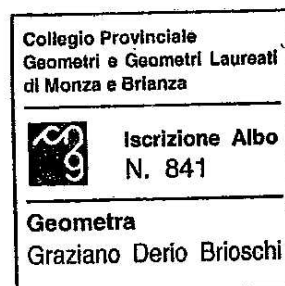




RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
Via castelletto – Via Fortunato
Paderno Dugnano

Tecnico Incaricato: geom. Graziano BRIOSCHI
Iscritto all'albo della provincia di MONZA E BRIANZA N.841
C.F. BRSGZN68E05F704R – P. Iva 02948600966
Indirizzo: VIA E. FERMI, 2 – 20856 CORREZZANA (MB)
Email: graziano@studiobrioschi.com
Pec: grazianoderio.brioschi@geopec.it

Graziano Brioschi



Beni in PADERNO DUGNANO -MI- VIA CASTELLETTO – VIA FORTUNATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a CAPANNONE, disposto al piano TERRA, PRIMO ED INTERRATO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA GIUSTINO FORTUNATO 11/A**. Composto da edificio disposto su complessivi tre livelli così suddivisi:
piano interrato n. 3 locali deposito di diverse superfici;
piano terra magazzino, locale vendita diretta spaccio, blocco servizi igienici e spogliatoio personale, area uffici;
piano primo uffici composti da 3 vani oltre disimpegno e locale bagno.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **1.271,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 5, Categoria D/1, Rendita € 6.713,94.
- B. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a APPARTAMENTO, disposto al piano PRIMO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA GIUSTINO FORTUNATO 11/A**. Composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e locale bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **55,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 74 mq., Rendita € 255,65.
- C. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a NEGOZIO, disposto al piano TERRA, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 52 – 54 - 56**. Composto da ampio locale commerciale, magazzino, retro, spogliatoio e servizi igienici personale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **476,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 702, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 357 mq., Superficie Catastale 400 mq., Rendita € 9.126,57.
- D. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a NEGOZIO, disposto al piano PRIMO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**. Composto da 2 ampi locali commerciale, ripostiglio, servizi igienici personale e clientela, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **360,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 703, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 330 mq., Superficie Catastale 356 mq., Rendita € 8.436,32.
- E. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a UFFICIO, disposto al piano SECONDO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**. Composto da ingresso, due uffici, disimpegno e bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **96,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 704, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 96 mq., Rendita € 1.446,08.
- F. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a UFFICIO, disposto al piano SECONDO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**. Composto da ingresso, ampio vano uffici, bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **42,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 705, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 Vani, Superficie Catastale 49 mq., Rendita € 723,04.
- G. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a UFFICIO, disposto al piano SECONDO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**. Composto da ingresso, ampio vano uffici, bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **216,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 706, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 10 Vani, Superficie Catastale 215 mq., Rendita € 2.892,16.
- H. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a DEPOSITO, disposto al piano INTERRATO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**. Composto da locale deposito e servizio igienico, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **271,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 709, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 254 mq., Superficie Catastale 274 mq., Rendita € 564,07.

-
- I. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a DEPOSITO, disposto al piano INTERRATO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**.
Composto da locale deposito, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **209,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 710, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 198 mq., Superficie Catastale 214 mq., Rendita € 439,71.
- J. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a NEGOZIO, disposto al piano RIALZATO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA STRADA STATALE 35 DEI GIOVI**.
Composto da locale commerciale, ripostiglio, servizi igienici personale e clientela, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **175,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 161, Subalterno 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 163 mq., Superficie Catastale 197 mq., Rendita € 4.167,03.
- K. PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a MAGAZZINO, disposto al piano INTERRATO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA STRADA STATALE 35 DEI GIOVI**.
Composto da locale magazzino, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **355,00**.
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 161, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 327 mq., Superficie Catastale 337 mq., Rendita € 354,6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono localizzati in comune di Paderno Dugnano a ridosso della Strada Statale 35 dei Giovi.

Risultano essere disposti in tre corpi di fabbrica distinti tra loro ma collegati attraverso passaggi interni al complesso immobiliare; gli accessi al complesso immobiliare avvengono sia dalla strada Statale dei Giovi 35, per la precisione Via Castelletto, che dalla Via Giustino Fortunato, quest'ultima strada a traffico locale e a fondo chiuso.

Il corpo di fabbrica, di seguito denominato EDIFICIO A, avente accesso sia da Via Giustino Fortunato che da Via Castelletto ed identificato con mappale 248, comprende le unità immobiliari A – B – C – D – E – F – G – H – I, mentre quello avente accesso da Via Castelletto ed identificato con mappale 161, di seguito denominato EDIFICIO B, comprende le unità J e K.

EDIFICIO A.

La tipologia costruttiva dell'EDIFICIO A, è la classica costruzione con struttura portante costituita da pilastri e travi di tipo prefabbricato, con copertura con tegoli anch'essi di tipo prefabbricato.

Detto edificio, nella porzione est, affacciandosi sulla Via Giustino Fortunato, la copertura è di tipo piano, i tamponamenti sono costituiti da pannelli di tipo prefabbricato, mentre la porzione Ovest, affacciandosi sulla Via Castelletto, ha copertura di tipo piano, con tamponamenti tipo facciata continua.

L'edificio è sviluppato in parte su tre piani fuori terra ed in parte con un piano fuori terra, per tutta la superficie, ha un piano interrato.

EDIFICIO B.

La tipologia costruttiva dell'EDIFICIO B, è costituita da telaio di pilastri e travi in C.A. posati in opera, solai in laterocemento, tamponamenti in blocchetti di cemento e/o laterizio di tipo forato, copertura di tipo piano a terrazzo; si affaccia sulla Via Castelletto

L'edificio è costituito da 1 piano seminterrato, e 3 piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo).

Entrambi gli edifici A e B, indipendentemente dal loro affaccio principale, uno sulla via Giustino Fortunato (Edificio A), l'altro sulla Via Castelletto (Edificio B), hanno delle aree scoperte che, in caso di vendita a soggetti diversi, dovranno essere regolamentate con apposite convenzioni e/o regolamenti condominiali.

Si evidenzia che l'area scoperta, posta a sud del complesso oggetto di stima identificata con il mappale 250, non ha larghezza costante, pertanto la porzione a est che è prospiciente verso la Via Giustino Fortunato, e che fronteggia per la quasi totale interezza dello sviluppo della facciata sud dell'Edificio B, ha una larghezza di circa 2 metri dall'anzidetta facciata.

Chi acquisterà pertanto il capannone di cui al punto A, e relativo appartamento di cui al punto B, dovrà utilizzare solo la porzione comune identificata con il mappale 250 o convenzionare con il proprietario dell'area scoperta di cui al mappale 296, un utilizzo comune.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano essere:

- A. Occupato;
- B. Libero;
- C. Occupato;

-
- D. Occupato;
 - E. Occupato;
 - F. Libero;
 - G. Libero;
 - H. Occupato;
 - I. Occupato;
 - J. Occupato;
 - K. Occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, con atto del 14.11.2014 rep. 100297/10400 notaio Pedone Angela con sede in Milano, iscritta a Milano 2 in data 26.11.2014 ai nn.ri 106473/18456. Ipoteca dell'importo complessivo di € 1.300.000,00 per un capitale di € 650.000,00 della durata di anni 7, a favore Banco di desio e Della Brianza S.P.A. contro Fratelli Poppi S.r.l.

Ipoteca gravante sui beni siti in Paderno Dugnano identificati catastalmente:

- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 5 (immobile A);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 702 (immobile C);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 703 (immobile D);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 704 (immobile E);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 705 (immobile F);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 706 (immobile G);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 709 (immobile H);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 2 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 710 (immobile I);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 3 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 249 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 250 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 295 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 300 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 22 (TERRENO);
- Foglio 2 Mappale 23 (TERRENO);
- Foglio 2 Mappale 251 (TERRENO);
- Foglio 2 Mappale 252 (TERRENO);

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto del 09.07.2015 rep. 100436/10486 notaio Angela Pedone con sede in Milano, iscritta a Milano 2 in data 15/07/2015 ai nn.ri 70192/12453. Ipoteca dell'importo complessivo di € 300.000,00 per un capitale di € 150.000,00 della durata di anni 7, a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.a. contro Fratelli Poppi S.r.l.

Ipoteca gravante sui beni siti in Paderno Dugnano identificati catastalmente:

- Foglio 2 Mappale 161 subalterno 5 (immobile K);
- Foglio 2 Mappale 161 subalterno 2 (immobile J);

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo, con atto del 16.01.2019 rep. 13401/6819 Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, iscritta a Milano 2 in data 18/01/2019 ai nn.ri 6302/952.

Ipoteca dell'importo complessivo di € 19.401.790,74 per un capitale di € 9.700.895,37, a favore Agenzia delle Entrate Riscossione contro Fratelli Poppi S.r.l.

Ipoteca gravante sui beni siti in Paderno Dugnano identificati catastalmente:

- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 5 (immobile A);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 6 (immobile B);

- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 702 (immobile C);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 703 (immobile D);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 704 (immobile E);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 705 (immobile F);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 706 (immobile G);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 709 (immobile H);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 710 (immobile I);

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario, con atto del 13.07.2022 rep. 5171 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza con sede in Monza, iscritta a Milano 2 in data 30.09.2022 ai nn.ri 136233/91908.

Pignoramento a favore Banco di desio e Della Brianza S.P.A. – Gruppo Banco Desio contro Fratelli Poppi S.r.l.

Pignoramento gravante sui beni siti in Paderno Dugnano identificati catastalmente:

- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 5 (immobile A);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 6 (immobile B);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 702 (immobile C);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 703 (immobile D);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 704 (immobile E);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 705 (immobile F);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 706 (immobile G);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 709 (immobile H);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 2 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 710 (immobile I);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 3 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 248 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 249 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 250 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 295 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 300 subalterno 701 (ENTE COMUNE);
- Foglio 2 Mappale 22 (TERRENO);
- Foglio 2 Mappale 23 (TERRENO);
- Foglio 2 Mappale 251 (TERRENO);
- Foglio 2 Mappale 252 (TERRENO);

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Immobile di cui al punto A – D – F – J – K: diversa distribuzione delle partizioni interne sia al piano primo che al piano terra.

È necessario presentare pratica di regolarizzazione urbanistica; la mancata realizzazione del locale antibagno nell'unità immobiliare F non è regolarizzabile, sarà pertanto necessario ripristinare l'antibagno come previsto nella pratica edilizia abilitativa.

Costi stimati: Si veda il punto 8.4

4.3.2. Conformità catastale: Immobile di cui al punto A – D – F – J – K: diversa distribuzione delle partizioni interne sia al piano primo che al piano terra.

Dopo avere provveduto alla regolarizzazione urbanistica, è necessario presentare nuove schede catastali con procedura DOCFA

Costi stimati: Si veda il punto 8.4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 27/89 (UNITA' IMMOBILIARE E – F – G) per cambio d'uso da produttivo a commerciale e realizzazione di pensilina posta a copertura tra due fabbricati, intestata a FRATELLI POPPI S.R.L.

CONCESSIONE EDILIZIA n. 74/95 (UNITA' IMMOBILIARE E – F – G) per cambio d'uso da produttivo a commerciale e realizzazione di pensilina posta a copertura tra due fabbricati, intestata a FRATELLI POPPI S.R.L.

Dichiarazione di agibilità edificio di cui alle pratiche 27/89 e 74/95 rilasciata in data 24.10.1995 (corpi B – C ad uso commerciale piano terra e piano primo).

Dichiarazione di agibilità edificio di cui alle pratiche 27/89 e 74/95 rilasciata in data 20.03.1998 (corpo A e corpi B – C piano secondo e piano seminterrato).

D.I.A. n. 1318 del 17/10/1995 (UNITA' IMMOBILIARE D) per formazione di nuovo bagno ad uso del personale e delimitazione della zona bigliardi con parete mobile in alluminio, impianto elettrico, idraulico per la zona bar ed impianto di trattamento aria, intestata a S.B.S. di DATO GEROLAMO E C. S.A.S.

Pratica archiviata d'ufficio perché improcedibile.

C.I.A. n. 39/14 del 28/02/2014 (UNITA' IMMOBILIARE H ed I) per fusione/frazionamento del deposito al piano seminterrato con demolizione di parete esistente e formazione di nuova parete in cartongesso, intestata a POPPI GIANNI legale rappresentante della Società POPPI S.R.L.

D.I.A. n. 40/14 del 28/07/2014 (UNITA' IMMOBILIARE C – D – E – F – G – H) per realizzazione di pensilina di copertura e vetrate con serramenti in alluminio preverniciato, intestata a FRATELLI POPPI S.R.L.

PERMESSO PER SANATORIA n. 72/12 (UNITA' IMMOBILIARE E – F – G) per modifiche a fabbricato produttivo commerciale con frazionamento e cambio d'uso da deposito ad uffici al piano secondo, intestata a FRATELLI POPPI S.R.L.

Descrizione **Immobili** di cui al punto **A**

UNITA' IMMOBILIARE A.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a CAPANNONE, disposto al piano TERRA, PRIMO ED INTERRATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA GIUSTINO FORTUNATO 11/A.

Composto da edificio disposto su complessivi tre livelli così suddivisi:

piano interrato n. 3 locali deposito di diverse superfici;

piano terra magazzino, locale vendita diretta spaccio, blocco servizi igienici e spogliatoio personale, area uffici;

piano primo uffici composti da 3 vani oltre disimpegno e locale bagno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **1.271,00**.

Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 5, Categoria D/1, Rendita € 6.713,94.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: corsello carraio, via Giustino Fortunato, proprietà di terzi, altra u.i.u.

L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un capannone disposto su due livelli (piano terra e piano interrato) ed in parte su tre livelli (piano terra, piano primo ed interrato).

Risulta essere così composto:

- Al piano terra, porzione adibita ad uffici, ampio locale adibito ad esposizione interna ed area vendita, blocco servizi igienici e spogliatoi, composti da n. 4 bagni, 1 spogliatoio, 3 disimpegni e ripostiglio, ampia area magazzino;
- Al piano primo, area uffici composta da 2 locali ad uso ufficio archivio e disimpegno, e area abitativa (area abitativa descritta alla unità B);
- Al piano interrato ampio locale deposito e due locali depositi di media e piccola dimensione, locale quadri elettrici dislocato nel vano sottoscala.

Il piano terra ed il piano interrato sono collegati sia da vano scala interno che da montacarichi per la movimentazione verticale delle merci.

Il piano interrato ha anche accesso diretto dall'esterno attraverso porta affacciantesi sulla rampa carraia posta a nord dell'edificio.

Risulta essere condotta dalla Proprietà.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
PIANO TERRA		
Ufficio	36.70	Sufficienti
Ingresso	11.90	Sufficienti
Area vendita	59.60	Sufficienti
Antibagno area vendita	3.30	Sufficienti
Bagno	3.70	Sufficienti
Spogliatoio	8.10	Sufficienti
Bagno	3.30	Sufficienti
Bagno	4.40	Sufficienti
Magazzino	406.30	Sufficienti
PIANO PRIMO		
Ufficio	25.20	Sufficienti
Ufficio	23.30	Sufficienti
Archivio	15.30	Sufficienti
Bagno	3.00	Sufficienti
Corridoio	23.20	Sufficienti
PIANO INTERRATO		
Deposito	74.50	Sufficienti
Deposito	451.00	Sufficienti
Deposito	14.70	Sufficienti



Esterna da Via Fortunato fronte Est – Esterna da cortile fronte Sud
 Si precisa che il mappale 250 termina in corrispondenza dell' allineamento indicato con freccia



Esterna fronte nord – Deposito piano interrato



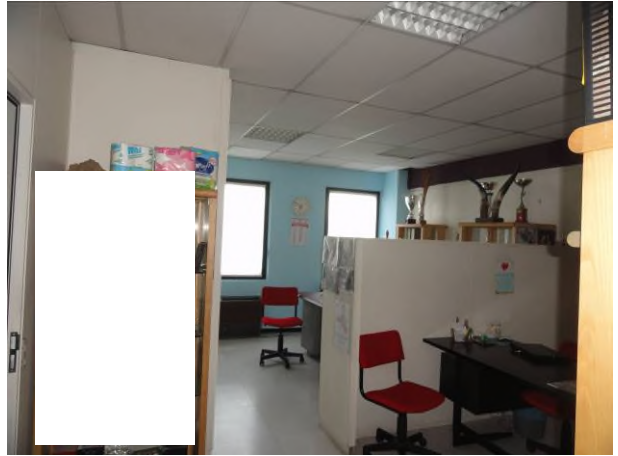
Deposito piano interrato – Deposito piano terra



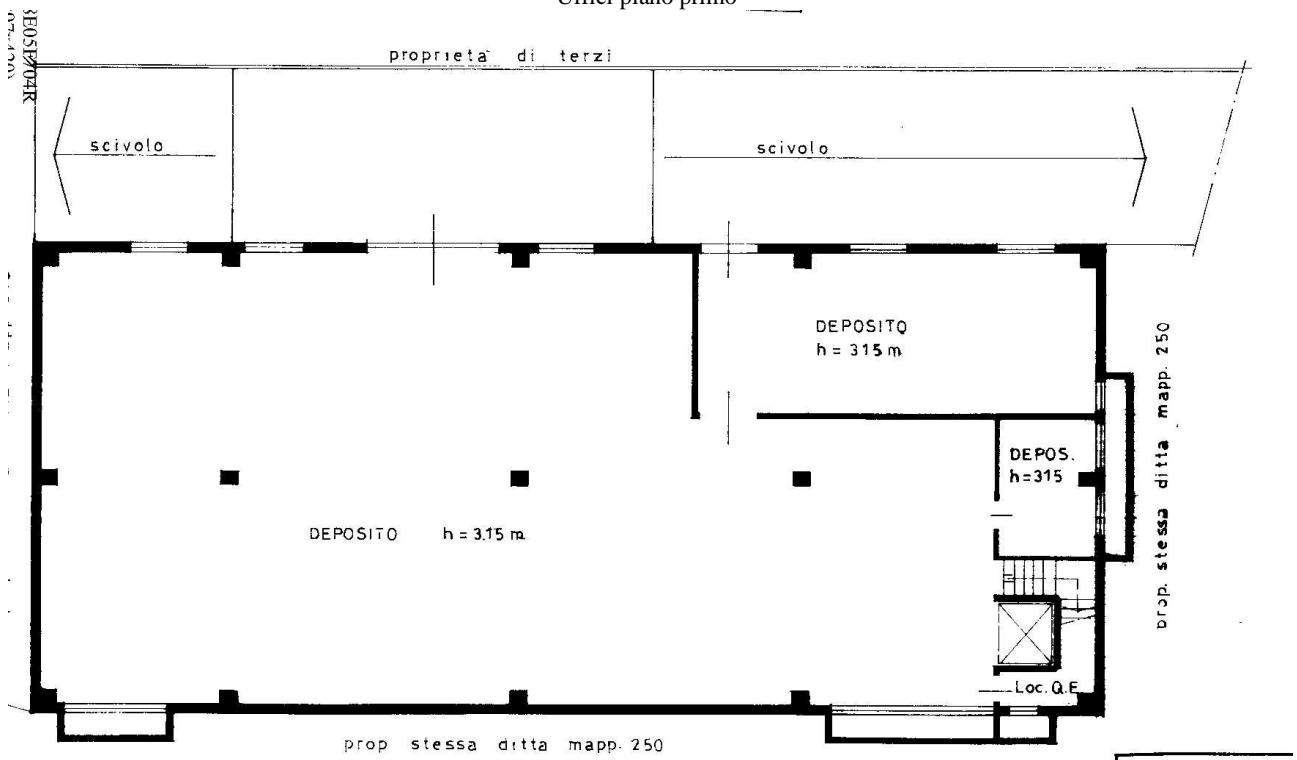
Deposito piano terra – Area vendita piano terra



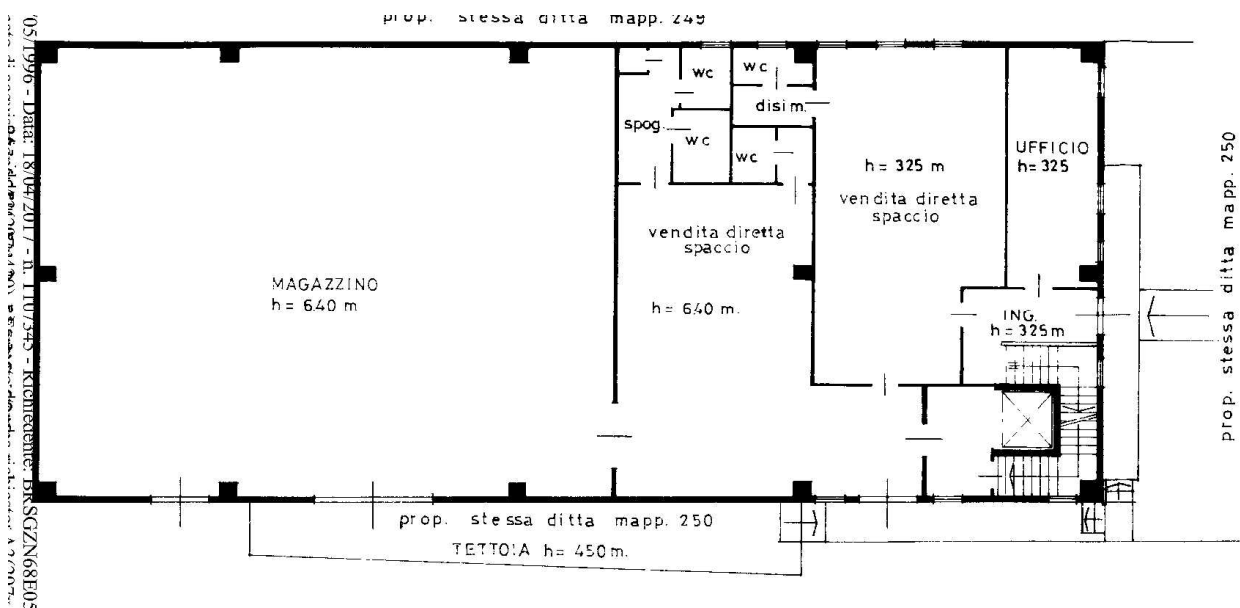
Uffici piano terra



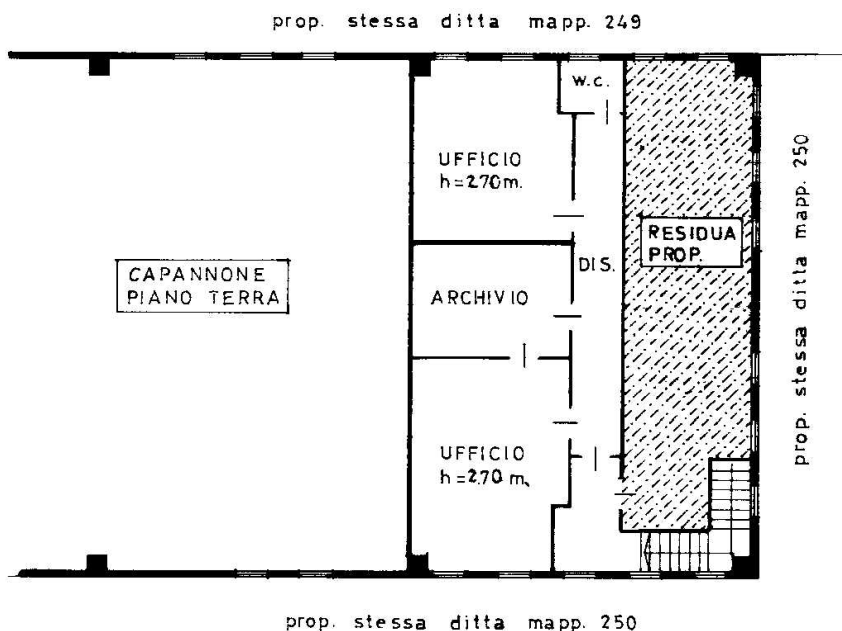
Uffici piano primo



Planimetria piano interrato (fuori scala)



Planimetria piano terra (fuori scala)



Planimetria piano primo (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE B.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a APPARTAMENTO, disposto al piano PRIMO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA GIUSTINO FORTUNATO 11/A.

Composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e locale bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 55,00.

Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 74 mq., Rendita € 255,65.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: prospetto su corsello carraio comune, prospetto cortile mappale 250, prospetto su cortile mappale 250.

L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un appartamento, generalmente destinato ad abitazione custode, posto al primo piano, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto e locale bagno.

La porta di accesso all'unità immobiliare è posta sul corridoio facente parte dell'unità A.

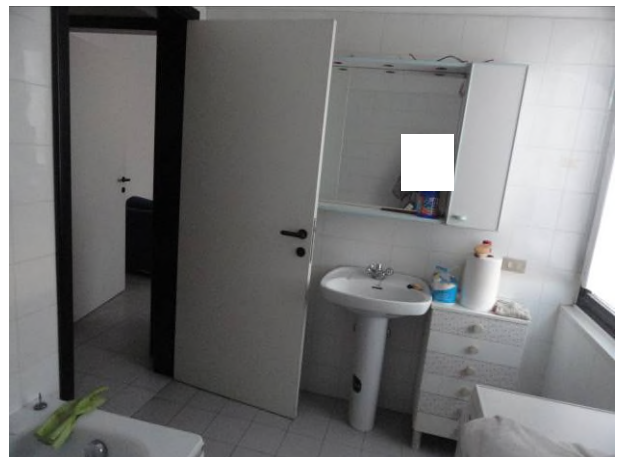
Dispone di riscaldamento di tipo autonomo, le finiture interne sono di tipo comune con serramenti in alluminio, pavimentazioni e rivestimenti delle pareti (ove presenti) di tipo ceramico, sanitari e rubinetterie di tipo comune.

Risulta essere libera a disposizione della Proprietà.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Soggiorno con angolo cottura	21.50	Sufficienti
Disimpegno	4.30	Sufficienti
Bagno	5.80	Sufficienti
Camera da letto	16.90	Sufficienti

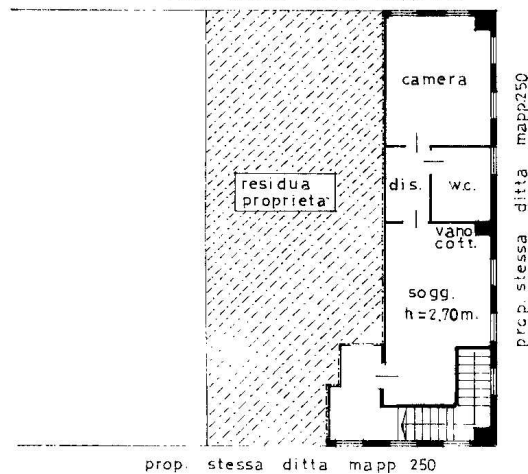


Locale soggiorno



Camera da letto – Locale Bagno

prop. stessa ditta mapp. 249



Planimetria appartamento piano primo (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE C.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a NEGOZIO, disposto al piano TERRA, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 52 – 54 - 56.

Composto da ampio locale commerciale, magazzino, retro, spogliatoio e servizi igienici personale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 476,00.

Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 702, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 357 mq., Superficie Catastale 400 mq., Rendita € 9.126,57.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: rampa carraia comune, ballatoio comune, ballatoio comune, vano scala comune, cortile comune, altra u.i.u., cortile comune.

L'unità immobiliare di cui al presente punto è un negozio disposto su unico livello, posto al piano terra, con affaccio sulla Via Castelletto.

Alla data del sopralluogo risulta essere condotto in locazione da terzi i quali hanno ricavato un supermercato di articoli biologici.

La distribuzione interna è composta da ampio locale commerciale, locale magazzino ove il gestore attuale ha posizionato cella frigorifera e area preparazione prodotti da mettere in vendita, retro, due locali spogliatoio, 2 bagni aventi accesso direttamente dai rispettivi locali spogliatoio, altro bagno con relativo antibagno, locale magazzino e locale tecnico.

Lo stato di conservazione è sufficiente, durante il sopralluogo non si sono ravvisate necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Locale vendita	283.00	
Magazzino	66.40	Sufficienti
Retro	24.20	Sufficienti
Spogliatoio	11.30	Sufficienti
Bagno spogliatoio	3.00	Sufficienti
Spogliatoio	14.20	Sufficienti
Bagno spogliatoio	2.80	Sufficienti
Bagno	3.20	Sufficienti
Antibagno	3.20	Sufficienti
Magazzino	18.90	Sufficienti
Locale tecnico	6.10	Sufficienti



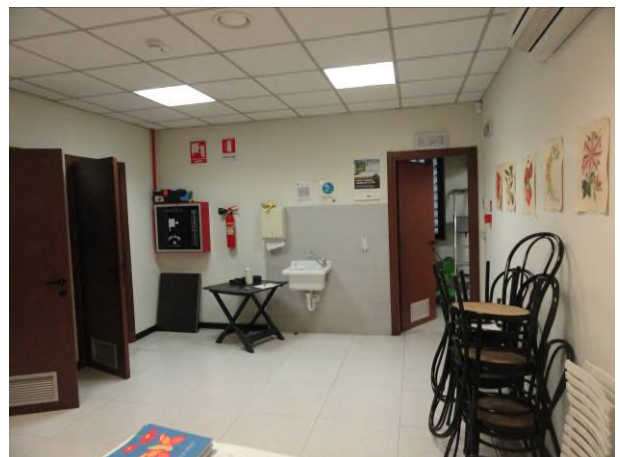
Esterna da Via Castelletto



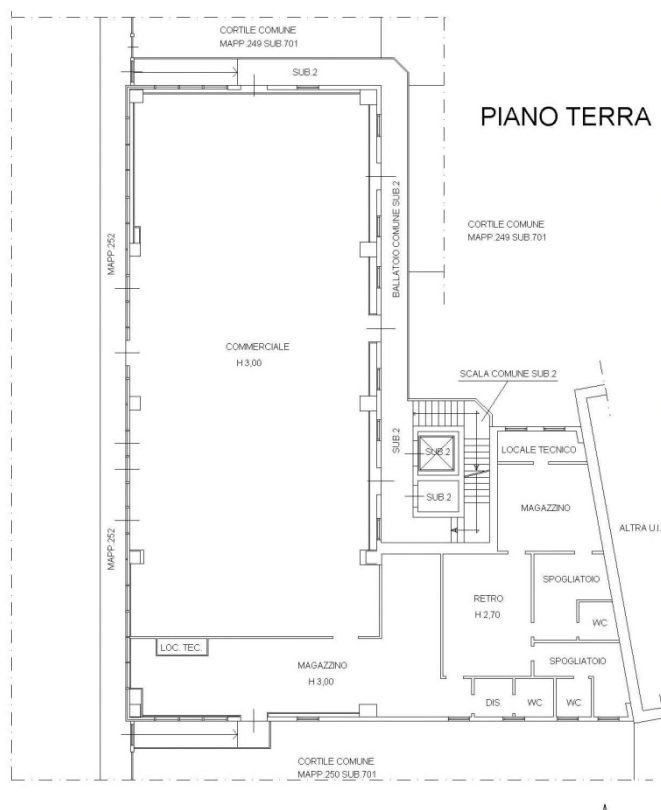
Area vendita – Magazzino



Magazzino – Magazzino



Magazzino – Retro



Planimetria piano terra (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE D.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a NEGOZIO, disposto al piano PRIMO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58.

Composto da 2 ampi locali commerciale, ripostiglio, servizi igienici personale e clientela, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 360,00.

Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 703, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 330 mq., Superficie Catastale 356 mq., Rendita € 8.436,32.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: rampa carraia comune, ballatoio comune, ballatoio comune, vano scala comune, cortile comune, altra u.i.u., cortile comune.

L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un negozio posto al piano primo.

L'accesso avviene da cancello pedonale posto sulla Via Castelletto che, per mezzo di apposito ballatoio esterno, conduce a vano scala posto in fronte est dell'edificio.

La distribuzione planimetrica è composta da due ampi locali ad uso commerciale, un locale bagno con relativo antibagno posto sul lato nord dell'unità, altro locale bagno con relativo antibagno, due locali ad uso ripostiglio utilizzati come retro dal gestore attuale, bagno ed antibagno personale.

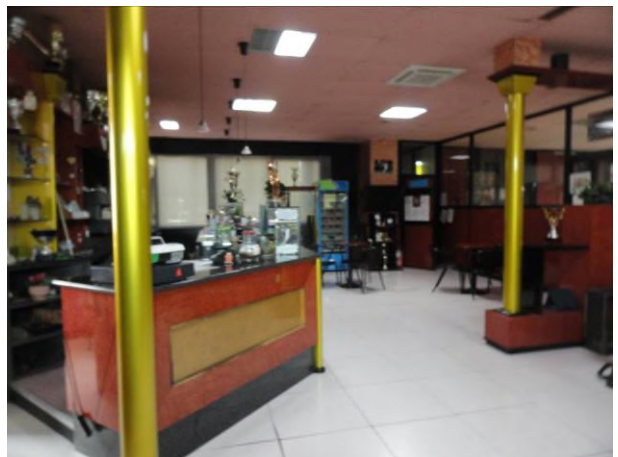
Il negozio dispone anche di area esterna sul lato est, che è un terrazzo avente anche la funzione di copertura del deposito sottostante (deposito non facente parte della presente unità immobiliare).

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è condotta in locazione da terzi che gestiscono una sala bigliardi.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Locale commerciale	230.00	Sufficienti
Locale commerciale	74.90	Sufficienti
Ripostiglio	6.10	Sufficienti
Ripostiglio	7.70	Sufficienti
Bagno personale	1.70	Sufficienti
Antibagno personale	1.80	Sufficienti
Bagno	2.80	Sufficienti
Antibagno	2.00	Sufficienti
Bagno	2.80	Sufficienti
Antibagno	2.00	Sufficienti
Terrazzo	113.00	Sufficienti



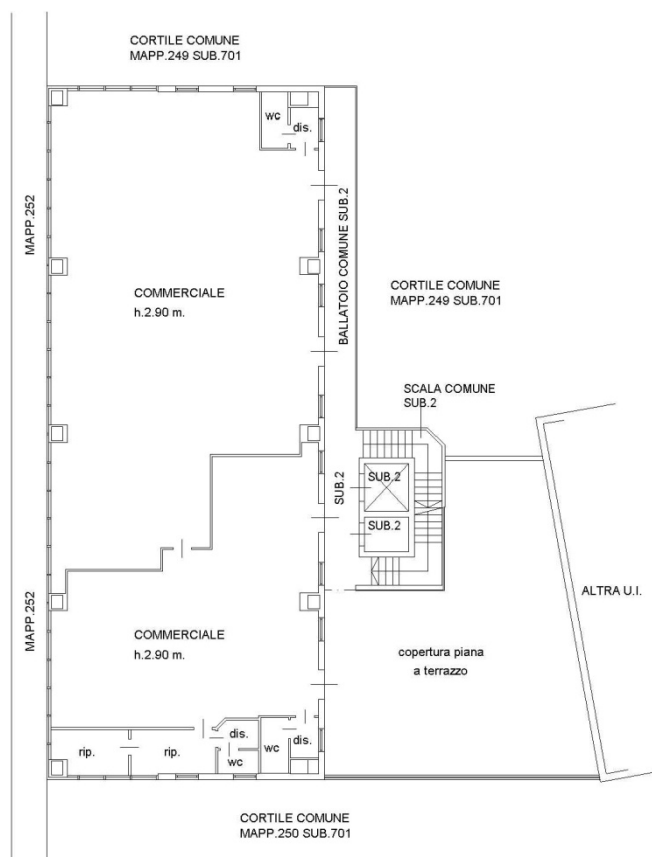
Esterna da Via Castelletto Fronte nord – Esterna fronte sud



Locale commerciale



Terrazzo



Planimetria piano primo (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE E.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a UFFICIO, disposto al piano SECONDO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58.

Composto da ingresso, due uffici, disimpegno e bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 96,00.

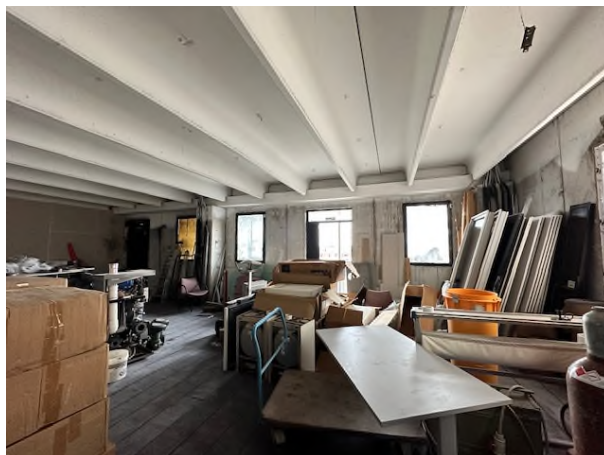
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 704, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 96 mq., Rendita € 1.446,08.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., ballatoio comune, cortile comune, cortile comune.

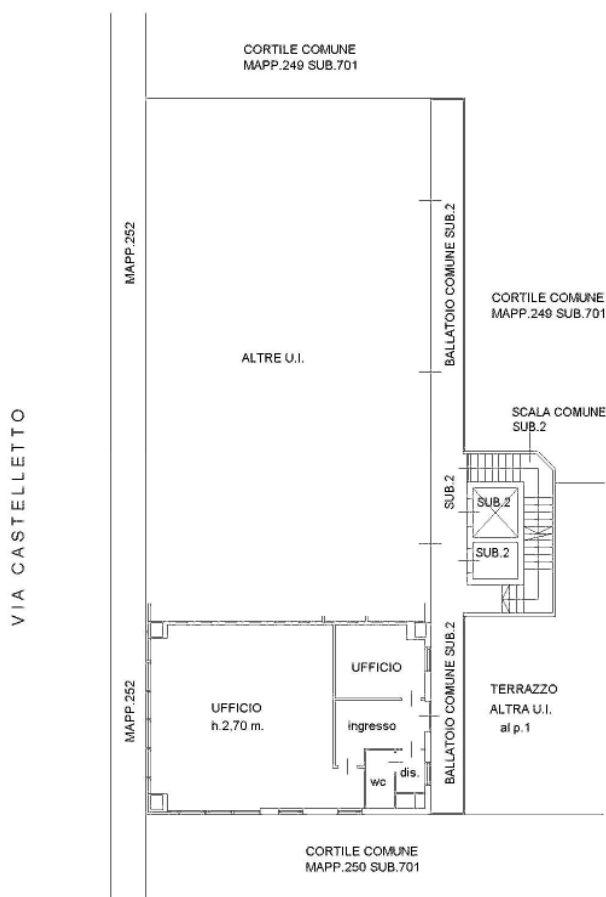
L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un ufficio posto al piano secondo.

La distribuzione planimetrica interna è composta da un disimpegno di ingresso, bagno con relativo antibagno, locale ufficio ed un ampio locale ufficio tipo open space.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Ufficio	12.00	Sufficienti
Ufficio	61.50	Sufficienti
Disimpegno ingresso	8.60	Sufficienti
Antibagno	2.10	Sufficienti
Bagno	2.80	Sufficienti



Ufficio



Planimetria piano secondo (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE F.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a UFFICIO, disposto al piano SECONDO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58.

Composto da ingresso, ampio vano uffici, bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 42,00.

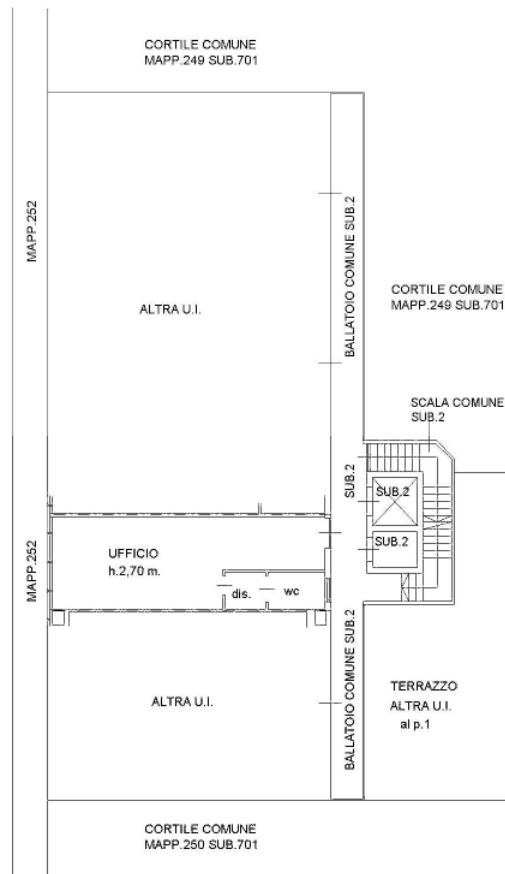
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 705, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 Vani, Superficie Catastale 49 mq., Rendita € 723,04.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., ballatoio comune, altra u.i.u., cortile comune.

L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un ufficio posto al piano secondo.

La distribuzione planimetrica interna è composta da un ampio ufficio open space con bagno; il bagno risulta essere stato demolito l'antibagno.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Ufficio	41.90	Sufficienti
Bagno	3.80	Sufficienti



Planimetria piano secondo (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE G.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a UFFICIO, disposto al piano SECONDO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58.

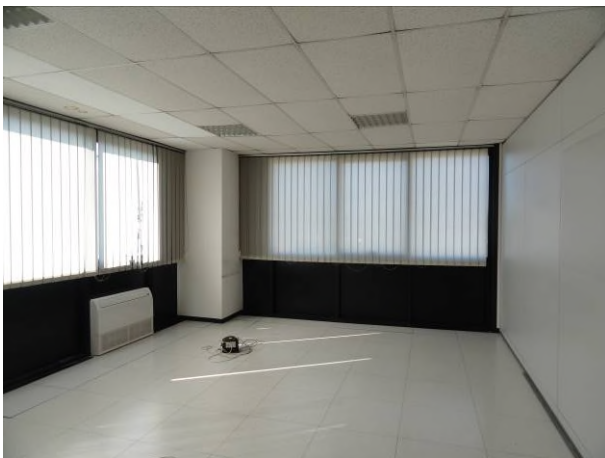
Composto da ingresso, ampio vano uffici, bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 216,00.

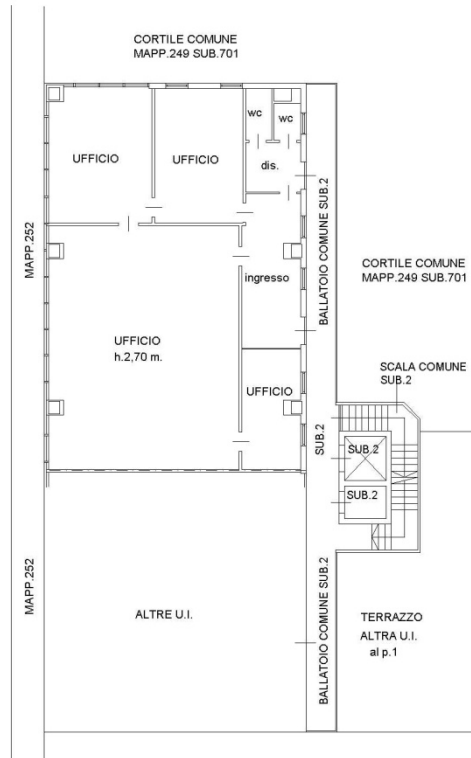
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 706, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 10 Vani, Superficie Catastale 215 mq., Rendita € 2.892,16.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: cortile comune, ballatoio comune, altra u.i.u., cortile comune.

L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un ufficio posto al piano secondo.
La distribuzione planimetrica interna è composta da ingresso, 3 vani ufficio open space, antibagno e 2 bagni.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Ufficio	14.30	Sufficienti
Ufficio	97.70	Sufficienti
Ufficio	29.80	Sufficienti
Ufficio	24.8	Sufficienti
Ingresso	18.50	Sufficienti
Antibagno	5.60	Sufficienti
Bagno	2.80	Sufficienti
Bagno	2.00	Sufficienti





Planimetria piano secondo (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE H.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a DEPOSITO, disposto al piano INTERRATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58.

Composto da locale deposito e servizio igienico, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 271,00.

Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 709, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 254 mq., Superficie Catastale 274 mq., Rendita € 564,07.

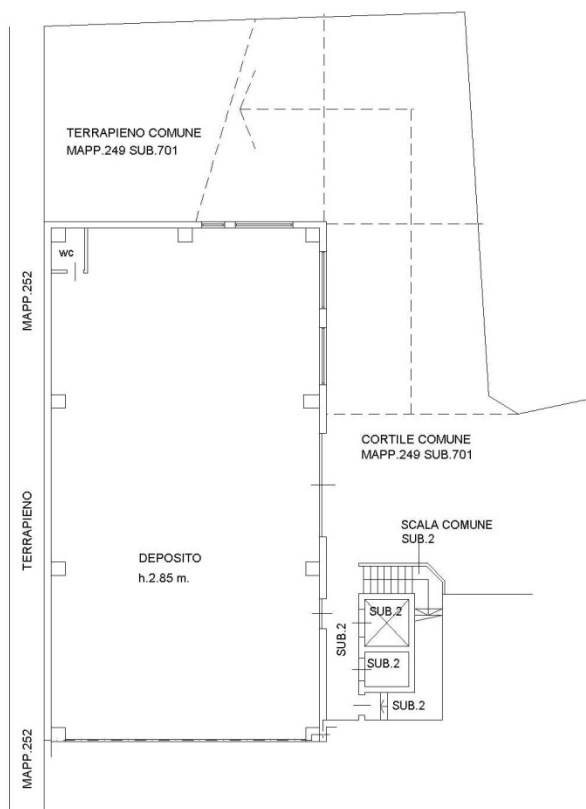
Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: terrapieno rampa carraia comune, rampa carraia comune e cortile comune, vano scala comune, altra u.i.u., terrapieno.

L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un deposito posto al piano interrato.

La distribuzione planimetrica interna è composta da vano unico con servizio igienico; l'accesso avviene per mezzo di portone affacciatesi su corsello carraio.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Deposito	252.80	Scarse
Servizio igienico	2.20	Scarse





Planimetria piano interrato (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE I.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a DEPOSITO, disposto al piano INTERRATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58.

Composto da locale deposito, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 209,00.

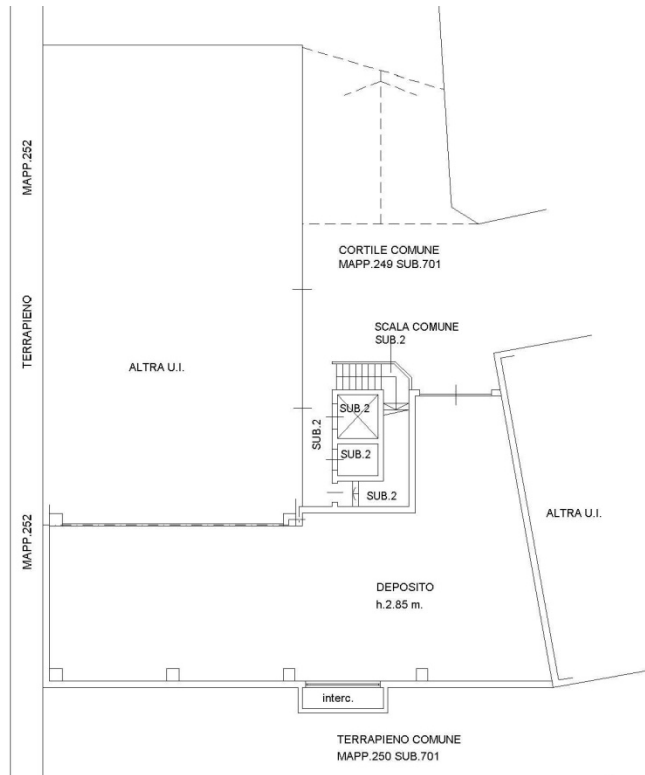
Identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 710, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 198 mq., Superficie Catastale 214 mq., Rendita € 439,71.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., enti comuni, corsello carraio comune, altra u.i.u., terrapieno, terrapieno.

L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un deposito posto al piano interrato.

La distribuzione planimetrica interna è composta da vano unico ad uso deposito; l'accesso avviene per mezzo di portone affacciatesi su corsello carraio.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Deposito	210.00	Sufficienti



Planimetria piano interrato (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE J.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a NEGOZIO, disposto al piano RIALZATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA STRADA STATALE 35 DEI GIOVI.

Composto da locale commerciale, ripostiglio, servizi igienici personale e clientela, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 175,00.

Identificato in catasto al foglio 2, mappale 161, Subalterno 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 163 mq., Superficie Catastale 197 mq., Rendita € 4.167,03.

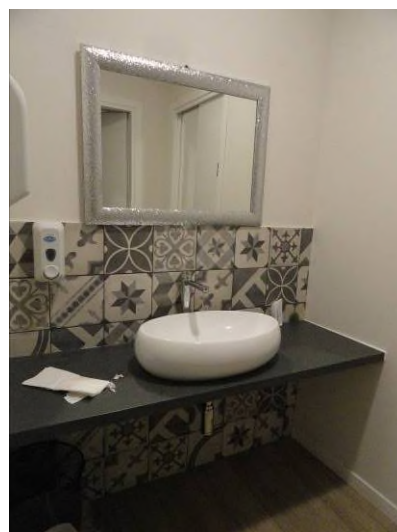
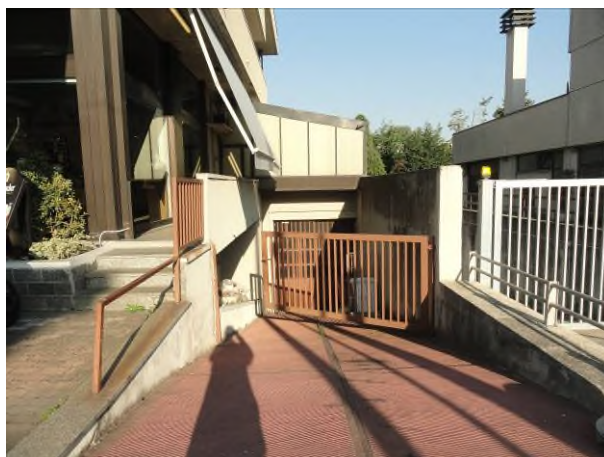
Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: cortile comune, vano scala e vano ascensore comuni, cortile comune, altra proprietà, altra proprietà, cortile comune.

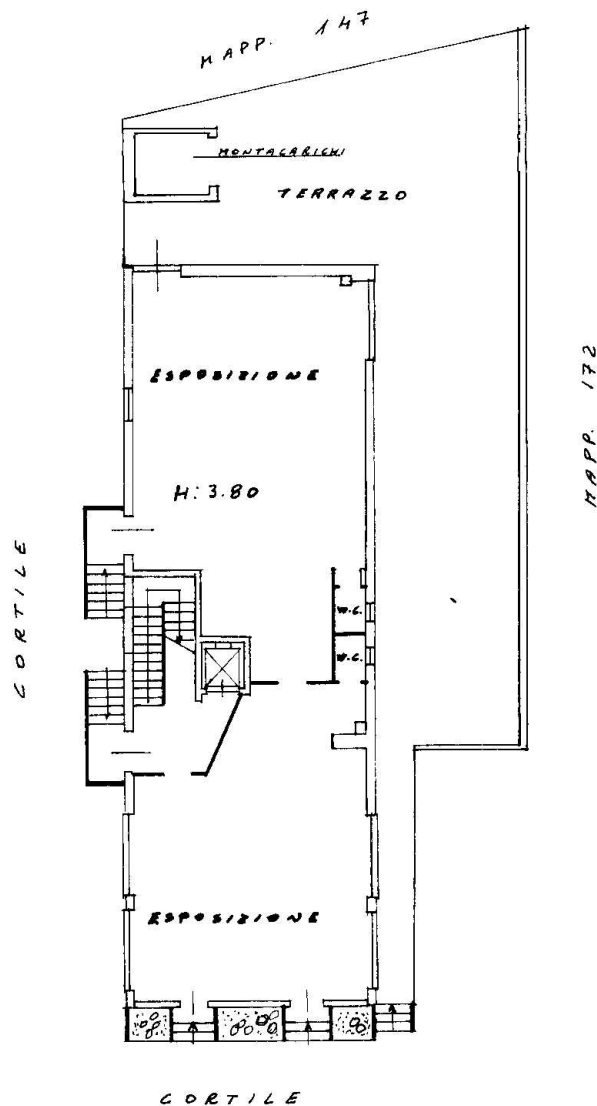
L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un negozio posto al piano rialzato.

La distribuzione planimetrica interna è composta da ampio vano commerciale, oltre a blocco servizi igienici clienti e blocco servizio igienico personale; alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare è condotta in locazione da terzi i quali svolgono attività di bar.

Sul fondo dell'unità immobiliare, a est, è posizionato vano montacarichi che serve il piano interrato ove posto locale deposito; in caso di alienazione del negozio di cui alla presente descrizione, sarà necessario costituire servitù di passo sul terrazzo lato sud a favore del deposito posto al piano interrato.

Destinazione	Sup. netta	Condizioni
Negoziio	138.60	Sufficienti
Antibagno	3.20	Sufficienti
Bagno	3.60	Sufficienti
Bagno	1.80	Sufficienti
Bagno personale	2.10	Sufficienti
Antibagno personale	4.30	Sufficienti
Ingresso retro	4.00	Sufficienti





Planimetria piano rialzato (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE K.

PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 relativamente a MAGAZZINO, disposto al piano INTERRATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA STRADA STATALE 35 DEI GIOVI.

Composto da locale magazzino, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 355,00.

Identificato in catasto al foglio 2, mappale 161, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 327 mq., Superficie Catastale 337 mq., Rendita € 354,65.

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune.

L'unità immobiliare di cui al presente punto, è un deposito posto al piano seminterrato.

La distribuzione planimetrica interna è composta da ampio locale magazzino, locale contatori e locale cantina posto al secondo piano interrato.

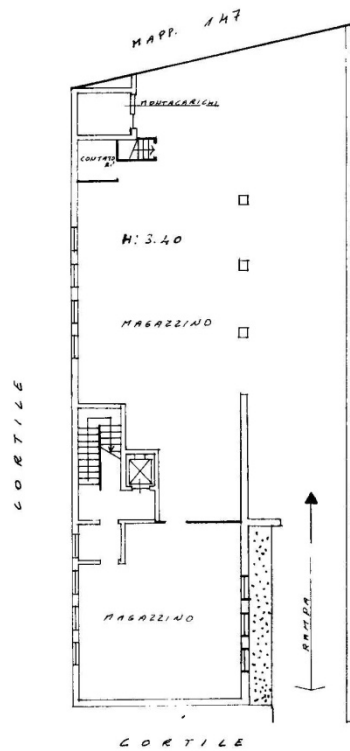
Il locale cantina posto al secondo piano interrato è collegato al piano sovrastante per mezzo di scala interna di tipo metallico.

Nella parte est del deposito, è posizionato locale montacarichi che mette in comunicazione con il terrazzo posto al sovrastante piano rialzato.

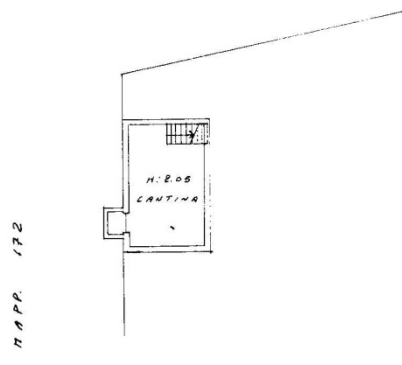
L'accesso al deposito può avvenire da cortile interno attraverso vano scala e vano ascensore comuni, oppure da rampa carraia posta sul fronte sud.



PIANO INTERRATO.



PIANO CANTINA



Planimetria piano seminterrato (fuori scala)

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di stima

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso e la funzionalità degli spazi disponibili.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

7.2. Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Milano, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio e in collaborazione con il CAAM secondo semestre 2022, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio secondo semestre 2022, annunci immobiliari.

8.3. Valutazioni delle superfici PIENA PROPRIETÀ (a corpo)

VALORE CAPANNONE (A), piano TERRA, PRIMO ED INTERRATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA GIUSTINO FORTUNATO 11/A, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 5.

	1	2	3	4	5
CAPANNONE A	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Magazzino PS1	€ 600,00	586,00	1	586,00	€ 351.600,00
Magazzino PT	€ 600,00	466,00	1	466,00	€ 279.600,00
Locale Vendita	€ 600,00	62,00	1	62,00	€ 37.200,00
Uffici PT	€ 1.300,00	58,00	1	58,00	€ 75.400,00
Uffici P1	€ 1.300,00	98,00	1	98,00	€ 127.400,00
TOTALE VALORE CAPANNONE A					€ 871.200,00

VALORE APPARTAMENTO (B) piano PRIMO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA GIUSTINO FORTUNATO 11/A, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 6.

	1	2	3	4	5
APPARTAMENTO B	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Residenziale	€ 1.200,00	55,00	1	55,00	€ 66.000,00
TOTALE VALORE APPARTAMENTO B					€ 66.000,00

NEGOZIO (C) piano TERRA, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 52 – 54 – 56, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 702.

	1	2	3	4	5
NEGOZIO C	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Commerciale	€ 1.100,00	476,00	1	476,00	€ 523.600,00
TOTALE VALORE NEGOZIO C					€ 523.600,00

NEGOZIO (D) disposto al piano PRIMO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 703.

	1	2	3	4	5
NEGOZIO D	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Commerciale	€ 1.100,00	360,00	1	360,00	€ 396.000,00
Terrazzo	€ 1.100,00	114,00	0,33	37,62	€ 41.382,00
TOTALE VALORE NEGOZIO D					€ 437.382,00

UFFICIO (E) disposto al piano SECONDO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 704.

	1	2	3	4	5
UFFICIO E	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Ufficio	€ 1.300,00	96,00	1	96,00	€ 124.800,00
TOTALE VALORE UFFICIO E					€ 124.800,00

UFFICIO (F) disposto al piano SECONDO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 705.

	1	2	3	4	5
UFFICIO F	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Ufficio	€ 1.300,00	48,00	1	48,00	€ 62.400,00
TOTALE VALORE UFFICIO F					€ 62.400,00

UFFICIO (G) disposto al piano SECONDO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 706.

	1	2	3	4	5
UFFICIO G	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Ufficio	€ 1.300,00	216,00	1	216,00	€ 280.800,00
TOTALE VALORE UFFICIO G					€ 280.800,00

DEPOSITO (H), disposto al piano INTERRATO, sito in comune di **PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58**, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 709.

	1	2	3	4	5
DEPOSITO H	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Deposito	€ 600,00	271,00	1	271,00	€ 162.600,00
TOTALE VALORE DEPOSITO H					€ 162.600,00

DEPOSITO (I), disposto al piano INTERRATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA CASTELLETTO 58, identificato in catasto al foglio 2, mappale 248, Subalterno 710.

	1	2	3	4	5
DEPOSITO I	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Deposito	€ 600,00	210,00	1	210,00	€ 126.000,00
TOTALE VALORE DEPOSITO I					€ 126.000,00

NEGOZIO (J), disposto al piano RIALZATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA STRADA STATALE 35 DEI GIOVI, identificato in catasto al foglio 2, mappale 161, Subalterno 2.

	1	2	3	4	5
NEGOZIO J	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Commerciale	€ 1.100,00	175,00	1	175,00	€ 192.500,00
Terrazzo	€ 1.100,00	154,00	0,33	50,82	€ 55.902,00
TOTALE VALORE NEGOZIO J					€ 248.402,00

MAGAZZINO (K), disposto al piano INTERRATO, sito in comune di PADERNO DUGNANO - MI- VIA STRADA STATALE 35 DEI GIOVI, identificato in catasto al foglio 2, mappale 161, Subalterno 5.

	1	2	3	4	5
MAGAZZINO K	Valore unitario (€/mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. lorda commerciale (mq.) 4= (2 x 3)	Valore immobile (€) 5 = (1 x 4)
Deposito	€ 600,00	355,00	1	355,00	€ 213.000,00
TOTALE VALORE MAGAZZINO K					€ 213.000,00

Lotto	Edificio	Destinazione	Superficie	Valore Immobile
1	A	Capannone	1270	€ 871.200,00
	B	Appartamento	55	€ 66.000,00
2	C	Negozi	476	€ 523.600,00
3	D	Negozi	474	€ 437.382,00
4	E	Ufficio	96	€ 124.800,00
5	F	Ufficio	48	€ 62.400,00
6	G	Ufficio	216	€ 280.800,00
7	H	Deposito	271	€ 162.600,00
8	I	Deposito	210	€ 126.000,00
9	J	Negozi	225	€ 248.402,00
10	K	Magazzino	355	€ 213.000,00
TOTALE				€ 3.116.184,00

STATO DI POSSESSO				
Lotto	Edificio	Conduttore	Inizio	Fine
1	A	AESSEPI	06/04/2017	06/04/2018
	B	AESSEPI		
2	C	I SAPORI DELLA TRADIZIONE ITALIANA SRL	01/09/2020	31/08/2026
3	D			
4	E			

5	F			
6	G	MAC GROUP SRL	01/04/2022	31/03/2028
7	H	DF SERVIZI	01/05/2019	30/04/2025
8	I	GREENUP SRL	01/10/2021	30/09/2027
9	J	LA GRECA GAIA	01/08/2019	31/07/2025
10	K			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO	EDIFICIO	VALORE	DECURTAZIONE SANATORIA	DECURTAZIONE CATASTO	DECURTAZIONE OPERE EDILIZIE	VALORE IMMOBILE
1	A	€ 871.200,00	€ 3.000,00	€ 1.050,00		€ 867.150,00
	B	€ 66.000,00				€ 66.000,00
2	C	€ 523.600,00				€ 523.600,00
3	D	€ 437.382,00	€ 2.500,00	€ 850,00		€ 434.032,00
4	E	€ 124.800,00				€ 124.800,00
5	F	€ 62.400,00			€ 3.000,00	€ 59.400,00
6	G	€ 280.800,00				€ 280.800,00
7	H	€ 162.600,00				€ 162.600,00
8	I	€ 126.000,00				€ 126.000,00
9	J	€ 248.402,00	€ 2.500,00	€ 850,00		€ 245.052,00
10	K	€ 213.000,00	€ 2.500,00	€ 850,00		€ 209.650,00
		€ 3.116.184,00				€ 3.099.084,00

8.5. VALORIZZAZIONE IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA

LOTTO	EDIFICIO	VALORE
1	A	€ 867.150,00
	B	€ 66.000,00
2	C	€ 523.600,00
3	D	€ 434.032,00
4	E	€ 124.800,00
5	F	€ 59.400,00
6	G	€ 280.800,00
7	H	€ 162.600,00
8	I	€ 126.000,00
9	J	€ 245.052,00
10	K	€ 209.650,00
		€ 3.099.084,00

Ai valori sopra riportati, si aggiunge una stima dell'area scoperta, pari al 5% del valore unitario previsto per i capannoni.

Mappale 249 (mq. 560,00 mq) + Mappale 250 (mq. 233,00 mq) + Mappale 300 (mq. 160,00 mq) = 953,00 mq.

Valore aree scoperte = 953,00 x 5% = 47,65 x €/mq. 550,00 = 26.207,50 €

OSSERVAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;

-
- L'acquirente dovrà incaricare tecnico di fiducia che verifichi la conformità degli impianti in quanto non sono state rinvenute in loco certificazioni di conformità degli impianti;
 - La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie rinvenute presso gli archivi comunali mediante ricerca nominativa della Proprietà;
 - I diritti di segreteria, comunali, catastale e/o altri enti sono quelli in vigore alla data di redazione della presente relazione di stima.

Martedì 13 giugno 2023

Il perito

Geom. GRAZIANO BRIOSCHI

