prezzo unitario	35.923,13	124.603,99	10.057,89	300.487,67	341.133,06
Vendita in asta	-29.112,50	-24.650,00	0,00	-18.500,00	-15.500,00
ufficio piccole dimensioni	0,00	0,00	0,00	-55.500,00	-46.500,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>589.060,63</b>	<b>592.953,99</b>	<b>528.452,89</b>	<b>594.021,01</b>	<b>586.808,06</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **578.259,32**  
 Divergenza: 11,04% < **15%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 718,61 x 804,69 = **578.258,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 578.258,28**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 578.258,28**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *Definizione dei valori*

#### VALORE DI MERCATO

Secondo gli **“International Valuation Standards”** il **“valore di mercato”** è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del

27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

## **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

**Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.**

*Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### ***Criteri di valutazione***

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "*comparativo*" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### ***Analisi del mercato immobiliare***

L'attuale valutazione considera il prolungato periodo di crisi del settore immobiliare, seguito da segnali di ripresa non omogenea. La recessione degli ultimi anni, aggravata da incertezze fiscali (es. IMU, TARI, TASI) e dalla restrizione del credito, ha influito significativamente sul settore, aumentando i tempi medi di vendita. Tuttavia, fonti di settore indicano un recupero progressivo, particolarmente visibile nel segmento residenziale.

L'analisi del mercato evidenzia una domanda ancora prudente, un'offerta numerosa, e una generale incertezza economica che limita la dinamicità delle transazioni, in particolare nel settore commerciale e industriale.

### ***Dati immobiliari***

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

#### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed

il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'*offerta attuale* riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

**Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.**

***Riserve, osservazioni e precisazioni***

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rozzano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>a</sup>, ufficio tecnico di Rozzano, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Portale delle Vendite Pubbliche

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	718,61	0,00	578.258,28	578.258,28
				<b>578.258,28 €</b>	<b>578.258,28 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 572.258,28**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 57.713,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 545,28**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 514.000,00**

data 25/02/2026

il tecnico incaricato  
Geom. Loris PIERINI