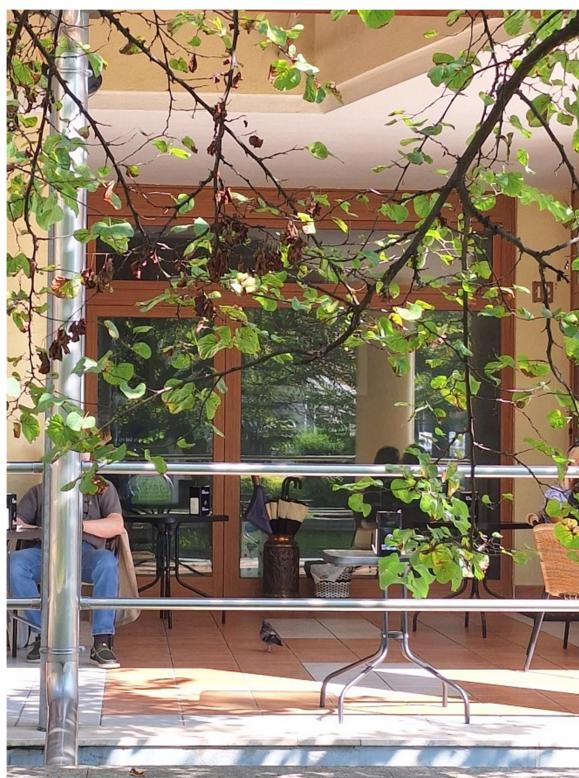


TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 253/25

Giudice dell'esecuzione
DOTT.SSA TRENTINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Senago, Piazza G. Matteotti, 11c



AGGIORNAMENTO OTTOBRE 28.10.2025

Custode

DOTT. COZZOLINO

Esperto Nominato

ARCH. STEFANIA LUCCHINI

archstefanialucchini@libero.it

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	5
3. STATO OCCUPATIVO:	8
4. PROVENIENZA:	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	9
6. CONDOMINIO:.....	10
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:.....	11
8. CONSISTENZA.....	16
9. STIMA	17
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	19
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	19
CRITICITA' DA SEGNALARE	19
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	19

INDICE SINTETICO

Lotto 001

Corpo:	A	Negozi Piazza G. Matteotti, n.11/c-Senago
Diritto e quota		plena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T-S1
Categoria:		Locale commerciale [C/1]
Dati Catastali:		foglio 6, particella 746 subalterno 702

Corpo A

Stato occupativo:	LIBERO
Contratti di locazione in essere	nessuno
Comproprietari	nessuno

conformità edilizia:	verificata - difforme
conformità catastale:	verificata - difforme

superficie comm. corpo A	mq	140,00
valore di mercato stimato	€	175.000,00
valore di mercato per quota:	€	175.000,00
Prezzo da Libero	€	156.380,00
	€	<u>157.000,00</u>

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: € **000.000,00**
 (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)

Beni immobili siti in SENAGO-MI- Piazza G. Matteotti, 11/c LOTTO N° 001

CORPO A locale commerciale in condominio P. T-S1 foglio 6

mappale 746 sub.702



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di SENAGO (MI), Piazza G. Matteotti, in zona centrale- trattasi attualmente di **Unità commerciale [C/1]** in condominio collocata al piano terra (con sottonegozio al PS1) di un fabbricato a tipologia frammista, affacciante la Piazza. L'unità, attualmente è composta da un locale commerciale con accessorio diretto, un locale bagno; in abbinamento, collegato con scala interna sottonegozio al piano PS1.

- L'unità immobiliare sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 123,00- PT-PS1 (Consistenza mq 115,00)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

OMISSIS CF: =====(sede in Senago)
intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di SENAGO come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Senago, Piazza G. Matteotti n. 11/C – PT-PS1
- **Intestatari**
OMISSIS CF: ===== (sede in Senago)
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 746; Sub. 702
- **dati di classamento**
Zona Censuaria ==, Categoria C/1 classe 8; consistenza 115 mq; Superficie catastale totale: 123mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: ===; rendita € 3.207,20;
- **dati derivanti da**

- Variazione nel classamento del 15.07.2019 pratica n. MI0242340 IN ATTI DAL 15.07.2019 variazione di classamento.

Coerenze da nord in senso orario come planimetria catastale:

Negozi P. Terra:

Balconata coperta comune sub.1;altra unità; porticato comune sub.2; altra unità;

Negozi P. Interrato:

Altra unità; corridoio comune sub.1;Intercapedine sub. 1;altra unità;

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- Variazione nel classamento del 15.07.2019 Pratica n. MI0242340 in atti dal 15.07.2019 variazione di classamento N. 66583.2019
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 10.10.2018. Pratica n. MI0394967 in atti dal 10.10.2018 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 134607.1/18) .
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 14.04.2015. Pratica n. MI0347060 in atti dal 14.04.2015 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 213287.1/15) .
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 17.04.2013. Pratica n. MI0185658 in atti dal 14.04.2013 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 29470.1/13) .
-

discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO B

Descrizione del bene

Nessuno

Quota e tipologia del diritto pignorato

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

Nessuno

Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:

Nessuno

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Nessuno

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Senago è un comune italiano in provincia di Milano, conosciuto per il suo territorio pianeggiante, che combina attività agricole, industriali e terziarie. Il comune è attraversato da torrenti e dal Canale Villoresi, oltre a far parte del Parco delle Groane.

Situato a nord di Milano, confina con comuni come Bollate, Paderno Dugnano, Limbiate e Garbagnate Milanese.

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale/Commerciale/Terziario.

Tipologia prevalente: Abitazioni/attività commerciali al piano terra degli stabili.

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

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

Servizi offerti dalla zona: in generali buoni

Principali collegamenti pubblici:

- A Senago si arriva e ci si sposta principalmente con l'**autobus**, in particolare con le linee ATM e GTM che la collegano a Milano e ad altri centri vicini, e con il servizio di bus navetta locale. Esiste anche una linea tranviaria che collega Milano ad Affori e Limbiate, con una fermata a Senago Castelletto. Se si viaggia da Milano, è possibile utilizzare il treno per raggiungere Garbagnate Milanese o Palazzolo Milanese e da lì prendere un autobus per Senago.
- **Bus:** 165, Z114, Z130, Z181, Z183.
- **Treno:** S1, S3, S13, S2, S4.

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione frammista residenziale, terziaria, commerciale di carattere condominiale, risalente all'epoca degli anni 90 a seguito di un PRU (Piano di Recupero Urbano).

- **struttura:** non conosciuta;
- **copertura: a falde inclinte.**
- **facciate interne:** discrete
- **accesso:** dalla Piazza Matteotti, per l' ingresso principale, per l' ingresso sul retro dalla balconata comune; dall'esterno l'accesso allo spazio del PS1 avviene dalla scala C.
- **scale interne condominiali:** a sezione rettangolare dell'epoca di costruzione
- **ascensore condominiale:** presente
- **portineria dedicata:** presente androne di accesso al corpo scala C per la porzione all'interrato.
- **accesso ai disabili:** non verificato.

Caratteristiche descrittive interne

L'unità commerciale **[C/1]**, quale porzione, nella maggior consistenza, di una serie di unità commerciali che si distribuiscono tutte al piano terra dello stabile, è stata oggetto nel tempo (a far data dal 2002 con scheda di costituzione con il pregresso sub. 38) ad una serie di interventi edilizi; l' ultimo risale con pratica CILA nell'anno 2018.

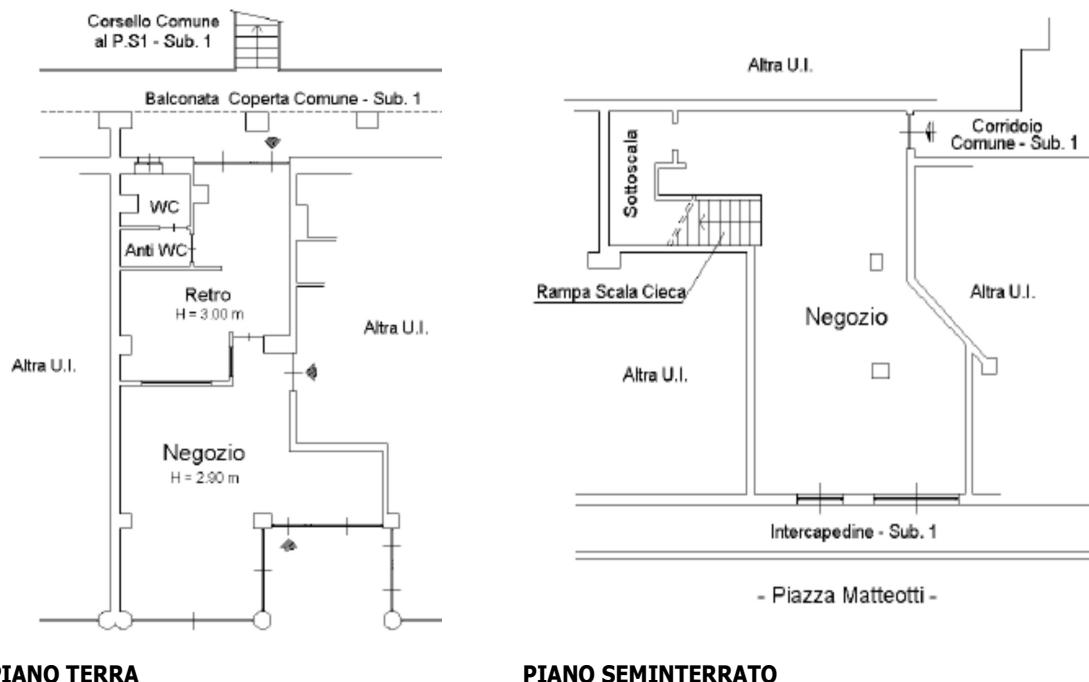
Corpo A

Negozio (unità commerciale)

- **esposizione:** doppio affaccio al piano terra, al piano interrato intercapedine affacciante la piazza
- **altezza dei locali piano terra:** cm 302,290 circa da locale a locale presente controsoffitto ove posato;
- **altezza locali piano S1:** altezza cm 299 c., sottoscala porzione piana h cm 232 c.
- **condizioni generali:** il locale del PT era adibito alla somministrazione di cibi ed era collegato all'unità adiacente; attualmente nell'unità in oggetto l'attività risulta dismessa; il collegamento tamponato.
- **porta d'accesso piano terra:** porta battente in vetro tipo vetrina
- **porta d'accesso piano interrato:** porta blindata e protezione in ferro
- **porte interne piano terra:** in legno; a tipologia, battente, ove posate (non presente la porta fra negozio e retro); porta a soffietto nell'antibagno
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate da manutenere ove posati tavolati in cartongesso
- **rivestimento bagno:** ceramica disposta su 4 lati, ad altezza cm 200c.; non presente rivestimento nell'antibagno.
- **rivestimento zona retro:** a tutta altezza

- plafoni: tinteggiati, ove posato presenza di controsoffitto.
- pavimenti: ceramica, gress, tipo parquet al piano terra; rivestimento a terra presente in parte tagliato al PS1
- **infissi esterni:** legno e vetri doppi tipo vetrina al piano terra; alluminio o similare al PS1;
- **sistemi di oscuramento: non presente**
- **inferriate:** da accettare la tipologia delle protezioni al PS1
- **zanzariere:** non presenti
- **servizio igienico n 1:** presente locale WC –
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura.
- **imp. citofonico:** non visionato.
- **imp. elettrico:** presente, non accertata la funzionalità. Da verificare l'usciti tubi dall'unità al PS1 verso le parti comuni del corridoio.
- **imp. idrico:** presente, non accertata la funzionalità.
- **imp. termico:** autonomo
- **corpi radianti:** caloriferi in ghisa presente nel locale negozio, non visionati attacchi sul retro; impianto di riscaldamento al PS1
- **valvole termostatiche:** non presenti
- **acqua calda sanitaria:** non verificata
- **impianto di condizionamento:** da accettare; si segnala la presenza di scatolette nelle parei alte del negozio.
- **impianto antintrusione:** presente apparecchi volumetrici, ove posati;

PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO IL N.C.E.U.



PIANO TERRA

PIANO SEMINTERRATO

Breve descrizione della zona

La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, e commerciale.

Certificazioni energetiche

Corpo A:

il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con n. di protocollo APE1520600017613; Registrato il 24/04/2013, Valido fino al 24/04/2023
Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Tuttavia, richiamato il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n.3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto

della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Certificazioni di conformità degli impianti

Allegate alla pratica di AGIBILITA di riferimento all'unità; e successivi aggiornamenti (parziali) allegati ove presenti alle PE successive.

Non a conoscenza se lo stato attuale dell'impiantista è stato modificato e quindi necessitante di aggiornamenti/adeguamenti edilizi con relative certificazioni in aggiornamento.

Certificazioni di idoneità statica CIS

Nessuna indicazione pervenuta dal Condominio

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Allegata relazione tecnica alla pratica di agibilità

Certificato di Agibilità/abitabilità

Presente, con pratica dedicata

Caratteristiche descrittive interne

Cantina/Deposito= non presente vano dedicato o soffitta-solaio.

- **esposizione:** ==
- **altezza dei locali:** ==
- **condizioni generali:** ==
- **porta:** ==
- **pareti:** ==
- **pavimento:** ==
- **solaio:** ==
- **imp. Elettrico:** ==
- **Note:** ==

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05.09.2025, congiuntamente al custode nominato, non era presente la Società debitrice; in luogo, per tutti i cespiti in oggetto è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

L'immobile ed i relativi locali pertinenziali risultano esseri LIBERI, **all'interno gli ambienti del NEGOZIO sono stati rinvenuti in parte con la presenza di materiale di deposito accatastato sia al piano terra sia al piano S1.**

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Esistenza di contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione ad uso commerciale per i beni oggetto di procedura in capo alla Società 01.03.2013 (6+6) con scadenza 28.02.2019 (registrato all'ufficio di Saronno) al n. TN613T000441000JJ; così come da documentazione pervenuta alla scrivente dall'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano 4.

(copia contratto cartaceo pervenuta alla scrivente ed allegata).

All'atto del sopralluogo l' unità è risultata libera, con attività commerciale cessata.

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 21.03.2025 a firma del notaio dott.ssa OMISSIS (in Venezia) ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. , prodotta in atti da OMISSIS (creditore precedente) ed aggiornata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 -note estratte dall'esperto nominato del 02.10.2025

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

La società OMISSIS (con sede in Milano) acquista i beni dal SIG. OMISSIS conte OMISSIS con **atto di compravendita** in data **26.05.1981** a firma del Notaio Dott. OMISSIS (in Milano), al REP. 181831; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 22.06.1981 ai nn. 39139/30755; Riferito limitatamente a : pregressi identificati catastali che hanno generato al seguito l'unità in oggetto fg. 6 mapp. 746 sub. 702.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

Successivamente con atto ai rogiti del Notaio OMISSIS, in Milano, in data 12.12.1997 al rep. 33841/1122 e trascritto il 09.07.1998 ai nn. 55009/39884 la società OMISSIS ha trasferito la propria sede legale da Milano a Senago (MI);
Riferito limitatamente a: fg. 6 mapp. 746 sub. 702

Eventuali note:

Nessuna

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 21.03.2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. redatta dal notaio dott.ssa OMISSIS, prodotta in atti da OMISSIS (creditore precedente) ed aggiornata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio 02.10.2025.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note: altra trascrizione:

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

Nessuno

Ipoteche volontarie:

Ipoteca volontaria: Iscritta il 29.10.2019 ai nn. 134021/25713 derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (nascente da ipoteca in rinn.ne del 29.11.1999 AL PART. 33868) contro **OMISSIS** (sede in Senago) SIG. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, a favore di **OMISSIS** (Milano) del diritto di piena proprietà; atto a firma del Notaio Dott. OMISSIS del 12.11.1999 al rep. 57205/1748.

Grava: sui pregressi identificativi catastali dell'attuale fg. 6, mappale 746, sub. 702.

Ipoteche giudiziali:

Ipoteca Giudiziale:

Iscritta il 28.12.2020 ai nn. 151913/27669 derivante da decreto ingiuntivo contro **OMISSIS** (sede in Senago) a favore di **OMISSIS** - del diritto di piena proprietà; atto emesso dal Tribunale di Milano del 31.07.2020 al rep. 26560.

Grava: fg. 6, mappale 746, sub. 702.

Ipoteche legali:

Ipoteca Legale: Iscritta il 22.03.2019 ai nn. 36374/6370 derivante da Concessione amministrativa/riscossione ruolo contro **OMISSIS** (sede in Senago) a favore di **OMISSIS** (Roma) del diritto di piena proprietà; atto del 20.03.2019 al rep. 13832/6819

Grava: fg. 6, mappale 746, sub. 702.

Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 14.03.2025 ai nn. 33662/23314 contro **OMISSIS** (sede in Senago) in favore di **OMISSIS** del diritto di piena proprietà, atto notificato dal Tribunale di Milano in data 11.02.2025 al Rep. 2366/25.

Grava: FG. 95, MAPPALE 48 SUB.34.

Eventuali note / osservazioni

nessuna

Altre trascrizioni:

Accordo Conciliativo di mediazione intervenuto in data 09.05.2014 al n. 311/2014 (Tribunale di Monza) avente come oggetto l'accertamento della verificata usucapione dell'area di terreno in Senago Via Mazzini 6 identificata al CT al fg. 6 mappale 801 , ente urbano di mq 30 e CF al fg. 6 mappale 801 , Via Mazzini snc, area urbana di mq 30; trascritta a Milano in data 11.11.2014 ai nn. 101073/69129.

Eventuali note / osservazioni

Nessuno

6. CONDOMINIO:

L'immobile è amministrato dallo Studio Geometra OMISSIS (in Bovisio Masciago-MI-) che ha riscontrato alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso residenziale: OMISSIS (Senago)

Millesimi di pertinenza dell'immobile in oggetto: si rimanda alle tabelle allegate

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2025	€ 1.440,00a
Spese scadute anno 2025 € 978,39	
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2024	€ 1.680,00a
Totale € 3120,00	

Cause in corso

Indette azioni legali verso un' eredità giacente per il recupero delle spese.

Eventuali problematiche strutturali

Nessuna a conoscenza, l' amministrazione riferisce che la canna fumaria presente nel locale (non però individuata dal perito) non risulta essere stata rinnovata; presente ancora quella installata all'epoca di costruzione.

Nota perito= a piano pavimento risulta in parte tamponata la scala interna di collegamento al PS1, dalle pratiche esaminate non è presente nessuna relazione statica e la scala stessa al piano S1 RISULTA PUNTELLATA

Nota perito=

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda all'allegato regolamento di condominio, in particolare si veda l'art.4.

_ in base alla Convenzione stipulata con il Comune di Senago a rogito Notaio OMISSIS del 26.08.1999 al Rep. 7953 di Racc., il Condominio dovrà sottostare ai vincoli e servitù sotto riportate in particolare:

1° L'area al mappale 747 (strutturalmente copertura di alcuni box del condominio di Via Mazzini, 6) è gravata da servitù di uso pubblico, costituendo il collegamento tra il verde di quartiere e la Via Salvo D'Acquisto; così pure la porzione d'area prospiciente il porticato (a copertura delle intercapedini d'areazione ai depositi del piano S1) al mappale 746 sub.3è gravata da servitù di uso pubblico, per consentire l'accesso dal verde di quartiere ai porticati del fabbricato.

2° La porzione di porticato, al piano terreno del fabbricato al mappale 746 sub.2 è gravata da servitù di uso pubblico, consentendo l'uso di transito pedonale e l'accesso ai negozi.

_ presenza di Cabina Enel identificata al fg.6 mapp. 800 PS1 CAT. D1 la cui manutenzione straordinaria compete al condominio (rif. Informazione desunta dall'atto rep. 12458/10778 Notaio OMISSIS doc. all.)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accertato se presenti impedimenti di natura impiantistica (scala comune non dotate di servoscala) per l'

ascensore non verificato se predisposto per persone diversamente abili.

Regolamento di condominio

Allegato

Unitamente alle tabelle condominiali, trovasi allegato sotto le lettere C D E all'atto rogito del Notaio OMISSIS di Milano in data 31.12.2002 rep. 474170/9353 registrato e trascritto a Milano 2 in data 15.01.2023 ai nn. 5720/4108.

6.1 SUPERCONDOMINIO:

Non presente il supercondominio

Spese di gestione condominiale

====

Cause in corso

====

Particolari vincoli e/o dotazioni del super condominio

====

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

====

Regolamento di super condominio

====

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE

Il PGT di Senago è diventato efficace e ha acquistato validità con la **pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) numero 6 del 05/02/2020**. Questo atto è stato approvato dal Consiglio Comunale il 14/10/2019 e comprende il Documento di Piano, le varianti al Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, oltre allo studio geologico.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Senago (MI) in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL); il fabbricato, risulta disciplinato all'interno del Piano delle Regole nel Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale di media densità .



NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Senago si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.pgt.comune.senago.it/>

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli

nessuno

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento 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;

Il perito nominato riferisce che i beni staggiti non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, dalla interlocuzione con l'amministrazione comunale parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La ristrutturazione del complesso immobiliare è stata attuata per mezzo di un Piano di Recupero Urbanistico dal verbale di delibera consigliare del 28.11.1986 si evince: *Trattasi di ristrutturazione urbanistica operata con propri mezzi finanziari da parte della DITTA OMISSIS su immobili di proprietà privata*".

(verbale di delibera comunale allegato)

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di SENAGO

Premesso che:

L'unità imm.re è ancora intestata alla proprietà intestataria dell'intervento avvenuto appena dopo la metà degli anni '80 (approvazione PRU con verbale di delibera consigliare) del 28.11.1986 Approvazione programma integrato di recupero del patrimonio Edilizio e urbanistico esistente. LR 4.7.86 N. 22 – Ristrutturazione urbanistica immobili della Corte di Via Mazzini.

Si segnala:

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N. 8 DEL PROGRAMMA URBANO DI RECUPERO DEL COMUNE DI SENAGO. Atto del 26.08.1999 a firma del Notaio OMISSIS Rep. 413124 Racc. 7953. Registrato a Milano IL 10.09.1999 al n. 33519; trascritto a Milano2 il 13.09.1999 ai nn. 87048/59593, i cui contenuti per quanto ancora di attualità, si intendo qui integralmente richiamati e trascritti. (doc. all)

A seguito della richiesta di accesso atti da parte della scrivente l'ufficio tecnico del comune ha messo a disposizione una serie di cartelle voluminose dalle quali sono emerse le seguenti pratiche:

(comparate anche con quelle trascritte alla pag. 4 dell'atto del gennaio 2025 del sub.6 –unità commerciale non oggetto di causa)

- _ C.E. 58/98 prot. 207/14 rilasciata dal Comune di Senago in data 509.1999 (previa demolizione parziale) autorizzata in data 22.12.1997 prot. n. 30617 PE 270/97;
- _ DIA in data 11.08.2000 prot. 19675 n. 159/2000 (spostamento contatori ENEL);
- _ DIA in data 11.08.2000 prot. 19676 (cambio d'uso);
- _ DIA in data 15.12.2000 prot. 30722 (recupero sottotetti);
- _ DIA in data 19.07.2001 (demolizione palazzina);
- _ DIA in data 19.07.2001 n. 156/01 prot. n. 19089 (var.);
- _ DIA in data 25.07.2001 (var.);
- _ DIA in data 23.07.2002 prot. n. 17489 n. 58/98 VAR2 (varianti);
- _ DIA in data 26.07.2002 prot. n. 17888 n. 58/98 VAR3 (varianti);
- _ Proroga della CE prot. n. 19943 del 30.08.2002;

➤ **DIA N. 158.02 DEL 19.09.2002 prot. n. 21454** per lavori di: DEMOLIZIONE DELL 'ULTIMA PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO NELLE VIE MAZZINI/MATTEOTTI, LARGO GARIBALDI; intestata alla Società OMISSIS

Presente nel fascicolo, acquisito in stralcio :

DOMANDA CON ELENCO ELABORATI

ELABORATI GRAFICI tavola 5 D/R 2002 PIANO TERRA e tavola A/2 D/R 2002 PIANO INTERRATO (elaborati di riferimento per il piano interrato la tavola è del 17.02.2002 non ravvisata quella della del)

Le uniche tavole rinvenute nel fascicolo afferenti alla pratica sono tavole di raffronto (demolizioni e ricostruzioni) del piano terra e del piano interrato che parrebbero attestare l' ultimo intervento edilizio che al seguito ha generato il sub. 38 scheda di costituzione; così come segnalato nella domanda del 17.09.2002 prot. 21402.

Al seguito la pratica ha evidenziato

_ Richiesta di integrazioni da parte del comune

Successivamente sul fabbricato si ravvisa:

- _ DIA in data 24.10.2002 (varianti esterne);
- _ DIA in data 24.10.2002 (varianti per opere di urbanizzazione);

premessa: la successiva pratica edilizia anno 2013 è stata fornita digitalmente dal comune dato che il formato cartaceo si trova presso altro immobile di cui i tempi di recupero non erano noti.

➤ **SCIA N. 4888/2013 DEL 07.02.2013; PE n. 20.2013** per lavori di: Manutenzione straordinaria SCIA per Opere interne in negozio esistente in Senago Piazza Matteotti, 11/C ; intestata alla Società OMISSIS di OMISSIS (utilizzatore del locale con contratto d'affitto);

Presente nel fascicolo pervenuto digitalmente:

DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

— Dichiarazioni del professionista;

— Non pervenuta la fine lavori e collaudo amministrativo.

— In allegato relativa Scia Commerciale per apertura attività commerciale/alimentare.

➤ **SCIA N. 1567/2015 DEL 26.01.2015. PE n. 11.2015** per lavori di: Manutenzione straordinaria SCIA per Opere interne in negozio esistente in Senago Piazza Matteotti, 11/C ; Trasformazione negozio di gastronomia/salumeria a negozio di degustazione da collegarsi all'unità adiacente sub. 703

intestata alla Società OMISSIS di OMISSIS (utilizzatore);

Presente nel fascicolo:

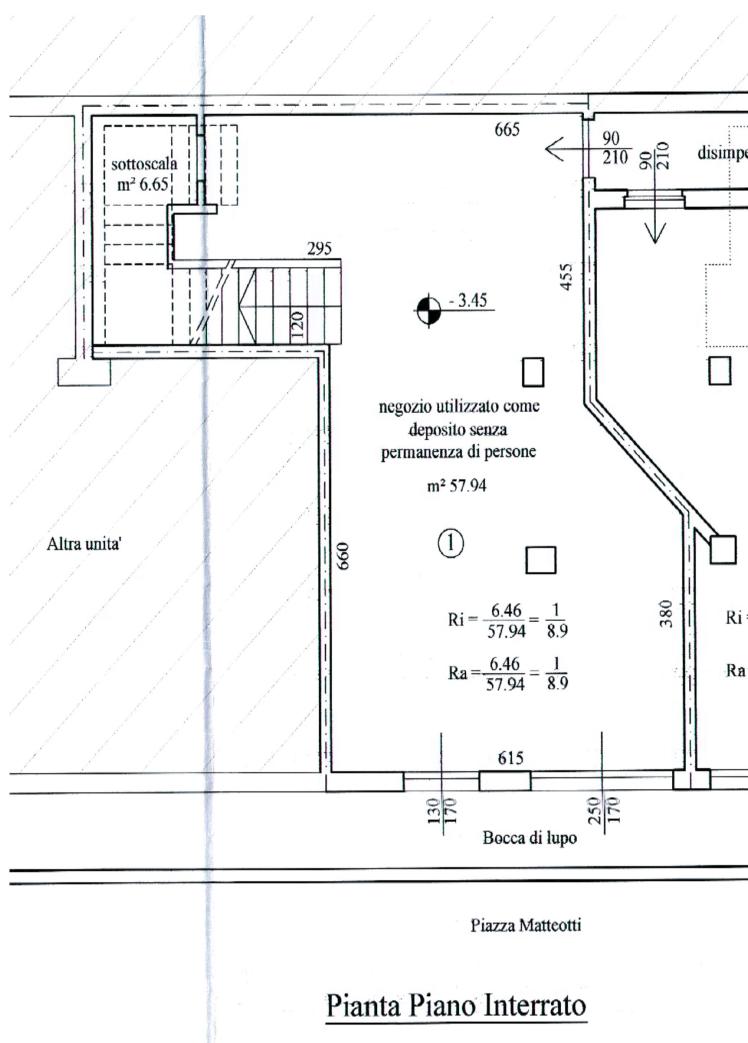
DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

— Richiesta di integrazioni documentali da parte del comune

— Comunicazione di fine lavori e documentazione correlata.

— In allegato relativa Scia Commerciale per apertura attività



pianta di riferimento ultimo stato autorizzato

➤ **CILA N. 96/2018 DEL 23.04.2018** per lavori di: Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 . Spostamento tavolato interno pavimentazione, rivestimenti.

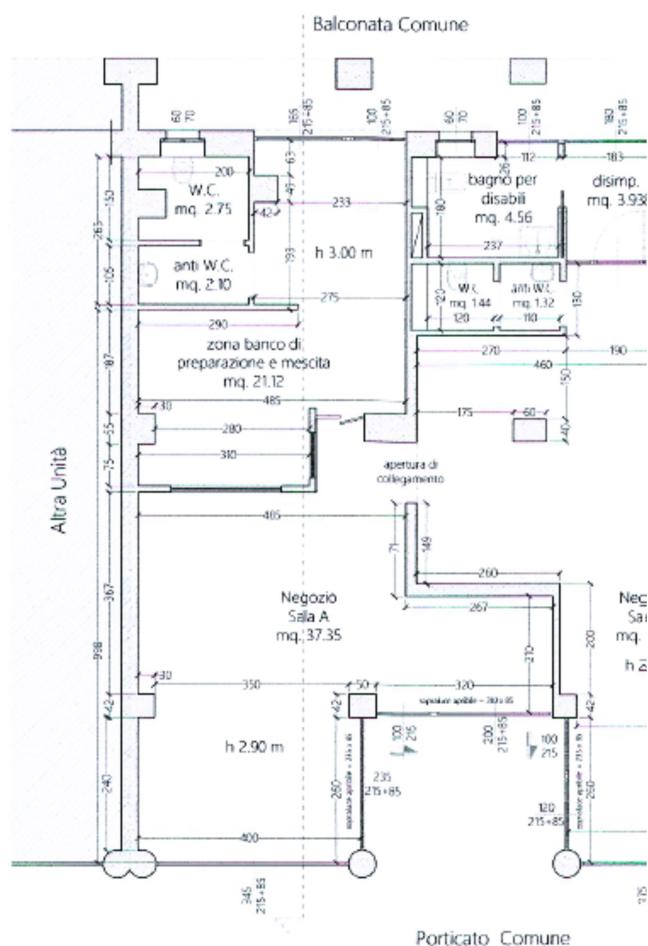
intestata alla Società OMISSIS (utilizzatore);

Presente nel fascicolo:

DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

— Comunicazione di fine lavori e documentazione correlata.



Pianta piano terra
Stato di Progetto

pianta piano terra ultimo stato autorizzato

AGIBILITÀ :

Richiesta del 20.05.2005 protocollo n. 12749 intestata alla Società OMISSIS

In allegato certificazioni di conformità ed accatastamento al pregresso identificativo sub. 38

Rilascio agibilità in data 18.03.2011 protocollo 7014

NOTA PERITO= si segnala che nella comunicazione di ultimazione lavori allegata alla pratica di agibilità è elencata una DIA presentata in data 21.10.2003 per la lavori di : Formazione di tavolati per suddivisione interna piano interrato. Fine lavori presentata in data 02.12.2003. Si precisa che all'interno della documentazione messa a disposizione dall'ufficio comunale la pratica non è stata rinvenuta. Da accertarsi con ulteriore accesso atti.

ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: in parte difforme

NOTA PERITO IMPORTANTE:

la rappresentazione grafica della pianta del piano terra e del piano interrato riportato nella tavola 2013 esistente non risulta conforme alla rappresentazione grafica di quanto rappresentato nella medesima tavola (PT E PS1) nell'autorizzazione del 2002 (stato di confronto). Pertanto nel passaggio edilizio stato di progetto 2002 (si precisa che non è presente lo stato di progetto ma solo la tavola di raffronto) e stato di fatto della scia 2013 l' unità andrà regolarizzata con relativa sanatoria al fine di attestare in tutti i passaggi amministrativi lo stato legittimo dei luoghi.

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria del PIANO TERRA CILA 2018, e per quella del PIANO INTERRATO SCIA 2015 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

(nella CILA 2018 non viene rappresentato il piano interrato perché non oggetto di intervento).

CORPO A:
UNITA COMMERCIALE
PIANO TERRA

- _ leggera diversa disposizione dei tavolati interni e di conseguenza leggera diversa consistenza dell' unità; in particolar risulta tamponata l' apertura di comunicazione con l' unità confinante.
- _ la tavola di autorizzazione non quota le porte interne tuttavia risulta non posata la porta a separazione fra il retro ed il negozio.
- _ leggere difformità nelle dimensioni delle aperture finestrate non risultano soddisfatti i rapporti areanti (alcune vetrate e/o vetrine risultano fisse). Le tabelline dovranno essere riconteggiate anche per la presenza degli aggetti a maggior sporto.
- _ presenza di porzione di controsoffitto ad altezza cm 290 dal pavimento.
- _ presenza di trave in legno
- _ presente un apertura in corrispondenza della scala (tamponata precedentemente con PE) . Da accertare il tamponamento a terra in luogo della scala dato che al piano PS1 il vano risulta puntellato; necessaria una relazione statica.

PIANO INTERRATO

- _ diversa disposizione dei tavolati interni e di conseguenza diversa consistenza dell' unità;
 - _ presenza di controsoffitto a tipologia cassonetto disposto a correre per tutta la lunghezza dell' unità. Non accertato se il cassonetto è predisposto al contenimento impiantistico o altro.
 - _ presenza di porta in ferro, verso il corridoio comune, a protezione della porta blindata con luce inferiore rispetto a quella segnalata nella tavola di progetto.
 - _ si rileva un altezza di cm 299 circa, al solaio piano del sottoscala cm 232 circa, in virtù dei cm 300 quotati nella sezione orizzontale di progetto.
 - _ i pilastri sono stati inglobati ai setti murari pertanto non è possibile accettare l'effettiva dimensione strutturale.
 - _ presenza di muretto basso a lato della scala;
 - _ presenza si denti murari che dovranno essere accertati se di natura architettonica o strutturale.
 - _ da accettare la presenza di impiantistica che esce a solaio dalla porta blindata verso il corridoio comune.
- Nota perito importante= si segnala che l' unità nella porzione del piano interrato nella tavola di progetto si dichiara **l' utilizzo del negozio a DEPOSITO SPP.**
La tavola progettuale riporta un RAI DI 1/8.9

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere eventualmente aggiornata la richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata da tutta la documentazione necessaria.

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.500,00

Totali costi oneri/professionali € 5.500,00 circa

Nota perito= per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

Nota perito= solo alla presentazione della pratica edilizia da parte dell'aggiudicatario l'ufficio tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi Accessori/pertinenze (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità o nelle indicazioni del DL 69/24 ove ammissibili.

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere eventualmente aggiornata la richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l' aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte -nulla escluso- già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica). La scrivente segnala, per quanto verificato, che non risulta determinabile la regolarizzazione della difformità di altezza dell' unità.

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: in parte difforme

CORPO A:

Nota:

Unità commerciale:

scheda catastale presentata il 10.10.2018 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. MI 0394967 in atti dal 10.10.2018 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 134607/2018).

Presente elaborato planimetrico ultimo in banca dati del 08.03.2022 al n. MI0075343

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito, con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

CORPO A

Unità commerciale piano terra ed interrato:

si segnala, e si intende qui riportato e trascritto tutto quanto già segnalato al capitolo delle difformità urbanistico edilizie.

- l'altezza segnalata sulla scheda piano terra è di cm 290/300 in virtù dei cm 290/302 circa rilevati in luogo;
- l'altezza segnalata sulla scheda piano interrato è di cm 300 in virtù dei cm 299/232 circa rilevati in luogo;
- _ dovrà essere eventualmente rideterminata la rendita
- _ la planimetria dovrà essere aggiornata; si segnala che se il piano interrato sarà mantenuto disgiunto dal piano terra la scheda dovrà censita a parte rif. normativa (Nota A d E n. 223119 del 4 giugno 2020, integrativa della Circolare n. 2/E del 2016).

INFORMATIVA PERITO:

si segnala una diversa consistenza/superficie catastale dall' unità di costituzione sub. 38 alle varie trasformazioni dell' attuale sub. 702 .

Regolarizzazione: CORPO A

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa, in numero di 2+ eventuale aggiornamento elaborato plan.) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento).

Costo professionista: € 1000,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell' aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie linda (m ²)	Coeff.	sup. commerciale (m ²)
A	Unità comm. PT-PS1	140,00	1,00	140,00
	Vano cantina o solaio SPP	Non presente	=====	0,00

totale	140,00	140,00
TOTALE	140,00	140,00

9. STIMA

Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando influenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vettutà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzate; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, Ufficio Visure comune di Senago (MI); Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; studio amministrativo condominiale: Bartolini, in Bovisio Masciago; Offerte Immobiliari sul WEB, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili allegati.

PREMESSA GENERALE:

- Fonte di informazione: <https://andamento.prezzi.negozi.senago.it> del 29.09.2025

L' andamento dei prezzi dei negozi a Senago mostra un valore medio di vendita di **€ 1.362.00€/mq** dato che indica un mercato stabile per negozi commerciali, anche se le specifiche e le variazioni possono dipendere dalla posizione e dalla tipologia.

- Fonte di informazione: <https://requot.com/prezzi.negozi.senago.it> del 29.09.2025. **prezzo medio €/mq 1.375,00**

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: settembre 2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/n.109331565>

Zona: Via Mazzini 6, Senago (MI)

Tipo di destinazione: commerciale

Accessori: + piano interrato

STATO: buono attiva commerciale in essere

Mq.: 153 mq

Piano: T-S1

CLASSE E.= non segnalata

RICHIESTA € 195.000,00
€ 1275,00 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: settembre 2025
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/n.120954696>
 Tipo di destinazione: commerciale Via Mazzini, 10
 Accessori= posto auto esterno
 STATO: attività in esercizio
 Mq.: 155mq
 Piano: T-S1
 CLASSE E.= non disponibile
1.000,00 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data rilevazione: stipula atto gennaio 2025
 Fonte di informazione: Sister visure per immobili
 Tipologia: locale commerciale Via G. Mazzini, 6
 Mq. 145,00
 Piano T.S1+ locali pertinenziali posto auto e box
Prezzo in atto € 228.000,00
€ 205.000,00 Scorporati a corpo posti auto e box
€ 1.413,00 €/mq

(sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia _1* trimestre 2025)

Fonte: Banca di Italia
 Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore e i tempi di vendita sono scesi sui rispettivi livelli minimi dall'inizio dell'indagine (- 7%)

Atteso che si sono riscontrati comparabili anche nel fabbricato in cui l' unità oggetto di relazione ne è parte di medesima tipologia esclusi relative pertinenze e o accessori, si ritiene possa essere attendibile un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale) pari a circa €/mq 1264,00 arrotondato a:

1.250,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI

descrizione	Super. Comm. (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
A. Unità comm. PT-PS1	140,00	1.250,00	€ 175.000,00	€ 175.000,00
Lotto 1 TOTALE			€ 175.000,00	€ 175.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: **€ 175.000,00A.**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **-€ 9.000,00A**

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede.

Spese Condominio **- € 3.120,00**

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede **- € 6.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 156.380,00**

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.

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: (piena proprietà 1/1)	€ 156.380,00
arrotondato:	€ 157.000,00
**Occupato: (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al ...% secondo quanto desunto dalla pubblicità tecnica di settore:)	- € 0.000,00
arrotondato:	€ 157.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

L'unità dovrà essere regolarizzata

Parabiago 04.10.2025

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini




ORDINE DEGLI ARCHITETTI
STEFANIA LUCCHINI
254
LODI

ELENCO ALLEGATI

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Visura camerale
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati – documentazione all.
- 3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE --
CONVENZIONE
come in narrativa segnalato PRATICHE EDILIZIE IN ALLEGATO A PARTE
Prodotto dal perito
- 4a) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita+ nota
Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico
- 9) Visura catastale per soggetto aggiornata
- 9a) Visura storica sub. 702
- 10) Planimetria 702+ pregresse
- 11) APE : non presente

Parabiago 28.10.2025

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini

