

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo

**RGE 188/2022**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTI da 1 a 18**

Unità immobiliari in Magenta, via Fratelli di Dio n. 2

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Email:** [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716

INDICE SINTETICO						
Lotto	Destinazione funzionale	Dati catastali			Stato occupativo	Prezzo al netto delle decurtazioni
		Fg	Part	Sub		
1	Ristorante	14	561	748	locato	993 000,00 €
	Magazzino	14	561	744	locato	
2	Negozi	14	561	747	locato	726 000,00 €
3	Sala giochi	14	561	749	locato	508 000,00 €
	Magazzino	14	561	750	locato	
4	Ufficio	14	561	714	locato	365 000,00 €
5	Ufficio	14	561	712	libero	226 000,00 €
6	Ufficio	14	561	734	libero	134 000,00 €
7	Ufficio	14	561	720	libero	197 000,00 €
8	Ufficio	14	561	721	libero	142 000,00 €
9	Ufficio	14	561	719	libero	142 000,00 €
10	Ufficio	14	561	718	libero	147 000,00 €
11	Ufficio	14	561	733	locato parte	142 000,00 €
12	Ufficio	14	561	716	libero	160 000,00 €
13	Ufficio (ex palestra)	14	561	745	libero	70 000,00 €
14	Ufficio (ex palestra)	14	561	746	libero	267 000,00 €
15	Magazzino	14	561	743	libero	156 000,00 €
16	Magazzino	14	561	725	libero	61 000,00 €
17	Magazzino	14	561	724	libero	308 000,00 €
18	Magazzino	14	561	732	libero	77 000,00 €

Beni in **Magenta (MI)**  
via Fratelli di Dio n. 2

## **NEGOZI, UFFICI e MAGAZZINI** **all'interno di Centro Direzionale e Commerciale** **(n. 18 LOTTI)**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

All'interno del complesso immobiliare destinato a Centro Direzionale e commerciale, sito in Magenta, via Fratelli di Dio n. 2 (angolo Corso Italia), sono presenti diverse unità immobiliari con destinazione negozio, ufficio e magazzino di proprietà 1/1 della società XXXXXXX XXXX XXX (ora XXXXXXX XXXX XXX XX XXXXXXXXXX) con sede in XXXXXX, Codice fiscale e P.IVA XXXXXXXXXXXXX, catastalmente identificati come segue:

#### **1) LOTTO 1**

- a) Foglio 14 Particella 561 Sub 748  
Categoria D/8 Rendita € 11.100,00  
via Fratelli di Dio n. 2 piano T-S1
- b) Foglio 14, Particella 561 Sub 744  
Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 162 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 171 m<sup>2</sup> Rendita € 476,90  
Via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

#### **2) LOTTO 2**

Foglio 14 Particella 562 Sub. 74  
Categoria D/8 Rendita € 9.076,1  
via Fratelli di Dio n. 2 piano T

#### **3) LOTTO 3**

- a) Foglio 14 Particella 561 Sub 749  
Categoria C/1, Classe 4 Consistenza 266 m<sup>2</sup> Sup. Catastale 276 m<sup>2</sup> Rendita € 7.184,85  
via Fratelli di Dio n. 2 piano T
- b) Foglio 14, Particella 561, Sub 750  
Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 270 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 315 m<sup>2</sup> Rendita € 794,83  
via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

#### **4) LOTTO 4**

Foglio 14 Particella 561 Sub 714  
Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 18 vani, Sup. Catastale 355 m<sup>2</sup> Rendita € 5.624,22  
via Fratelli di Dio n. 2 piano 1

#### **5) LOTTO 5**

Foglio 14 Particella 561 Sub 712  
Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 12,5 vani, Sup. Catastale 251 m<sup>2</sup> Rendita € 3.905,71  
via Fratelli di Dio n. 2 piano 1

#### **6) LOTTO 6**

Foglio 14 Particella 561 Sub 734  
Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 156 m<sup>2</sup> Rendita € 2.343,42  
via Fratelli di Dio n. 2 piano 1

#### **7) LOTTO 7**

Foglio 14 Particella 561 Sub 720  
Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 12,5 vani, Sup. Catastale 248 m<sup>2</sup> Rendita € 3.905,71

via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**8) LOTTO 8**

Foglio 14 Particella 561 Sub 721

Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 8,5 vani, Sup. Catastale 170 m<sup>2</sup> Rendita € 2.655,88

via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**9) LOTTO 9**

Foglio 14 Particella 561 Sub 719

Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 8,5 vani, Sup. Catastale 171 m<sup>2</sup> Rendita € 2.655,88

via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**10) LOTTO 10**

Foglio 14 Particella 561 Sub 718

Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 9 vani, Sup. Catastale 179 m<sup>2</sup> Rendita € 2.812,11

via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**11) LOTTO 11**

Foglio 14 Particella 561 Sub 733

Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 9 vani, Sup. Catastale 180 m<sup>2</sup> Rendita € 2.812,11

via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**12) LOTTO 12**

Foglio 14 Particella 561 Sub 716

Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 8,5 vani, Sup. Catastale 170 m<sup>2</sup> Rendita € 2.655,88

via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**13) LOTTO 13**

Foglio 14 Particella 561 Sub 745

Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 87 m<sup>2</sup> Rendita € 1.562,28

via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**14) LOTTO 14**

Foglio 14 Particella 561 Sub 746

Categoria A/10, Classe 5 Consistenza 14 vani, Sup. Catastale 289 m<sup>2</sup> Rendita € 4.374,39

via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**15) LOTTO 15**

Foglio 14 Particella 561 Sub 743

Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 293 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 303 m<sup>2</sup> Rendita € 862,53

via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

**16) LOTTO 16**

Foglio 14 Particella 561 Sub 725

Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 111 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 121 m<sup>2</sup> Rendita € 326,76

via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

**17) LOTTO 17**

Foglio 14 Particella 561 Sub 724

Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 571 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 600 m<sup>2</sup> Rendita € 1.680,91

via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

**18) LOTTO 18**

Foglio 14 Particella 561 Sub 732

Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 146 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 154 m<sup>2</sup> Rendita € 429,79

via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

## DESCRIZIONE GENERALE DEL QUARTIERE E ZONA

L'area, ubicata nella periferia ovest del comune di Magenta, è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso produttivo e commerciale.

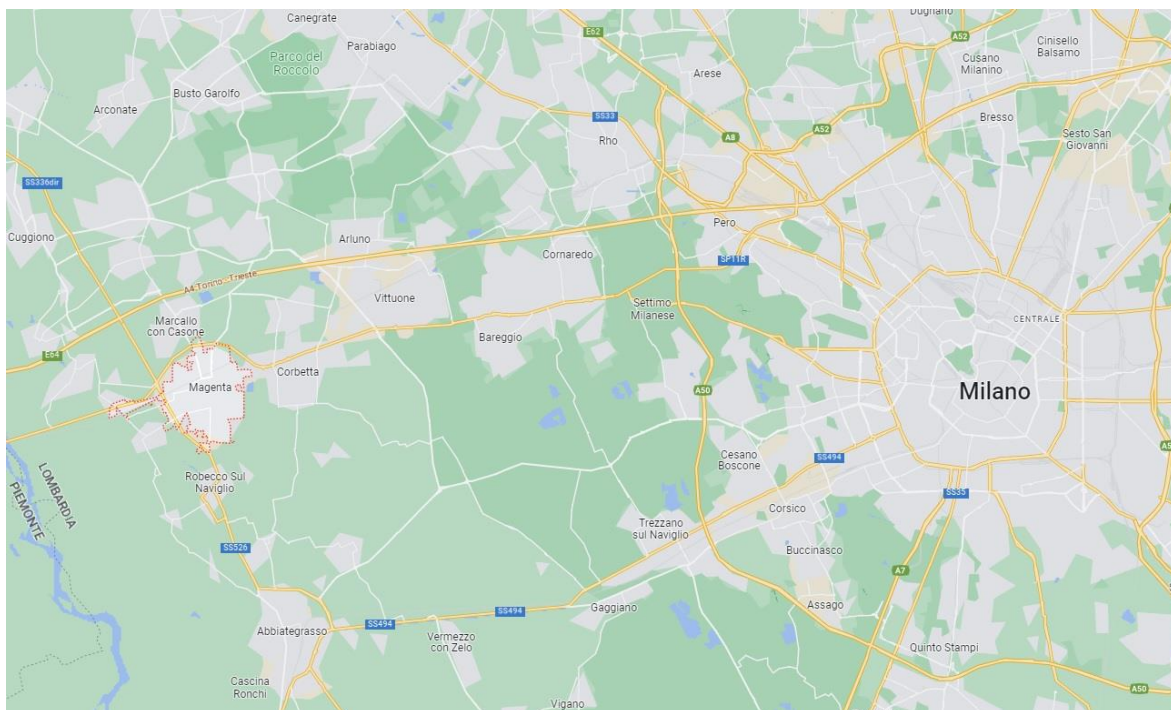
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

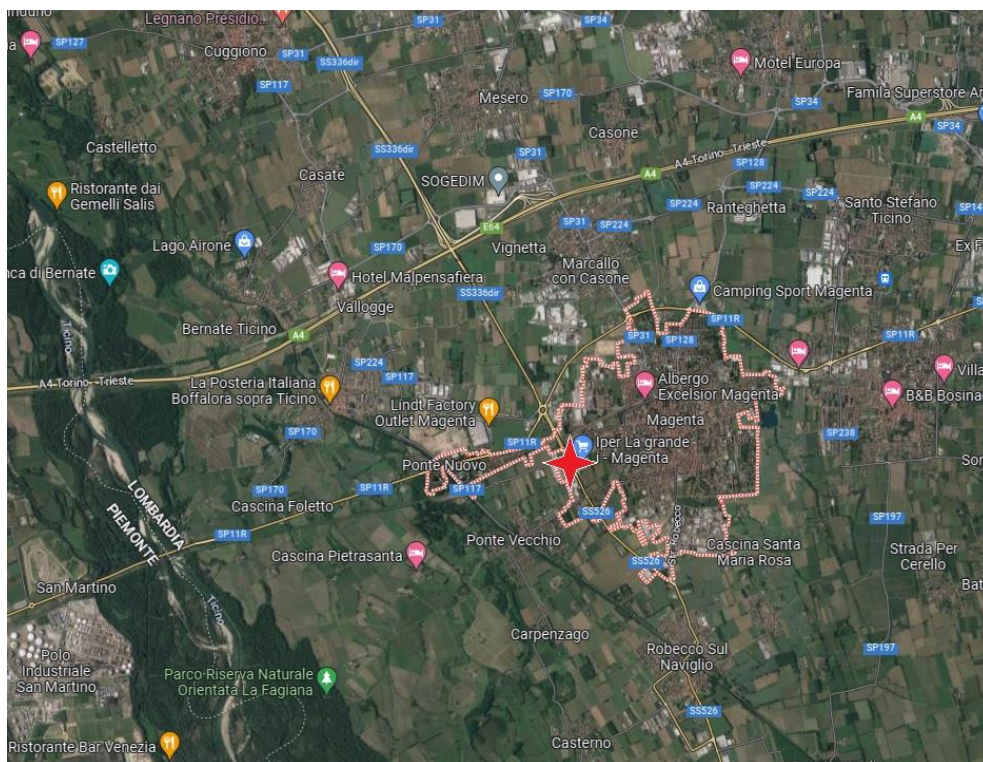
Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta buono, infatti a contorno dell'immobile sono presenti tutti i servizi di prima necessità con negozi di "vicinato" e attività commerciali della grande distribuzione.

Nel comune di Magenta sono inoltre presenti scuole per l'infanzia e scuole di grado inferiore e superiore. Le università sono presenti nella limitrofa città di Milano e Novara e raggiungibili grazie ai mezzi pubblici.

Principali collegamenti pubblici: la zona è attraversata da strade di collegamento al centro cittadino e ai comuni confinanti. Nelle immediate vicinanze è posta la Strada Statale 526 dell'est Ticino che si collega all'uscita della Autostrada A4 (casello di Marcallo Mesero) e quindi a tutte le principali autostrade dell'Italia settentrionale oltre alla Strada Provinciale 11 (ex Strada Statale 11 Padana Superiore).

Nelle vicinanze è inoltre presente la fermata del servizio di trasporto locale di superficie bus n° 620 (Milano Molino Dorino M1 – Magenta), 641 (Magenta – Castano Primo), 642 (Legnano – Magenta) e 559 (Magenta - Abbiategrasso)





### DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO COMMERCIALE

Il complesso immobiliare è costituito un edificio pluripiano adibito a centro direzionale e commerciale all'interno del quale sono presenti diverse unità immobiliari a destinazione: negozio, uffici e depositi.

Il centro direzionale, sul territorio comunale è ubicato in una zona di notevole interesse commerciale, posto tra la strada Statale 526 e la strada Provinciale 11.

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo edilizio di due piani fuori terra oltre un piano interrato con annessa area ad uso parcheggio. L'edificio, che presenta caratteristiche costruttive degli anni '90, si presenta generalmente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con necessità di interventi di manutenzione ordinaria.



Nello specifico, il centro commerciale si compone di:

- Piano terra ad uso commerciale con presenza di numerosi negozi adibiti ad attività di vendita e ristorazione
- Piano primo ad uso uffici

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

- Piano secondo ad uso uffici
- Piano interrato ad uso magazzino

Il centro direzionale è dotato di ampio spazio a parcheggio a cui si accede da diversi accessi veicolari, prospicienti la viabilità primaria e secondaria, con ingresso dalle vie che perimetrano il lotto del centro direzionale stesso.

Il complesso immobiliare è infine dotato di corpo scala esterno e di ascensore di collegamento ai piani.

## PROVENIENZA

Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 17) e degli atti di provenienza (allegati 7.1 – 7.2), si rileva che le unità immobiliari oggetto della presente analisi sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- Alla società XXXXXXX XXXX XXX con sede in XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT al **foglio 14 particella 70** (che generano l'attuale ente urbano riportato al NCT al foglio 14, particella 561 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura), è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Farinaro Antonio del 05/07/1989 repertorio 52535, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 02/08/1989 ai nn. 8313/6387 dai sig.ri:  
XXXXX XXXX nato a XXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà,  
XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà,  
XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.  
(allegato 7.2)
- Alla società XXXXXXX XXXX XXX con sede in XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al **foglio 14 Particelle 69, 71, 72, 377 e 463** (che generano l'attuale ente urbano riportato al NCT al foglio 14, particella 561 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura), è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Farinaro Antonio del 05/07/1989 repertorio 52534 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 02/08/1989 ai nn. 8312/6386, dai sig.ri:  
XXXXX XXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti

pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti  
pari a 1/9 di piena proprietà,  
XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti  
pari a 1/9 di piena proprietà  
(allegato 7.1)

Successivamente, con atto del 12/05/1993 Repertorio 18781 a rogito Notaio Franco Rossi, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 01/06/1993 ai nn. 5943/4475 ed ai nn. 5944/4476, venne stipulata tra la società "XXXXXXX XXXX XXX" ed il comune di Magenta la convenzione di attuazione del piano di lottizzazione denominato "XXXXXXX XXXX" relativo all'area contraddistinta nel Catasto Terreni di Magenta al fg. 14 con i mappali 69 – 71- 72 – 377 – 463 e 70.  
In data 27/12/1994 venne infine rilasciata dal comune di Magenta alla società XXXXXXXX XXXX XXX la Concessione Edilizia n. 203/94 per l'autorizzazione alla "costruzione di palazzina uffici".

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in capo alle società eseguita XXXXXXXX XXXX XXX XX XXXXXXXXXXXX (allegato 6.1) e XXXXXXXX XXXX XXX(allegato 6.2) con sede in XXXXXXXX oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 17), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 15/06/2009 – Registro Particolare 2290 Registro Generale 12853  
Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 121903/24483 del 05/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
1. Annotazione n. 2440 del 23/12/2013 (surrogazione)

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXX XXX

Capitale: € 4.000.000,00      Ipoteca: € 7.200.000,00

ISCRIZIONE del 15/06/2009 – Registro Particolare 2291 Registro Generale 12854  
Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 121904/24484 del 05/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
1. Annotazione n. 2441 del 23/12/2013 (surrogazione)

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXX XXX

Capitale: € 1.000.000,00      Ipoteca: € 1.800.000,00

ISCRIZIONE del 03/02/2012 – Registro Particolare 303 Registro Generale 2049  
Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 65148/11619 del 31/01/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
1) Annotazione n. 2442 del 23/12/2013 (surrogazione)

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXX XXX

Capitale: € 300.000,00      Ipoteca: € 540.000,00

ISCRIZIONE del 19/12/2013 – Registro Particolare 2757 Registro Generale 17242  
Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 69232/13030 del 17/12/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXX XXX

Capitale: € 1.700.000,00      Ipoteca: € 3.060.000,00

TRASCRIZIONE del 22/03/2022 – Registro Particolare 3450 Registro Generale 5093  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP presso CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 3021 del  
09/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXX XXX XX XXXXXXXXX

#### **PRATICHE EDILIZIE relative all'intero complesso immobiliare**

**Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:** (allegato 10)

L'edificazione del complesso commerciale in cui sono ubicate le unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 233/94.  
Concessione Edilizia n° 203/94 rilasciata in data 27/12/1994 per "costruzione di palazzina uffici"  
Concessione Edilizia n° 110/95v rilasciata in data 24/07/1995 per opere di "variante costruzione palazzina uffici"
- Pratica Edilizia 33/98.  
Concessione Edilizia in Sanatoria n° 6/99 rilasciata in data 26/01/1999 relativa a "sanatoria del corpo scala e balconi in difformità alla C.E. 203/94"
- Pratica Edilizia 16/99.  
Concessione Edilizia n° 62/99 rilasciata in data 29/09/1999 per "rinnovo c.e. per costruzione palazzina uffici ed esposizione"
- Pratica Edilizia 352/2001  
Relativamente a detta pratica, il comune di Magenta ha inviato comunicazione del 22/02/2023 prot. 10027/2023 di atti irreperibili, di cui si riporta per estratto: "veniva fatta richiesta anche della P.E. 352/2001 intestata alla Soc. XXXXXXX XXXX XXX, per opere in difformità alla C.E. 62/99 per costruzione palazzina direzionale/commerciale e sulla stessa è stata rilasciata concessione edilizia n. 8 in data 28.01.2002", ma purtroppo nonostante

*le più diligenti ricerche, non è stato possibile momentaneamente recuperare la pratica richiesta presso gli archivi comunali."*

- Pratica Edilizia 73/04.  
Denuncia di Inizio Attività prot. 6619 del 08/03/2004 per "costruzione vano tecnico per protezione dei macchinari impianto termico"
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Magenta in data 03/07/2007
- Pratica Edilizia 115/07.  
Denuncia di Inizio Attività prot. 8049 del 23/03/2007 per "opere interne al piano interrato"
- Pratica Edilizia 266/2011.  
Accertamento di conformità prot. 17822 del 01/06/2011 per "ampliamento al piano interrato"

## GESTIONE CONDOMINIALE

**Gestione condominiale:** (allegato 16)

Il centro direzionale è attualmente amministrato dalla società "Lattanzi Group Srl" che in data 22/05/2023 ha fornito, al sottoscritto PE, la tabella della ripartizione delle quote in millesimi (di proprietà, generali, ascensore, mappale 561) e relativo stato dei pagamenti delle proprietà intestate alla società eseguita XXXXXXX XXXX XXX

Il sottoscritto PE assume quindi dette tabelle per le attribuzioni delle spese condominiali in base ai millesimi riportati nella tabella stessa.

Si evidenzia che Il PE riscontra delle incongruenze nei valori indicati che derivano dal frazionamento delle unità immobiliari originali sino alle unità immobiliari così come oggi identificate.

**N.B.** Per questo motivo il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati posti a carico della singola unità immobiliare 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.

### **Millesimi:**

Di seguito si riporta la tabella fornita dall'Amministrazione Condominiale.

La tabella millesimale fornita dall'Amministratore pro-tempore riporta tra le unità immobiliari di proprietà XXXXXXX XXXX XXX (società eseguita) anche il subalterno 702 con codice identificativo in anagrafica condominiale "09". Detto subalterno risulta però catastalmente soppresso e variato nel subalterno 748 (porzione piano terra del ristorante – LOTTO 1).

Per questo motivo il sottoscritto PE non è nella condizione di poter attribuire le spese di gestione dell'unità identificata al codice "09" ad alcun lotto di proprietà della società eseguita XXXXXXX XXXX XXX

Si osserva inoltre che le schede di "formazione del registro di anagrafe condominiale" fornite dall'Amministratore e allegate elaborato di stima, riportano l'unità immobiliare sub 746 due volte, associandola al codice identificativo 10 e codice identificativo 20

Codice UI tab Condominio	SUB	Impresa	Ruolo	millesimi				LOTTO
				prop.	generali	ascensore	mapp.561	
07	744		prop.	86,5410	86,5100	0,0000	43,2550	LOTTO 1 corpo B
			inqu.					
08	747		prop.	80,7200	80,7200	0,0000	40,3600	LOTTO 2
			inqu.					
09	702		prop.	63,9450	93,9450	27,7030	31,9730	SUB NON PRESENTE (SOPPRESSO)
10	746		prop.	16,2060	16,2060	18,2590	8,1030	LOTTO 14
17	712		prop.	27,2130	27,2130	30,6580	13,6070	LOTTO 5
19	714		prop.	38,4010	38,4010	43,2610	19,2000	LOTTO 4
			inqu.					
20	746		prop.	33,5690	33,5690	77,6860	16,7840	LOTTO 14
21	745		prop.	8,9930	8,9930	21,2540	4,4970	LOTTO 13
22	750		prop.	9,4070	9,4070	22,2150	4,7030	LOTTO 3 corpo B
			inqu.					
23	718		prop.	18,9930	18,9930	44,8490	9,4960	LOTTO 10
24	719		prop.	18,1120	18,1120	42,7570	9,0560	LOTTO 9
25	720		prop.	26,5480	26,5480	61,7140	13,2740	LOTTO 7
26	721		prop.	18,0020	18,0020	42,5480	9,0010	LOTTO 8
29	734		prop.	19,7730	19,7730	25,1220	9,5410	LOTTO 6
29b	724		prop.	19,7730	19,7730	25,1210	9,5410	LOTTO 17
30	749		prop.	7,8970	7,8970	10,0310	3,9490	LOTTO 3 corpo A
			inqu.					
31	748		prop.	21,0680	21,0680	26,7660	10,5340	LOTTO 1 corpo A
			inqu.					
32	732		prop.	8,5980	8,5980	10,9220	3,8000	LOTTO 11
34	716		prop.	8,9920	8,9920	21,2530	4,4960	LOTTO 12
35	725		prop.	8,9920	8,9920	21,2530	4,4960	LOTTO 16
36	745		prop.	21,0690	21,0690	26,7670	10,5340	LOTTO 18
37	743		prop.	9,4060	9,4060	22,2140	4,7030	LOTTO 15

Per completezza di informazione, si riporta inoltre per estratto, la tabella millesimale allegata al regolamento di Condominio del Centro Direzionale Commerciale, datato 29/10/2007. L'Amministratore condominiale ha fornito copia del Regolamento condominiale, che il sottoscritto PE ha allegato alla presente relazione di stima (allegato 15).

**CENTRO DIREZIONALE COMMERCIALE**  
**c.so Italia ang. F.lli di Dio - MAGENTA**

**TABELLA MILLESIMALE DI PROPRIETA'**

SUB	PIANO	QUOTE MILLESIMALI DI PROPRIETA' DEL MAPPALE 561	QUOTE MILLESIMALI DI PROPRIETA' DEL MAPPALE 560	QUOTE MILLESIMALI DI PROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEI MAP.560 E MAP.561	QUOTE MILLESIMALI RIPARTIZIONE SPESE ASCENSORE DEL MAP.561
2	S-T	120,000		60,000	53,287
7	S-T	19,000		9,000	0,000
8	T	17,000		9,000	0,000
15	T	23,000		12,000	0,000
728	T	21,000		11,000	6,714
729	S	7,000		3,000	1,271
702	T	86,797		43,399	0,000
703	T	80,988		40,494	0,000
704	S-T	64,157		32,079	27,807
705	1°	16,260		8,130	18,327
731	1°	17,686		8,843	19,934
707	1°	18,026		9,013	20,316
708	1°	17,102		8,551	19,275
709	1°	11,523		6,436	12,987
710	1°	29,230		14,615	32,944
711	1°	27,254		13,627	30,717
712	1°	27,303		13,652	30,773
713	1°	17,263		8,632	19,457
714	1°	38,528		19,264	43,423
715	2°	42,702		21,351	99,309
716	2°	18,045		9,023	42,666
733	2°	18,875		9,437	44,595
718	2°	19,056		9,528	45,017
719	2°	18,172		9,086	42,917
720	2°	26,636		13,318	61,945
721	2°	18,062		9,031	42,705
730	S-2°	61,961		31,000	134,438
723	S	18,868		9,434	23,980
724	S	39,679		19,145	50,431
725	S	7,923		3,961	10,069
726	S	42,277		21,138	53,733
732	S	8,627		3,813	10,963
MAP.560			1.000,000	500,000	
		1.000,000	1.000,000	1.000,000	1.000,000

736

735

73

### Spese Condominiali - gestione ordinaria:

L'Amministratore ha fornito in data 22/05/2023 l'aggiornamento dei riparti relativa alla gestione ordinaria del condominio (che riguarda l'anno solare dal 1 gennaio al 31 dicembre). Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda l'anno solare (dal 1/1 al 31/12).

UI	SUB	Impresa	Ruolo	2022				2023				LOTTI	
				Res.	prev.	versato	da pagare	rata 1	rata 2	rata 3	versato		da pagare
7	744		prop.	4.969,34 €	1.724,14 €	-3.442,75 €	<b>3.250,73 €</b>	1.371,19 €	1.371,18 €	1.371,18 €	- €	<b>4.113,55 €</b>	LOTTO 1 corpo B
			inqu.	1.862,87 €	5.484,73 €	-5.897,80 €	<b>1.449,80 €</b>	431,02 €	431,04 €	431,04 €	- €	<b>1.293,10 €</b>	
8	747		prop.	3.057,39 €	1.608,75 €	-1.199,28 €	<b>3.466,86 €</b>	1.279,42 €	1.279,41 €	1.279,41 €	- €	<b>3.838,24 €</b>	LOTTO 2
			inqu.	11.395,41 €	5.117,65 €	-16.559,74 €	- <b>46,68 €</b>	402,18 €	402,19 €	402,19 €	- €	<b>1.206,56 €</b>	
9	702		prop.	<b>10.206,80 €</b>	<b>5.530,76 €</b>	- <b>633,38 €</b>	<b>15.104,18 €</b>	<b>1.382,69 €</b>	<b>1.382,69 €</b>	<b>1.382,69 €</b>	- €	<b>4.148,07 €</b>	Soppresso
10	746		prop.	1.572,83 €	1.483,74 €	-1.174,80 €	<b>1.881,77 €</b>	370,92 €	370,94 €	370,94 €	- €	<b>1.112,80 €</b>	LOTTO 14
17	712		prop.	4.789,97 €	2.491,46 €	-1.315,16 €	<b>5.966,27 €</b>	622,88 €	622,88 €	622,88 €	- €	<b>1.868,64 €</b>	LOTTO 5
19	714		prop.	3.013,50 €	765,33 €	- 527,64 €	<b>3.251,19 €</b>	191,34 €	191,33 €	191,33 €	- €	<b>574,00 €</b>	LOTTO 4
			inqu.	7.017,17 €	2.750,43 €	-9.767,60 €	- €	687,60 €	687,61 €	687,61 €	-1.375,21 €	<b>687,61 €</b>	
20	746		prop.	7.798,82 €	3.364,41 €	- 498,75 €	<b>10.664,48 €</b>	841,11 €	841,10 €	841,10 €	- €	<b>2.523,31 €</b>	LOTTO 14
21	745		prop.	1.289,74 €	904,54 €	- 760,38 €	<b>1.433,90 €</b>	226,12 €	226,14 €	226,14 €	- €	<b>678,40 €</b>	LOTTO 13
22	750		prop.	1.349,10 €	187,48 €	- 795,18 €	<b>741,40 €</b>	46,87 €	46,87 €	46,87 €	- €	<b>140,61 €</b>	LOTTO 3 corpo B
			inqu.	- €	758,57 €	- €	<b>758,57 €</b>	189,65 €	189,64 €	189,64 €	- €	<b>568,93 €</b>	
23	718		prop.	2.883,16 €	1.910,09 €	-1.070,34 €	<b>3.722,91 €</b>	477,53 €	477,52 €	477,52 €	- €	<b>1.432,57 €</b>	LOTTO 10
24	719		prop.	2.652,62 €	1.821,40 €	-1.020,60 €	<b>3.453,42 €</b>	455,35 €	455,35 €	455,35 €	- €	<b>1.366,05 €</b>	LOTTO 9
25	720		prop.	3.672,08 €	2.662,75 €	-1.489,74 €	<b>4.845,09 €</b>	665,68 €	665,69 €	665,69 €	- €	<b>1.997,06 €</b>	LOTTO 7
26	721		prop.	2.490,02 €	1.810,71 €	-1.014,60 €	<b>3.286,13 €</b>	452,67 €	452,68 €	452,68 €	- €	<b>1.358,03 €</b>	LOTTO 8
29	734		prop.	2.220,28 €	1.831,08 €	- 974,80 €	<b>3.076,56 €</b>	457,77 €	457,77 €	457,77 €	- €	<b>1.373,31 €</b>	LOTTO 6
29b	724		prop.	1.706,27 €	1.831,07 €	-1.462,20 €	<b>2.075,14 €</b>	457,76 €	457,77 €	457,77 €	- €	<b>1.373,30 €</b>	LOTTO 17
30	749		prop.	681,44 €	157,39 €	- 583,53 €	<b>255,30 €</b>	39,34 €	39,35 €	39,35 €	- €	<b>118,04 €</b>	LOTTO 3 corpo A
			inqu.	- €	573,90 €	- €	<b>573,90 €</b>	143,49 €	143,47 €	143,47 €	- €	<b>430,43 €</b>	
31	748		prop.	1.967,22 €	419,89 €	- 313,02 €	<b>2.074,09 €</b>	104,98 €	104,97 €	104,97 €	- €	<b>314,92 €</b>	LOTTO 1 corpo A
			inqu.	229,22 €	1.531,10 €	-1.243,80 €	<b>516,52 €</b>	382,76 €	382,78 €	382,78 €	- €	<b>1.148,32 €</b>	
32	732		prop.	741,97 €	796,20 €	- 635,34 €	<b>902,83 €</b>	199,05 €	199,05 €	199,05 €	- €	<b>597,15 €</b>	LOTTO 11
34	716		prop.	2.125,85 €	904,45 €	- 133,62 €	<b>2.896,68 €</b>	226,12 €	226,11 €	226,11 €	- €	<b>678,34 €</b>	LOTTO 12
35	725		prop.	900,04 €	904,45 €	- 760,32 €	<b>1.044,17 €</b>	226,12 €	226,11 €	226,11 €	- €	<b>678,34 €</b>	LOTTO 16
36	745		prop.	1.818,12 €	1.951,08 €	-1.556,88 €	<b>2.212,32 €</b>	487,77 €	487,77 €	487,77 €	- €	<b>1.463,31 €</b>	LOTTO 18
37	743		prop.	1.528,09 €	945,96 €	- 795,12 €	<b>1.678,93 €</b>	236,49 €	236,49 €	236,49 €	- €	<b>709,47 €</b>	LOTTO 15

Il sottoscritto PE assume dette tabelle per le attribuzioni delle spese condominiali in base ai millesimi e alle schede anagrafiche fornite dall'Amministratore stesso.

Anche in questo caso, il prospetto sopra riportato, fornito dall'Amministratore pro-tempore, riporta tra le unità immobiliari di proprietà XXXXXXX XXXX XXX (società esecutata) anche il subalterno 702 con codice identificativo in anagrafica condominiale "09". Detto subalterno risulta però catastalmente soppresso e variato nel subalterno 748 (porzione piano terra del ristorante – LOTTO 1).

Si osserva inoltre che le schede di "formazione del registro di anagrafe condominiale" fornite dall'Amministratore e allegata alla presente perizia riportano l'unità immobiliare sub 746 due volte, associandola al codice identificativo 10 e codice identificativo 20

**Spese Condominiali - gestione straordinaria:**

In data 20/09/2022 veniva approvato il consuntivo "spese straordinarie ristrutturazione, compreso riparto e residui" per un importo totale di euro 27.855,00 così ripartite:

**RIPARTO Consuntivo**

**Straordinari ristrutturazione**

UNITA' IMMOBILIARE E NOMINATIVO	STR.RISTRUTTURAZIONE	TOT. RIPARTO	VERSAMENTI	SALDO FINALE
005b	PR	185,51 €	-	185,51 €
005b	P.T	6.660 €	-	-
029b	PR	550,78 €	-	550,78 €
029b	P.S	19,220 m	-	-
001	PR	3.331,54 €	-	3.331,54 €
001	P.T	119,600 m	-	-
002	PR	527,49 €	-	527,49 €
002	P.T	18,957 m	-	-
003	PR	471,98 €	-	471,98 €
003	P.T	16,944 m	-	-
004	PR	638,55 €	-	638,55 €
004	P.T	22,924 m	-	-
005	PR	397,52 €	-	397,52 €
005	P.T	14,271 m	-	-
006	PR	194,34 €	-	194,34 €
006	P.T	6,977 m	-	-
007	PR	2.066,43 €	-	2.066,43 €
007	P.T	76,183 m	-	-
007	PR	343,30 €	-	343,30 €
007	P.T	12,324 m	-	-
008	PR	2.248,46 €	-	2.248,46 €
008	P.T	82,720 m	-	-
009	PR	1.781,19 €	-	1.781,19 €
009	P.T	63,945 m	-	-
010	PR	451,42 €	-	451,42 €
010	P.T	16,266 m	-	-
011	PR	491,00 €	-	491,00 €
011	P.1	17,627 m	-	-
012	PR	236,32 €	-	236,32 €
012	P.1	8,484 m	-	-
013	PR	474,79 €	-	474,79 €
013	P.1	17,045 m	-	-
014	PR	319,91 €	-	319,91 €
014	P.2	11,485 m	-	-
015	PR	811,50 €	-	811,50 €
015	P.2	29,133 m	-	-

RIPARTO Consuntivo

Pagina 1 di 3

UNITA' IMMOBILIARE E NOMINATIVO	STR.RISTRUTTURAZIONE	TOT. RIPARTO	VERSAMENTI	SALDO FINALE
016	PR	756,65 €	-	756,65 €
016	P.2	27,164 m	-	-
017	PR	758,62 €	-	758,62 €
017	P.1	27,213 m	-	-
018	PR	479,27 €	-	479,27 €
018	P.1	12,208 m	-	-
019	PR	1.069,66 €	-	1.069,66 €
019	P.1	38,401 m	-	-
020	PR	935,66 €	-	935,66 €
020	P.1	33,969 m	-	-
021	PR	250,50 €	-	250,50 €
021	P.1	8,969 m	-	-
022	PR	262,63 €	-	262,63 €
022	P.1	8,407 m	-	-
023	PR	529,05 €	-	529,05 €
023	P.2	18,993 m	-	-
024	PR	504,51 €	-	504,51 €
024	P.2	18,112 m	-	-
025	PR	739,49 €	-	739,49 €
025	P.2	26,548 m	-	-
026	PR	501,45 €	-	501,45 €
026	P.2	18,002 m	-	-
027	PR	1.720,21 €	-	1.720,21 €
027	P.5	61,756 m	-	-
028	PR	523,84 €	-	523,84 €
028	P.1	18,889 m	-	-
029	PR	550,78 €	-	550,78 €
029	P.1	19,220 m	-	-
030	PR	219,97 €	-	219,97 €
030	P.1	7,897 m	-	-
031	PR	503,24 €	-	503,24 €
031	P.T	18,065 m	-	-
031	PR	83,61 €	-	83,61 €
031	P.T	3,001 m	-	-
032	PR	239,50 €	-	239,50 €
032	P.1	8,548 m	-	-
033	PR	92,17 €	-	92,17 €
033	P.1	3,306 m	-	-
034	PR	250,47 €	-	250,47 €
034	P.2	8,992 m	-	-
035	PR	250,47 €	-	250,47 €
035	P.1	8,992 m	-	-
036	PR	586,88 €	-	586,88 €
036	P.1	21,268 m	-	-
037	PR	262,00 €	-	262,00 €
037	P.1	8,493 m	-	-

RIPARTO Consuntivo

Pagina 2 di 3

Anche in questo caso, il prospetto sopra riportato, fornito dall'Amministratore pro-tempore riporta tra le unità immobiliari di proprietà XXXXXXX XXXX XXX (società esecutata) anche il subalterno 702 con codice identificativo in anagrafica condominiale "09". Detto subalterno risulta però catastalmente soppresso e variato nel subalterno 748 (porzione piano terra del ristorante – LOTTO 1).

Per questo motivo il sottoscritto PE non è nella condizione di poter attribuire le spese di gestione straordinaria dell'unità identificata al codice "09" ad alcun lotto di proprietà della società esecutata XXXXXXX XXXX XXX

**LOTTO 1: Ristorante e Magazzino**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:**

Corpo A: ristorante (allegato 2.a.1)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 748**

dati classamento: Categoria D/8  
Rendita € 11.100,00

Indirizzo: Via Fratelli di Dio n. 2 piano T-S1

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del ristorante piano terra: cortile comune sub 737, passaggio coperto comune sub 737, via Fratelli di Dio, cortile comune sub 737

Del ristorante piano interrato: corsello comune sub 737, altra u.i. sub 743, altra u.i. sub 744, intercapedine comune sub 737

Corpo B: Magazzino (allegato 2.a.2)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 744**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 162 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 171 m<sup>2</sup>  
Rendita € 476,90

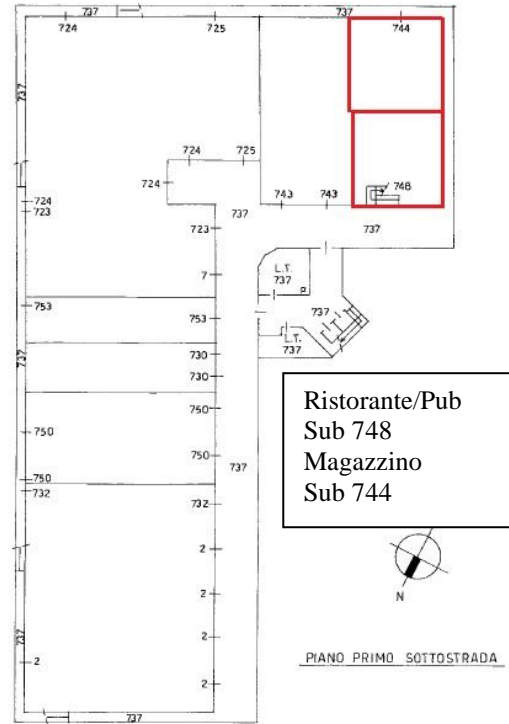
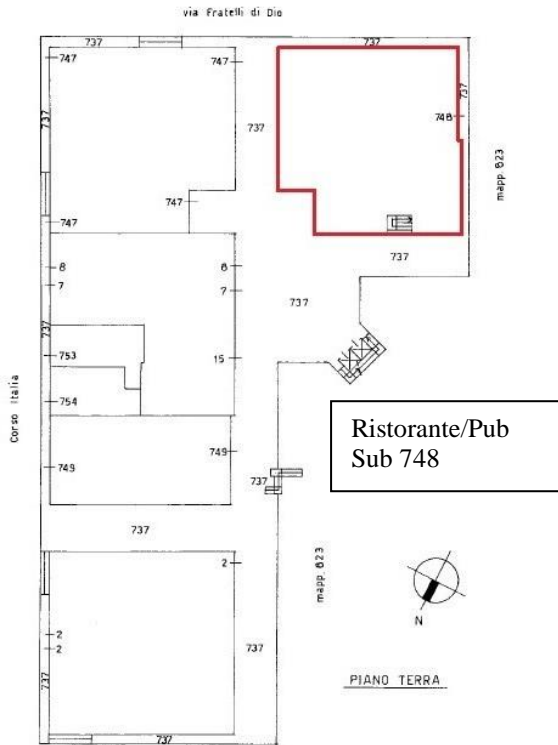
Indirizzo: Via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

**Quote e tipologia del diritto**

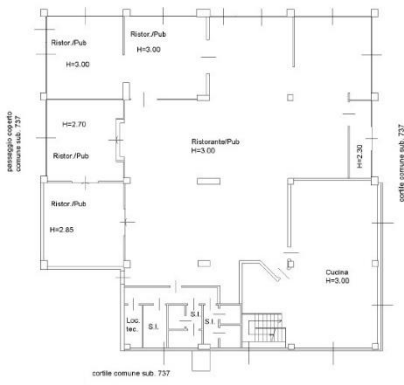
- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

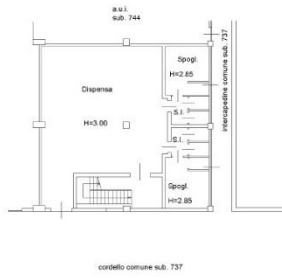
Del magazzino: altra u.i. sub 748, altra u.i. sub 743, intercapedine comune sub 737, intercapedine comune sub 737



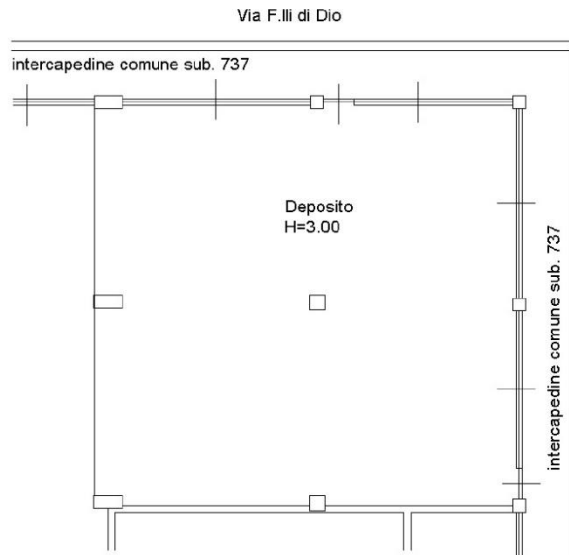
Individuazione sull'elaborato planimetrico delle unità immobiliari in esame



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO INTERRATO

Estratto planimetria catastale  
 Ristorante/Pub sub 748

Estratto planimetria catastale  
 Magazzino sub 744

## STATO DI OCCUPAZIONE

Corpo A (ristorante) + Corpo B (magazzino)

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al conduttore in forza di contratto di locazione. All'interno dell'unità immobiliare viene esercitata attività di vendita attualmente destinata al settore merceologico della ristorazione.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 29/11/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo al numero 10931 serie 3T avente l'esecutato quale "dante causa" e con oggetto gli immobili pignorati.

Si riferisce che il contratto di locazione prevede "*...la locazione dell'unità immobiliare sita in Magenta (MI), via F.lli di Dio n. 2, piano terra costituita da un immobile commerciale, con annesso magazzino posto al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati, come segue: Foglio 14 Particella 561 Subalterno 748 – cat. D/8 e Foglio 14, Particella 561, Subalterno 744 – cat. C/2...*

*Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 dal 01/11/2021 al 31/10/2027 e s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta...*

*Il canone annuo di locazione è stabilito in € 90.000,00 oltre IVA di legge, per la sola pigione, da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di € 7.500,00 ciascuna oltre IVA...omissis".*

Il contratto di locazione è visionabile per interno all'allegato 4.a

### Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione, considerata la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, ritiene congruo l'importo del canone di locazione.

Per quanto sopra esposto, considerato che il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore al pignoramento, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE indicherà i valori delle unità immobiliari allo stato "**occupato**".

## PROVENIENZA

Corpo A (ristorante) + Corpo B (magazzino)

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Corpo A (ristorante) + Corpo B (magazzino)

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta: (allegati 10 - 11)

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, è emersa la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 34/11. (corpo A – Ristorante)  
Segnalazione Certificata di Inizio attività prot. 2042 del 20/01/2011 per "manutenzione straordinaria: opere interne per la formazione di nuovi spazi ad uso terziario e servizi igienici e realizzazione di nuova scala interna"
- Pratica Edilizia 146/11. (corpo A – Ristorante)  
Cambio di destinazione d'uso prot. 9835 del 24/03/2011 per "cambio di destinazione d'uso da terziaria a commerciale"

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Corpo A: Ristorante

#### **Conformità edilizia:** NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito.

Tale difformità consiste in un ampliamento della porzione ad uso "dispensa" al piano interrato. Detto ampliamento ha comportato l'accorpamento di una porzione dell'attigua unità immobiliare sub 744 (corpo B – Magazzino)

#### **Conformità catastale:** NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0391125 del 18/04/2011 (allegato 3.a.1)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste in un ampliamento della porzione ad uso "dispensa" al piano interrato. Detto ampliamento ha comportato l'accorpamento di una porzione dell'attigua unità immobiliare sub 744 (corpo B – Magazzino)

### Corpo B: Magazzino

#### **Conformità edilizia:** NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito.

Tali difformità consistono in:

- Accorpamento di una porzione del magazzino in esame, all'attigua unità immobiliare sub 748 (corpo A – Ristorante) per l'uso "dispensa" al piano interrato.
- Realizzazione di servizio igienico mediante l'edificazione di tramezzi in muratura
- Edificazione di tramezzo in muratura per la realizzazione di uno spazio secondario

all'interno del magazzino

**Conformità catastale:** NON CONFORME

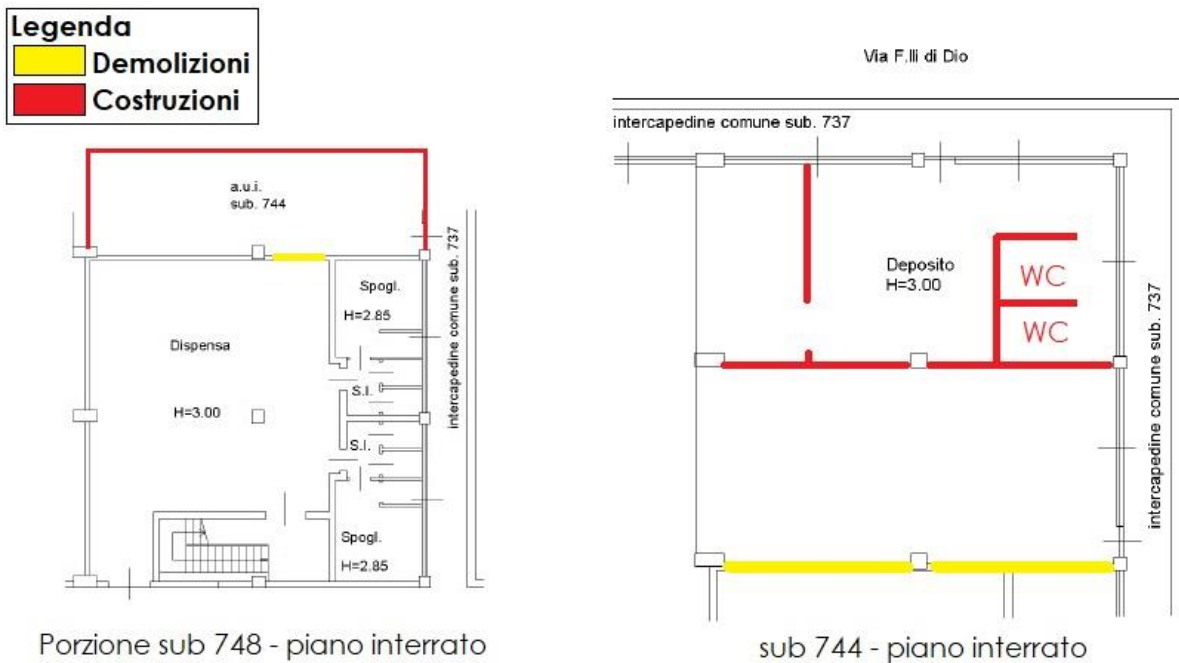
Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0259739 del 15/03/2011 (allegato 3.a.2)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Accorpamento di una porzione del magazzino in esame, all'attigua unità immobiliare sub 748 (corpo A – Ristorante) per l'uso "dispensa" al piano interrato.
- Realizzazione di servizio igienico mediante l'edificazione di tramezzi in muratura
- Edificazione di tramezzo in muratura per la realizzazione di uno spazio secondario all'interno del magazzino

Corpo A (Ristorante) + Corpo B (Magazzino)



**Stato rilevato con indicazione delle pareti già edificate e demolite**

**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 9.500,00

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### **Gestione condominiale:**

Corpo A (ristorante) + Corpo B (magazzino)

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Corpo A – Ristorante: SI

Gli accessi al Ristorante sono posti alla stessa quota del piano stradale.

Corpo B – Magazzino: SI

Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Corpo A – Ristorante: PRESENTE (allegato 5.a)

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale al n. 1513000048021 del 31/10/2031 con validità fino al 13/10/2031. Classe Energetica "C" con indice di prestazione energetica di 230,02 kWh/m<sup>2</sup>anno

Corpo B – Magazzino: NON PRESENTE

### **Certificazione di conformità degli impianti**

Corpo A – Ristorante: PRESENTI (allegato 11)

Le certificazioni di conformità degli impianti sono state reperite all'interno del fascicolo edilizio di cui alla Pratica Edilizia 146/2011 e sono visionabili all'allegato 11

Corpo B – Magazzino: NON DISPONIBILI

## DESCRIZIONE DEL BENE

### Corpo A - Ristorante

L'unità immobiliare a destinazione commerciale è ubicata al piano terra e interrato del Centro direzionale.

L'immobile è costituito da un locale a destinazione commerciale posto al piano terreno nel quale viene esercitata attività di vendita legata alla ristorazione. Detta porzione immobiliare prospetta a sud su via F.lli di Dio, a ovest verso il parcheggio, mentre sui lati est e nord si trova l'area cortilizia accessibile solo a piedi.

L'ingresso principale è collocato sul lato ovest, in prossimità del parcheggio interno, dove è presente un'ampia tettoia coperta.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, è a destinazione commerciale per la ristorazione, ed è costituita da un ampio locale nel quale, attualmente sono disposti i vari tavoli per l'esercizio dell'attività ed il banco per la distribuzione delle bevande.

In ambiente separato ma comunicante con la sala principale, si trova la cucina con la relativa attrezzatura per la preparazione dei cibi. Nella cucina è ubicata una scala interna di collegamento al piano interrato dove è presente la dispensa (dotata anche di alcune celle frigo) e lo spogliatoio (dotato di servi igienici) per il personale

In collegamento con la sala, da cui si accede mediante un disimpegno, si trovano i servizi igienici.

- esposizione: sui quattro punti cardinali
- pareti: normalmente intonacate e finte
- nei servizi igienici e nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres in tutti i locali
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: ingresso principale dal cortile interno mediante vetrina con struttura in alluminio e modanature in legno dotata di porta d'ingresso
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico riscaldamento invernale e raffrescamento estivo: impianto autonomo con diffusione di aria trattata all'interno del ristorante mediante canalizzazione forzata installata nel controsoffitto
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico
- servizio igienico:  
servizi igienici al piano terra ad uso della clientela  
servizi igienici al piano interrato ad uso del personale
- altezza dei locali:  
ristorante piano terra h 3,00 mt circa in corrispondenza del controsoffitto  
Dispensa al piano interrato h 3,00 mt circa
- condizioni generali: ottime

#### Corpo B – Magazzino

Il magazzino è ubicato al piano interrato, in posizione attigua all'unità immobiliare sopra descritta (corpo A) ed è costituito da un locale principale che distribuisce un secondo vano (realizzato mediante l'edificazione di un tramezzo in muratura) e i servizi igienici.

Il magazzino è raggiungibile dal corsello box condominiale, percorrendo l'intercapedine comune al piano interrato

- esposizione: doppia
- pareti: rivestite con piastrelle in gres
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: porta tagliafuoco in acciaio
- porte interne: non presenti
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento in "pompa di calore" con diffusione mediante split
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia installata in copertura
- servizio igienico: allo stato "rustico". È presente lavabo, wc e doccia
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite split
- altezza dei locali: 2,72 mt circa
- condizioni generali: buone

**CONSISTENZA**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**Ristorante - sub 748**

Piano	Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
PT	Ristorante	580,0	100%	580,0
S1	Dispensa spogliatoi	227,0	50%	113,5
		807,0		<b>693,5</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**Magazzino - sub 744**

Piano	Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
S1	Magazzino	81,6	100%	81,6
		81,6		<b>81,6</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**STIMA**

**Criterio di stima**

Premesso che la tipologia edilizia riferita ai centri direzionali/commerciali non trova un facile riscontro nei dati economici forniti dai principali listini né tantomeno nello stesso segmento di mercato, il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare

della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, volto ad individuare "il più probabile valore di mercato" si sono adottati due diversi approcci:

- Approccio "indiretto" di tipo finanziario con la metodologia della stima per "capitalizzazione dei redditi", che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione
- Approccio "diretto" mediante il procedimento "sintetico-comparativo" attraverso il confronto di mercato" con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare

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

### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Contratti di Locazione in essere

### Valutazione attraverso il metodo della "capitalizzazione dei redditi"

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, considerate le informazioni a disposizione, al fine di individuare il "più probabile" valore di stima dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico incaricato utilizzerà anche il metodo della capitalizzazione diretta mediante l'impiego dei dati disponibili (regolare contratto di locazione in essere).

Tale metodo è strettamente collegato al metodo reddituale che consente di "convertire" il reddito annuo (affitto) in un'indicazione di valore (ovvero il prezzo di vendita).

La conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione derivante direttamente dalla media dei valori prelevati dal mercato immobiliare riferiti ad un periodo temporale.

$$V = R/i \text{ (Valore = Reddito annuo / saggio di capitalizzazione)}$$

Nel caso in esame, il reddito R costituisce un dato certo in quanto risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 29/11/2021 al n. 10931 serie 3T. Dalla lettura del contratto si rileva che: *"il canone annuo di locazione è convenuto in € 90.000,00...omissis"*

Nell'ambito del presente studio è utile precisare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile.

Dall'analisi dei dati riferiti al mercato immobiliare deriva che il saggio medio di capitalizzazione (i) risulta essere pari al 7,72%

Ne deriva che il valore dell'unità immobiliare costituita dal lotto in esame è determinato da rapporto R/i

$$V = € 90.000,00 / 0,0772 = € 1.165.803,11$$

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Ristorante	Fg. 14, Part. 561, Sub 748 categoria D/8	693,5	<b>€ 1 165 803,11</b>
Magazzino	Fg. 14, Part. 561, Sub 744 categoria C/2	81,6	

#### Valutazione attraverso il metodo "comparativo"

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Negozi/Ristorante: **1.350,00 €/mq commerciale**

Magazzino: **550,00 €/mq commerciale**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi Ristorante	Fg. 14, Part. 561, Sub 748 categoria D/8	693,5	€ 1 350,00	€ 936 225,00
Magazzino	Fg. 14, Part. 561, Sub 744 categoria C/2	81,6	€ 550,00	€ 44 880,00
				<b>€ 981 105,00</b>

#### Valutazione LOTTO 1

Ritenendo applicabili i dati, corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i due valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto PE ritiene che le unità immobiliari, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, del contratto di locazione, alla data odierna possa avere un valore derivante dalla media dei valori ottenuti con i due metodi, comparativo e capitalizzazione del reddito, pari a:

Media valore  $(V_c + V_m) / 2 = (€ 1.165.803,11 + € 981.105,00) / 2 = € 1.073.454,05$

### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 1 073 454,05
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 53 672,70
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 14 161,03
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 2 996,58
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 9 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 993 123,74

### Prezzo base d'asta del LOTTO 1

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "libero" o "occupato": N.B. considerato il metodo di calcolo che conduce ad un valore medio tra l'immobile locato e l'immobile libero	<b>€ 993 000,00</b>
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 2: Negozio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.b)

Intestati: **XXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 747**

dati classamento: Categoria D/8

Rendita € 9.076,00

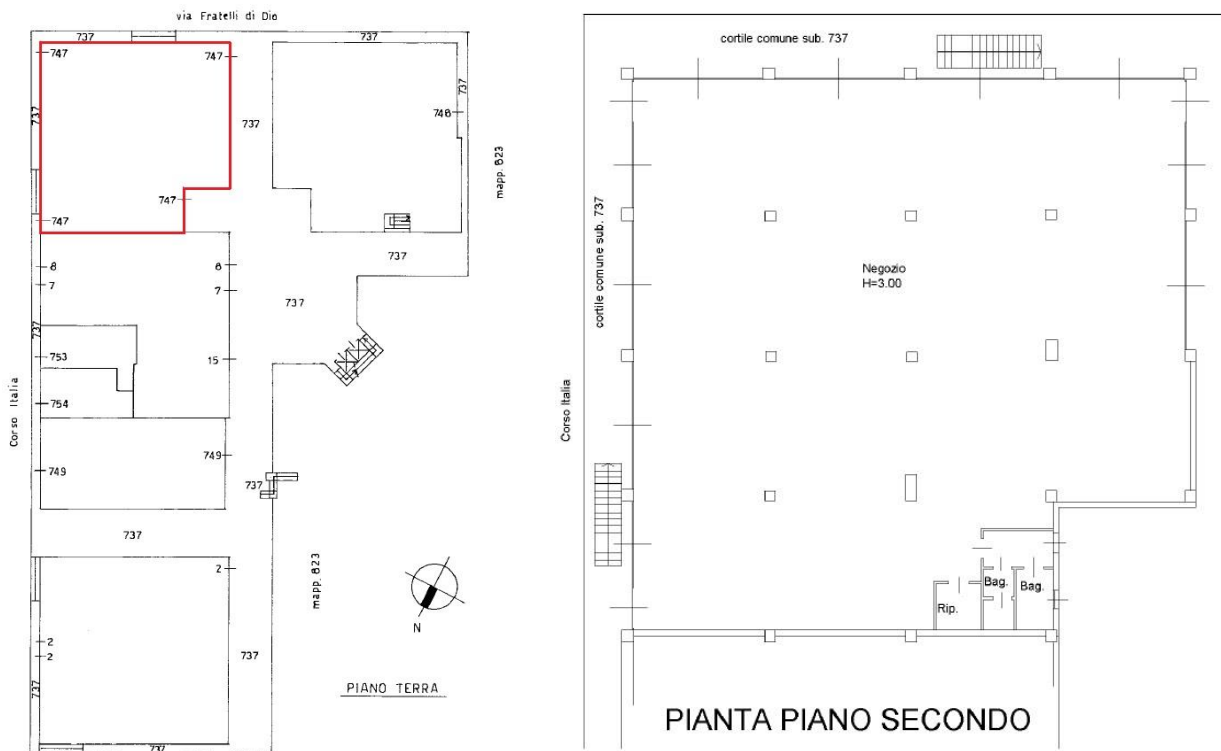
Indirizzo: Via Fratelli di Dio n. 2 piano T

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del negozio: cortile comune sub 737, cortile comune sub 737, passaggio coperto comune sub 737, cortile comune sub 737, altra unità immobiliare sub 8



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale negozio sub 747

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al conduttore in forza di contratto di locazione. All'interno dell'unità immobiliare viene esercitata attività di vendita attualmente destinata al settore merceologico "articoli di abbigliamento, accessori e bazar"

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 17/05/2011 presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo al numero 2256 serie 3T avente l'esecutato quale "dante causa" e con oggetto gli immobili pignorati.

Si riferisce che il contratto di locazione prevede: "...concede in locazione l'unità immobiliare sita in Magenta (MI), via F.lli di Dio n. 2, al piano terra, costituita da un negozio con servizi per un totale di mq. 600 circa, distinta al N.C.E.U. come segue Fg 14 Particella 561 Subalterno 747 – cat. D/8, per anni sei e cioè dal 01/08/2011 al 31/07/2017..."

*Il canone annuo di locazione viene fissato in € 60.000,00 oltre IVA, per la sola pigione, che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero dodici rate mensili anticipate di € 5.000,00 oltre IVA ciascuna...*

*Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta..."*

Il contratto di locazione è visionabile per interno all'allegato 4.b

### Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione, considerata la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, ritiene congruo l'importo del canone di locazione anche in relazione alla data di sottoscrizione del contratto di affitto stesso.

Per quanto sopra esposto, considerato che il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore al pignoramento, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE indicherà i valori delle unità immobiliari allo stato "**occupato**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

**Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:** (allegato 12)

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, è emersa la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 125/11.

Segnalazione Certificata di Inizio attività prot. 8237 del 14/03/2011 per "manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso"

#### GIUDIZIO DI CONFORMITA'

**Conformità edilizia:** CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto non PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito (SCIA 125/11).

**Conformità catastale:** CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0350481 del 05/04/2011 (allegato 3.b)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

non necessarie

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Gestione condominiale:**

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Gli accessi al Ristorante sono posti alla stessa quota del piano stradale.

**Attestato di Prestazione Energetica:**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

**Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

#### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione commerciale è ubicata al piano terra all'interno del Centro direzionale.

Tale porzione di proprietà prospetta a sud su via F.lli di Dio, a est su Corso Italia, a ovest verso il passaggio coperto comune/area cortilizia.

L'ingresso principale è collocato sul lato est, in prossimità del parcheggio interno (lato Corso Italia). L'unità immobiliare è composta da un ampio locale ove viene esercitata l'attività di vendita al dettaglio di articoli di abbigliamento, accessori e casalinghi.

All'interno del negozio sono presenti inoltre un locale tecnico/ripostiglio e i servizi igienici per il personale.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,00 mt circa
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato  
Per completezza di informazione, come indicato nel contratto di locazione in essere, si riporta quanto segue: *"i locali si consegnano privi di pavimentazione e abbassamento del soffitto...Il locatore autorizza il conduttore ad eseguire opere di finitura (pavimentazione e abbassamento del soffitto) interne ai locali, il tutto a cura e spese del conduttore"*
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: ingresso principale dal cortile (lato Corso Italia) mediante vetrina dotata di porta d'ingresso
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno del negozio mediante canalizzazione forzata installata nel controsoffitto
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico
- servizio igienico: presente ad uso del personale
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite canalizzazione forzata installata nel controsoffitto
- altezza dei locali: 3,10 mt circa in corrispondenza del controsoffitto
- condizioni generali: buone

## CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Negozio	570,0	100%	570,0
	<b>570,0</b>		<b>570,0</b>
	<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

**STIMA**

### **Criterio di stima**

Premesso che la tipologia edilizia riferita ai centri direzionali/commerciali non trova un facile riscontro nei dati economici forniti dai principali listini né tantomeno nello stesso segmento di mercato, il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, volto ad individuare "il più probabile valore di mercato" si sono adottati due diversi approcci:

- Approccio "indiretto" di tipo finanziario con la metodologia della stima per "capitalizzazione dei redditi", che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione"
- Approccio "diretto" mediante il procedimento "sintetico-comparativo attraverso il confronto di mercato" con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare

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

### **Fonti d'informazione**

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Contratti di Locazione in essere

### **Valutazione attraverso il metodo della "capitalizzazione dei redditi"**

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, considerate le informazioni a disposizione, al fine di individuare il "più probabile" valore di stima dell'unità immobiliare, il

sottoscritto tecnico incaricato utilizzerà anche il metodo della capitalizzazione diretta mediante l'impiego dei dati disponibili (regolare contratto di locazione in essere).

Tale metodo è strettamente collegato al metodo reddituale che consente di "convertire" il reddito annuo (affitto) in un'indicazione di valore (ovvero il prezzo di vendita).

La conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione derivante direttamente dalla media dei valori prelevati dal mercato immobiliare riferiti ad un periodo temporale.

$$V = R/i \text{ (Valore = Reddito annuo / saggio di capitalizzazione)}$$

Nel caso in esame, il reddito R costituisce un dato certo in quanto risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 17/05/2011 al n. 2256 serie 3T. Dalla lettura del contratto si rileva che: "il canone annuo di locazione è convenuto in € 60.000,00...omissis"

Nell'ambito del presente studio è utile precisare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile.

Dall'analisi dei dati riferiti al mercato immobiliare deriva che il saggio medio di capitalizzazione (i) risulta essere pari al 7,35%

Ne deriva che il valore dell'unità immobiliare costituita dal lotto in esame (appartamento) è determinato da rapporto R/i

$$V = € 60.000,00 / 0,0735 = € 816.326,53$$

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Negozio	Fg. 14, Part. 561, Sub 747 categoria D/8	570,0	<b>€ 816 326,53</b>

#### Valutazione attraverso il metodo "comparativo"

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Negozio: **1.290,00 €/mq commerciale**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	Fg. 14, Part. 561, Sub 747 categoria D/8	570,0	€ 1 290,00	€ 735 300,00
				<b>€ 735 300,00</b>

#### Valutazione LOTTO 2

Ritenendo applicabili i dati, corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i due valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto PE ritiene che l'unità immobiliare, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, del contratto di

locazione, alla data odierna possa avere un valore derivante dalla media dei valori ottenuti con i due metodi, comparativo e capitalizzazione del reddito, pari a:

Media valore  $(V_c + V_m) / 2 = (\text{€ } 816.326,53 + \text{€ } 735.300,00) / 2 = \text{€ } 775.813,27$

**Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO 2	€ 775 813,27
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 38 790,66
• Spese condominiali ordinarie (insolite) anno in corso e precedente	-€ 8 464,98
• Spese condominiali straordinarie (insolite)	-€ 2 248,46
	<hr/>
Valore LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	€ 726 309,17

**Prezzo base d'asta del LOTTO 2**

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato "libero" o "occupato": N.B. considerato il metodo di calcolo che conduce ad un valore medio tra l'immobile locato e l'immobile libero	<b>€ 726 000,00</b>
_____	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 3: Negozio e Magazzino**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:**

Corpo A: sala giochi (allegato 2.c.1)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 749**

dati classamento: Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 266 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale totale 276 m<sup>2</sup>  
Rendita € 7.184,85

Indirizzo: Via Fratelli di Dio n. 2 piano T

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del negozio: passaggio coperto comune sub 737, cortile comune sub 737 (corso Italia), altra u.i. sub 728, cortile comune sub 737

Corpo B: Magazzino (allegato 2.c.2)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 750**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 270 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 315 m<sup>2</sup>  
Rendita € 794,83

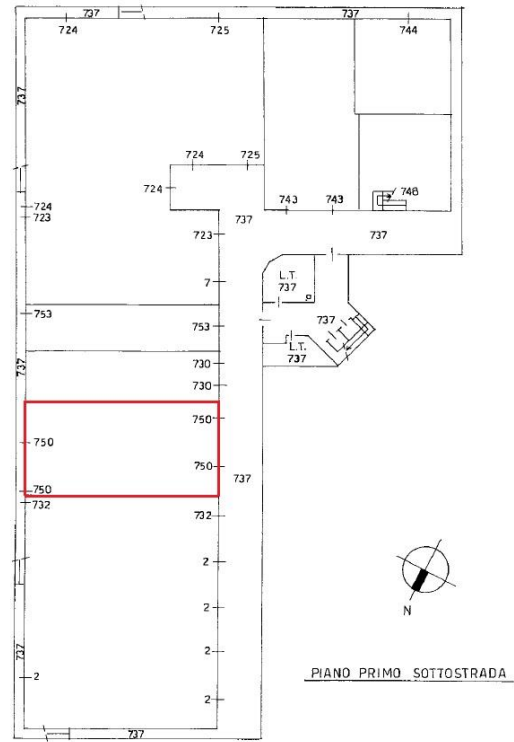
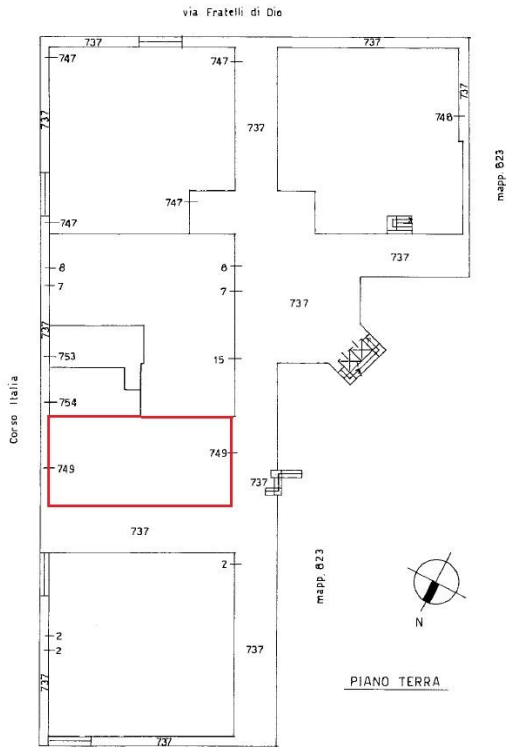
Indirizzo: Via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

**Quote e tipologia del diritto**

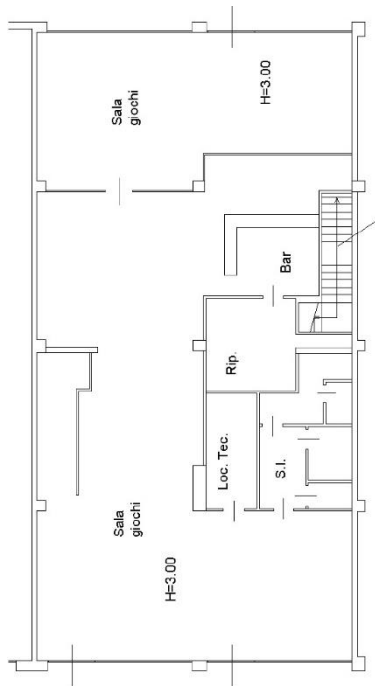
- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

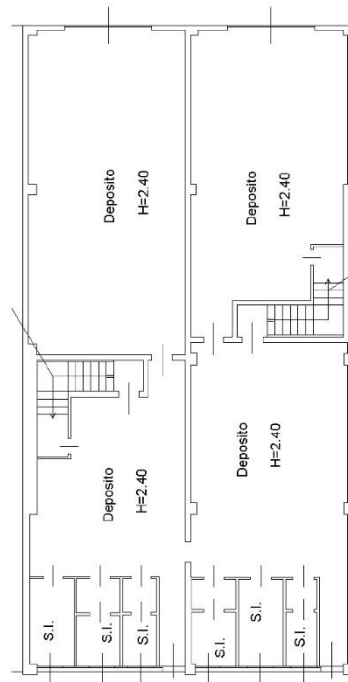
Del magazzino: altra u.i. sub 732, intercapedine comune sub 737, altra u.i. sub 730, corsello comune sub 737



Individuazione sull'elaborato planimetrico delle unità immobiliari in esame



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Estratto planimetria catastale Negozio sub 749 e magazzino sub 750

## STATO DI OCCUPAZIONE

Corpo A (sala giochi) + Corpo B (magazzino)

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al conduttore in forza di contratto di locazione.

All'interno dell'unità immobiliare viene esercitata attività attualmente destinata al settore "sala giochi con annesso bar con servizio ai tavoli".

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 22/11/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo al numero 9569 serie 3T avente l'esecutato quale "dante causa" e con oggetto gli immobili pignorati.

Si riferisce che il contratto di locazione prevede: *"concede in locazione l'unità immobiliare sita in Magenta (MI), via F.lli di Dio n. 2, costituita da ufficio di mq 317 circa, al piano terra con annesso collegato da due scale interne magazzino di quattro vani e servizi di mq. 317 circa, al piano interrato, distinta al N.C.E.U. come segue: Fg. 14 Mapp. 561 Sub. 704 cat. A/10 per anni sei e cioè dal 01/11/2016 al 31/10/2022..."*

*Il canone annuo di locazione viene fissato in € 35.000,00 oltre IVA, per sola pigione, che il conduttore si obbliga a corrispondere...in numero dodici rate mensili anticipate di € 2.916,66 oltre IVA ciascuna. Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta..."*

Il contratto di locazione è visionabile per interno all'allegato 4.c

### Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione, considerata la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, ritiene congruo l'importo del canone di locazione anche in relazione alla data di sottoscrizione del contratto di affitto stesso.

Si precisa che le unità immobiliari in esame (sala giochi - corpo A e magazzino - corpo B) hanno assunto l'attuale identificativo catastale subalterno 749 e 750 in forza di aggiornamento catastale "variazione del 23/05/2011 pratica n. MI0485908 in atti dal 23/05/2011" dal precedente subalterno 704

Per quanto sopra esposto, considerato che il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore al pignoramento, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE indicherà i valori delle unità immobiliari allo stato "**occupato**".

## PROVENIENZA

Corpo A (sala giochi) + Corpo B (magazzino)

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Corpo A (sala giochi) + Corpo B (magazzino)

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo “vincoli e oneri giuridici” a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

**Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:** (allegati 10 - 13)

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo “pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale” a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, è emersa la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 224/11.

Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera prot. 15091 del 11/05/2011 per “*modifiche interne di parte di unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato esistente, comprendenti la formazione di due ambienti adibiti a sala giochi e altri spazi di servizio e w.c. con relativi anti-wc ad uso pubblico e riservato all'addetto all'attività*”

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Corpo A: Sala giochi

**Conformità edilizia:** NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito.

Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di accesso al “locale tecnico” e realizzazione di nuova apertura in corrispondenza del locale “ripostiglio” dietro al bancone bar
- Edificazione di una spalletta in cartongesso nel locale “ripostiglio”
- Edificazione di muratura in cartongesso per la formazione di un “locale tecnico” in corrispondenza della scala di accesso al piano interrato all'interno del locale principale della “sala giochi”
- Diversa posizione del serramento installato a formazione della “sala slot” in separazione dalla “sala giochi”

**Conformità catastale:** NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0485908 del 23/05/2011 (allegato 3.c.1)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di accesso al “locale tecnico” e realizzazione di nuova apertura in corrispondenza del locale “ripostiglio” dietro al bancone bar
- Edificazione di una spalletta in cartongesso nel locale “ripostiglio”
- Edificazione di muratura in cartongesso per la formazione di un “locale tecnico” in

corrispondenza della scala di accesso al piano interrato all'interno del locale principale della "sala giochi"

- Diversa posizione del serramento installato a formazione della "sala slot" in separazione dalla "sala giochi"

#### Corpo B: Magazzino

##### **Conformità edilizia: NON CONFORME**

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito.

Tali difformità consistono in:

- Errata indicazione della "scala chiusa non utilizzabile". Nello stato di fatto solo una delle due scala esistenti (di collegamento tra piano terra e interrato) risulta "non utilizzabile"
- Demolizione della muratura divisoria (costituita da blocchetti in calcestruzzo) nella sola porzione di magazzino verso il corso comune. La parete era stata realizzata per suddividere il magazzino in due corpi di pari dimensioni
- Chiusura dell'apertura (prevista in origine) di collegamento tra le due porzioni di magazzino
- Edificazione di una parete di natura posticcia per la formazione di un piccolo spazio adibito a "cucinino" ad uso del personale
- Chiusura mediante installazione di pannelli, del servizio igienico (verso l'intercapedine) all'interno del locale "cucinino"

##### **Conformità catastale: NON CONFORME**

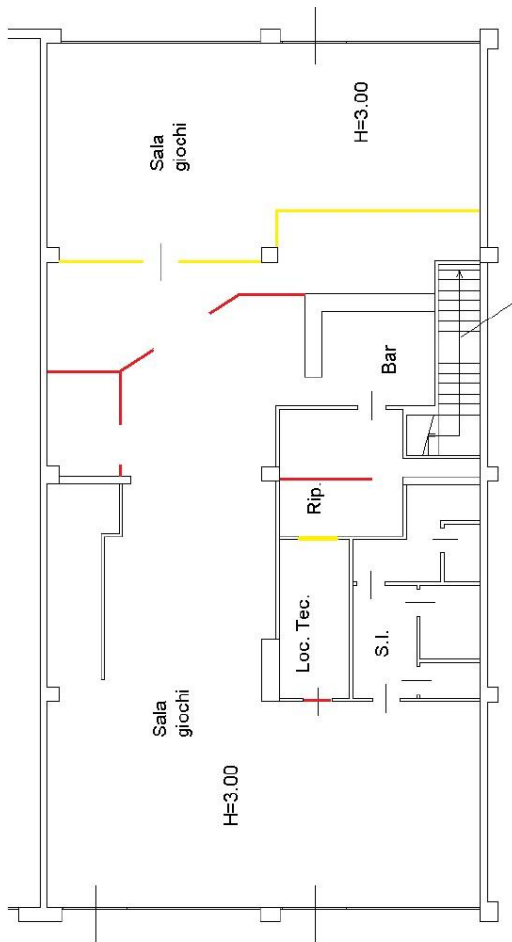
Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0485908 del 23/05/2011 (allegato 3.c.2)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

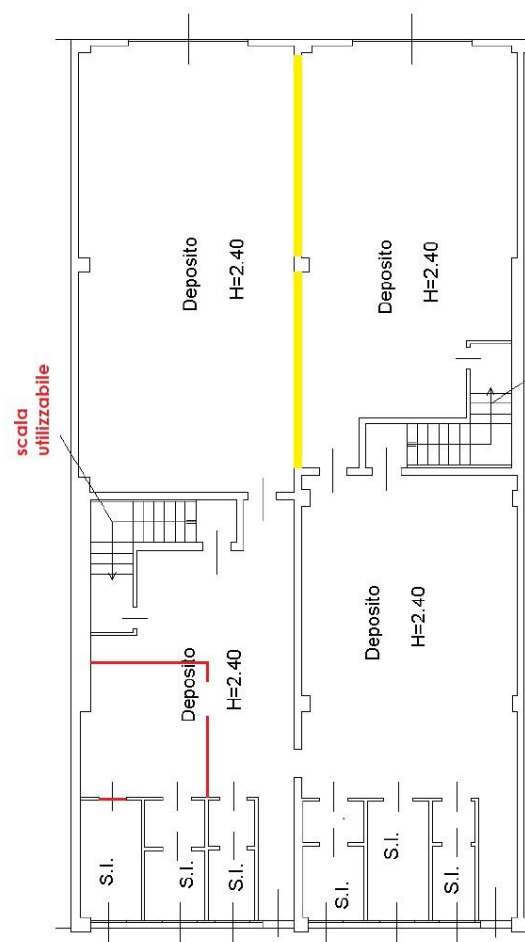
- Errata indicazione della "scala chiusa non utilizzabile". Nello stato di fatto solo una delle due scala esistenti (di collegamento tra piano terra e interrato) risulta "non utilizzabile"
- Demolizione della muratura divisoria (costituita da blocchetti in calcestruzzo) nella sola porzione di magazzino verso il corso comune. La parete era stata realizzata per suddividere il magazzino in due corpi di pari dimensioni
- Chiusura dell'apertura (prevista in origine) di collegamento tra le due porzioni di magazzino
- Edificazione di una parete di natura posticcia per la formazione di un piccolo spazio adibito a "cucinino" ad uso del personale
- Chiusura mediante installazione di pannelli, del servizio igienico (verso l'intercapedine) all'interno del locale "cucinino"

Corpo A (sala giochi) + Corpo B (Magazzino)



PIANTA PIANO TERRA

**Sub 749**



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

**Sub 750**

Legenda	
	Demolizioni
	Costruzioni

Stato rilevato con indicazione delle pareti già edificate e demolite

**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 7.500,00

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### **Gestione condominiale:**

Corpo A (sala giochi) + Corpo B (magazzino)

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Corpo A – Sala giochi: SI

Gli accessi alla sala giochi sono posti alla stessa quota del piano stradale.

Corpo B – Magazzino: SI

Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Corpo A – Sala Giochi: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

Corpo B – Magazzino: NON NECESSITA

### **Certificazione di conformità degli impianti**

Corpo A – Sala Giochi: Non disponibili

Corpo B – Magazzino: Non disponibili

## DESCRIZIONE DEL BENE

Corpo A – Sala giochi

L'immobile è costituito da un locale commerciale nel quale viene attualmente esercitata attività di sala giochi con annesso bar con servizio ai tavoli, oltre un locale magazzino collegato mediante scala interna.

L'ingresso principale è collocato sul lato est (lato con affaccio su Corso Italia), in prossimità del parcheggio interno.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da due ampi locali principali dove viene svolta attività ludica di sala gioco. Dall'ingresso si accede direttamente ad un ampio locale adibito a sala giochi nel quale sono presenti varie slot machine adibite al gioco elettronico e giochi di vario genere quale biliardo. Proseguendo si accede al bacone bar/accoglienza dove sono ubicate le postazioni di controllo quale casse e retro bar. Mediante l'installazione di ampie vetrate, è stata realizzato un secondo locale interamente dedicato alle slot machine. Al piano terra della sala giochi sono inoltre presenti i servizi igienici ad uso della clientela e del personale. Sono presenti inoltre due vani scala interni di collegamento con il sottostante magazzino (che costituisce il corpo B del lotto in esame).

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate nei servizi igienici e nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti:

- nei locali principali la pavimentazione è costituita da moquette  
nei servizi igienici la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
  - porta d'accesso: ingresso principale dal cortile (lato Corso Italia) mediante vetrina dotata di porta d'ingresso
  - porte interne: ante in legno tamburato
  - impianto citofonico: non presente
  - impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
  - impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
  - impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno del negozio mediante canalizzazione forzata installata nel controsoffitto
  - acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico
  - servizio igienico: presenti i servizi igienici ad uso della clientela e un servizio igienico ad uso del personale
  - impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite canalizzazione forzata installata nel controsoffitto
  - altezza dei locali: 3,00 mt circa
  - condizioni generali: buone

#### Corpo B - Magazzino

Attraverso la scala interna, posta sul lato sinistro del negozio (la seconda scala interna risulta chiusa e inaccessibile), si accede all'ampio magazzino al piano interrato nel quale sono presenti i servizi igienici sul lato est e un'ampia area magazzino/deposito sul lato ovest, dove sono inoltre presenti due portoni di collegamento con il corsello comune dei box.

È infine presente un locale realizzato mediante l'edificazione di una parete di natura "posticcia" nel quale è stata installata una cucina e inglobato, all'interno del locale stesso, un servizio igienico

- esposizione: doppia;
- pareti: parzialmente intonacate con porzioni "al rustico" e in blocchetti in cls  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,00 mt circa
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da calcestruzzo industriale in calcestruzzo
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: porta tagliafuoco e portoni da garage
- porte interne: non presenti
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: presenti alcuni radiatori in alluminio nei servizi igienici
- acqua calda sanitaria: non rilevata
- servizio igienico: presenti diversi servizi igienici attrezzati con lavabi, wc e docce
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,70 mt circa in corrispondenza del controsoffitto
- condizioni generali: discrete

### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### Sala giochi sub 749

Piano	Sub	Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
PT	749	Sala giochi	305,0	100%	305,0
			305,0		<b>305,0</b>
			mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

#### Magazzino sub 750

S1	750	Magazzino	297,0	100%	297,0
			297,0		<b>297,0</b>
			mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

### STIMA

#### Criterio di stima

Premesso che la tipologia edilizia riferita ai centri direzionali/commerciali non trova un facile riscontro nei dati economici forniti dai principali listini né tantomeno nello stesso segmento di mercato, il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, volto ad individuare "il più probabile valore di mercato" si sono adottati due diversi approcci:

- Approccio "diretto" mediante il procedimento "sintetico-comparativo attraverso il confronto di mercato" con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare
- Approccio "indiretto" di tipo finanziario con la metodologia della stima per

“capitalizzazione dei redditi”, che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione”

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Contratti di Locazione in essere

#### Valutazione attraverso il metodo della “capitalizzazione dei redditi”

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, considerate le informazioni a disposizione, al fine di individuare il “più probabile” valore di stima dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico incaricato utilizzerà anche il metodo della capitalizzazione diretta mediante l'impiego dei dati disponibili (regolare contratto di locazione in essere).

Tale metodo è strettamente collegato al metodo reddituale che consente di “convertire” il reddito annuo (affitto) in un'indicazione di valore (ovvero il prezzo di vendita).

La conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione derivante direttamente dalla media dei valori prelevati dal mercato immobiliare riferiti ad un periodo temporale.

$$V = R/i \text{ (Valore = Reddito annuo / saggio di capitalizzazione)}$$

Nel caso in esame, il reddito R costituisce un dato certo in quanto risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 22/11/2016 al n. 9569 serie 3T. Dalla lettura del contratto si rileva che: “il canone annuo di locazione è convenuto in € 35.000,00...omissis”

Nell'ambito del presente studio è utile precisare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile.

Dall'analisi dei dati riferiti al mercato immobiliare deriva che il saggio medio di capitalizzazione (i) risulta essere pari al 6,51 %

Ne deriva che il valore dell'unità immobiliare costituita dal lotto in esame (appartamento) è determinato da rapporto R/i

$$V = € 35.000,00 / 0,0651 = € 537.634,41$$

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Negoziò Sala giochi	Fg. 14, Part. 561, Sub 749 categoria C/1	305,0	<b>€ 537 634,41</b>
Magazzino	Fg. 14, Part. 561, Sub 750 categoria C/2	297,0	

**Valutazione attraverso il metodo "comparativo"**

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Negozi/Sala giochi: **1.290,00 €/mq commerciale**

Magazzino: **550,00 €/mq commerciale**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi Sala giochi	Fg. 14, Part. 561, Sub 749 categoria C/1	305,0	€ 1 290,00	€ 393 450,00
Magazzino	Fg. 14, Part. 561, Sub 750 categoria C/2	297,0	€ 550,00	€ 163 350,00
				<b>€ 556 800,00</b>

**Valutazione LOTTO 3**

Ritenendo applicabili i dati, corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che permesso di determinare i due valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto PE ritiene che le unità immobiliare, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, del contratto di locazione, alla data odierna possa avere un valore derivante dalla media dei valori ottenuti con i due metodi, comparativo e capitalizzazione del reddito, pari a:

Media valore  $(V_c + V_m) / 2 = (€ 537.634,41 + € 556.800,43) / 2 = € 547.217,42$

**Adeguamenti e correzioni della stima**

- Valore LOTTO 3 € 547 217,42
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi -€ 27 360,87
- Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente -€ 3 587,18
- Spese condominiali straordinarie insolte -€ 482,00
- Spese di regolarizzazione edilizia e catastale -€ 7 500,00

Valore LOTTO 3 al netto delle decurtazioni € 508 287,37

**Prezzo base d'asta del LOTTO 3**

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato "libero" o "occupato": N.B. considerato il metodo di calcolo che conduce ad un valore medio tra l'immobile locato e l'immobile libero	<b>€ 508 000,00</b>
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 4: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.d)

Intestati: XXXXXXX XXXX XXX proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 714**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 18 vani,  
Superficie Catastale totale 355 m<sup>2</sup>

Rendita € 5.624,22

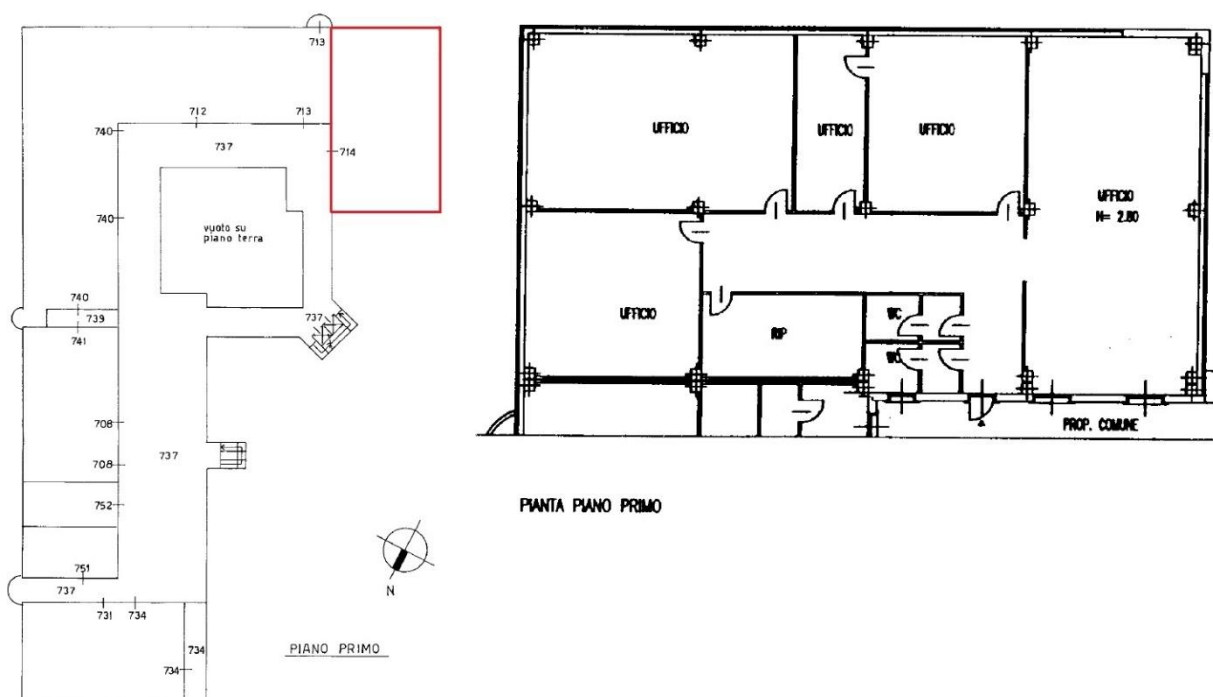
Indirizzo: Corso Italia piano 1

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: affaccio su mappale 823, parti comuni al piano primo sub 737, altra u.i. sub 713,  
affaccio su mappale 823, affaccio su mappale 823



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 714

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al conduttore in forza di contratto di locazione. L'unità immobiliare è destinata attualmente a "centro per l'impiego" per lo svolgimento di attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 28/09/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 al numero 7957 serie 3T avente l'esecutato quale "dante causa" e con oggetto l'immobile pignorato in esame.

Si riferisce che il contratto di locazione prevede: "...concede in locazione l'unità immobiliare sita in Magenta (MI), via F.lli di Dio n. 2, al piano primo, costituita da un ufficio, di sei locali, due bagni, ripostiglio e disimpegno, distinta al N.C.E.U. come segue Fg 14 Particella 561 Subalterno 714 – cat. A/10, per anni sei e cioè dal 01/09/2018 al 31/08/2024...

Il canone annuo di locazione viene fissato in € 32.287,98 oltre IVA, per la sola pigione, che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero sei rate bimestrali anticipate di € 5.381,33 oltre IVA ciascuna..."

Il contratto di locazione è visionabile per interno all'allegato 4.d

### Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione, considerata la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare (ufficio), ritiene congruo l'importo del canone di locazione anche in relazione alla data di sottoscrizione del contratto di affitto stesso.

Per quanto sopra esposto, considerato che il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore al pignoramento, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE indicherà i valori delle unità immobiliari allo stato "**occupato**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si

rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

### GIUDIZIO DI CONFORMITA'

#### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Realizzazione del servizio igienico per disabili
- Edificazione di una muratura per la divisione di un vano ufficio in due diversi vani

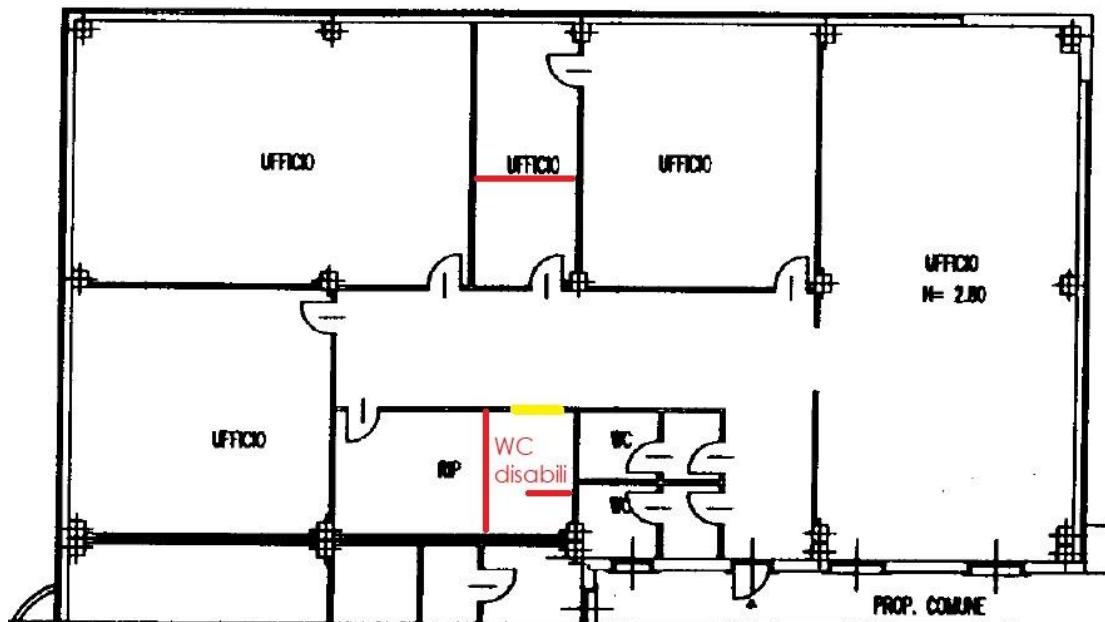
#### Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 24/12/2001 (allegato 3.d)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Realizzazione del servizio igienico per disabili
- Edificazione di una muratura per la divisione di un vano ufficio in due diversi vani



**Sub 714**

Legenda	
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Demolizioni
<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Costruzioni

**Stato rilevato con indicazione delle pareti già edificate e demolite**

### **Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3.000,00

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **Gestione condominiale:**

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

### **Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano primo all'interno del Centro direzionale.

Dall'ingresso si accede ad un ampio disimpegno che distribuisce i singoli vani ad uso ufficio di diverse dimensioni. In prossimità dell'ingresso sono ubicati i servizi igienici (due servizi igienici divisi per sesso e un servizio igienico per persone diversamente abili). È infine presente un ampio ripostiglio

- esposizione: su tutti i lati;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato in tutti i locali
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico

- servizio igienico: presenti, divisi per sesso e per persone diversamente abili
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Ufficio	356,0	100%	356,0
	356,0		<b>356,0</b>
	mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

### STIMA

#### Criterio di stima

Premesso che la tipologia edilizia riferita ai centri direzionali/commerciali non trova un facile riscontro nei dati economici forniti dai principali listini né tantomeno nello stesso segmento di mercato, il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, volto ad individuare "il più probabile valore di mercato" si sono adottati due diversi approcci:

- Approccio "indiretto" di tipo finanziario con la metodologia della stima per "capitalizzazione dei redditi", che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione"
- Approccio "diretto" mediante il procedimento "sintetico-comparativo attraverso il confronto di mercato" con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in

diminuzione o in aumento.

### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Contratti di Locazione in essere

### Valutazione attraverso il metodo della "capitalizzazione dei redditi"

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, considerate le informazioni a disposizione, al fine di individuare il "più probabile" valore di stima dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico incaricato utilizzerà anche il metodo della capitalizzazione diretta mediante l'impiego dei dati disponibili (regolare contratto di locazione in essere).

Tale metodo è strettamente collegato al metodo reddituale che consente di "convertire" il reddito annuo (affitto) in un'indicazione di valore (ovvero il prezzo di vendita).

La conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione derivante direttamente dalla media dei valori prelevati dal mercato immobiliare riferiti ad un periodo temporale.

$$V = R/i \text{ (Valore = Reddito annuo / saggio di capitalizzazione)}$$

Nel caso in esame, il reddito R costituisce un dato certo in quanto risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 28/09/2018 al n. 7957 serie 3T. Dalla lettura del contratto si rileva che: *"il canone annuo di locazione è convenuto in € 32.287,98...omissis"*

Nell'ambito del presente studio è utile precisare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile.

Dall'analisi dei dati riferiti al mercato immobiliare deriva che il saggio medio di capitalizzazione (i) risulta essere pari al 7,76%

Ne deriva che il valore dell'unità immobiliare costituita dal lotto in esame (appartamento) è determinato da rapporto R/i

$$V = € 32.287,98 / 0,0776 = € 416.082,22$$

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 714 categoria A/10	356,0	<b>€ 416 082,22</b>

### Valutazione attraverso il metodo "comparativo"

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.040,00 €/mq commerciale**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 714 categoria A/10	356,0	€ 1 040,00	€ 370 240,00
				<b>€ 370 240,00</b>

#### Valutazione LOTTO 4

Ritenendo applicabili i dati, corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che permesso di determinare i due valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto PE ritiene che le unità immobiliare, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, del contratto di locazione, alla data odierna possa avere un valore derivante dalla media dei valori ottenuti con i due metodi, comparativo e capitalizzazione del reddito, pari a:

Media valore  $(V_c + V_m) / 2 = (\text{€ } 416.082,22 + \text{€ } 370.240,00) / 2 = \text{€ } 393.161,11$

#### Adegamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 4	€ 393 161,11
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 19 658,06
• Spese condominiali ordinarie (insolite) anno in corso e precedente	-€ 4 512,80
• Spese condominiali straordinarie (insolite)	-€ 1 069,66
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3 000,00

Valore LOTTO 4 al netto delle decurtazioni	€ 364 920,59
--	--------------

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 4

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato "libero" o "occupato": N.B. considerato il metodo di calcolo che conduce ad un valore medio tra l'immobile locato e l'immobile libero	<b>€ 365 000,00</b>
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 5: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.e)

Intestati: XXXXXXXX XXXX XXX proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 712**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 12,5 vani,  
Superficie Catastale totale 251 m<sup>2</sup>  
Rendita € 3.905,71

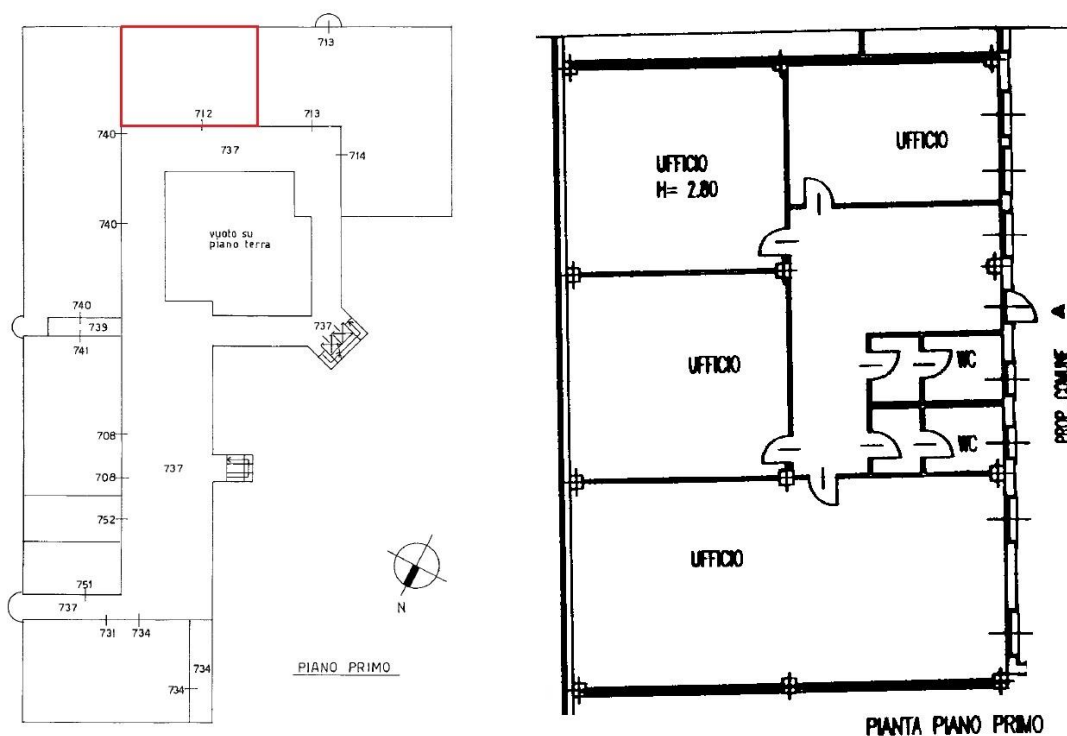
Indirizzo: Corso Italia piano 1

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: parti comuni al piano primo sub 737, altra u.i. sub 740, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 713



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 712

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone e cose.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Edificazione di pareti divisorie in cartongesso per la formazione di ulteriori vani ad uso ufficio

### Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 24/12/2001 (allegato 3.e)

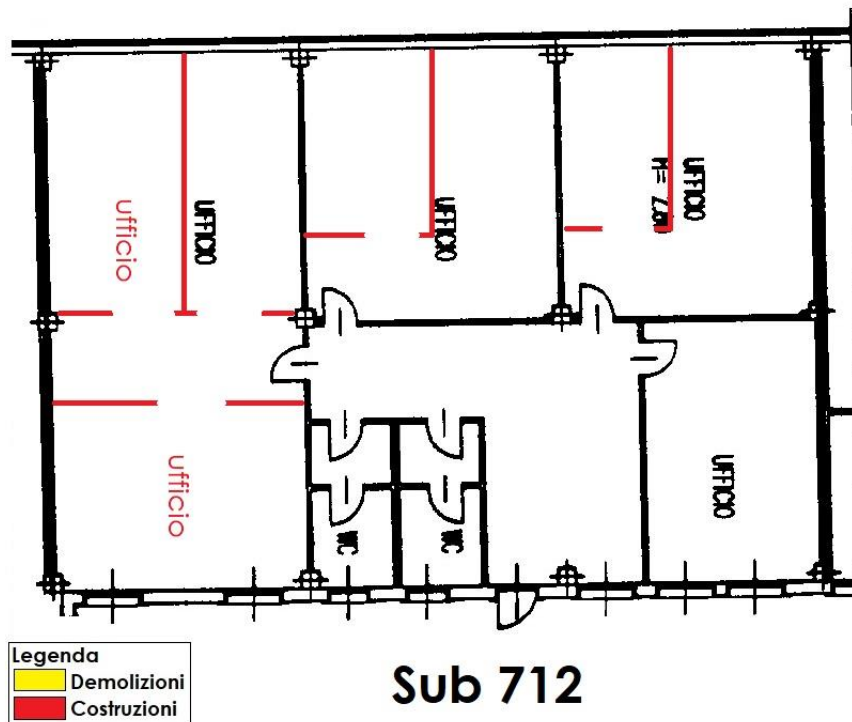
Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Edificazione di pareti divisorie in cartongesso per la formazione di ulteriori vani ad uso

ufficio

Stato rilevato con indicazione delle pareti già edificate e demolite



#### Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3.000,00

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### Gestione condominiale:

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

#### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

#### Attestato di Prestazione Energetica:

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

#### Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibili

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano primo all'interno del Centro direzionale.

Dall'ingresso si accede ad un ampio disimpegno che distribuisce i singoli vani ad uso ufficio di diverse dimensioni. In prossimità dell'ingresso sono ubicati i servizi igienici.

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate e rifinite a "stucco veneziano" e alcune pareti normalmente tinteggiate nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato in tutti i locali
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico
- servizio igienico: presenti due servizi igienici dotati di lavabo, wc e bidet
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Ufficio	253,1	100%	253,1
	<b>253,1</b> mq. lordi		<b>253,1</b> mq. commerciali

## STIMA

### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **980,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 712 categoria A/10	253,1	980,0	<b>€ 248 038,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO 5	€ 248 038,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 12 401,90
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 5 966,27
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 758,02
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3 000,00
	<hr/>
Valore LOTTO 5 al netto delle decurtazioni	€ 225 911,81

**Prezzo base d'asta del LOTTO 5**

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 5 nello stato di "libero":	<b>€ 226 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 5 nello stato di "occupato":	-
<hr/>	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 6: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.f)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 734**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 7,5 vani,  
Superficie Catastale totale 156 m<sup>2</sup>  
Rendita € 2.343,42

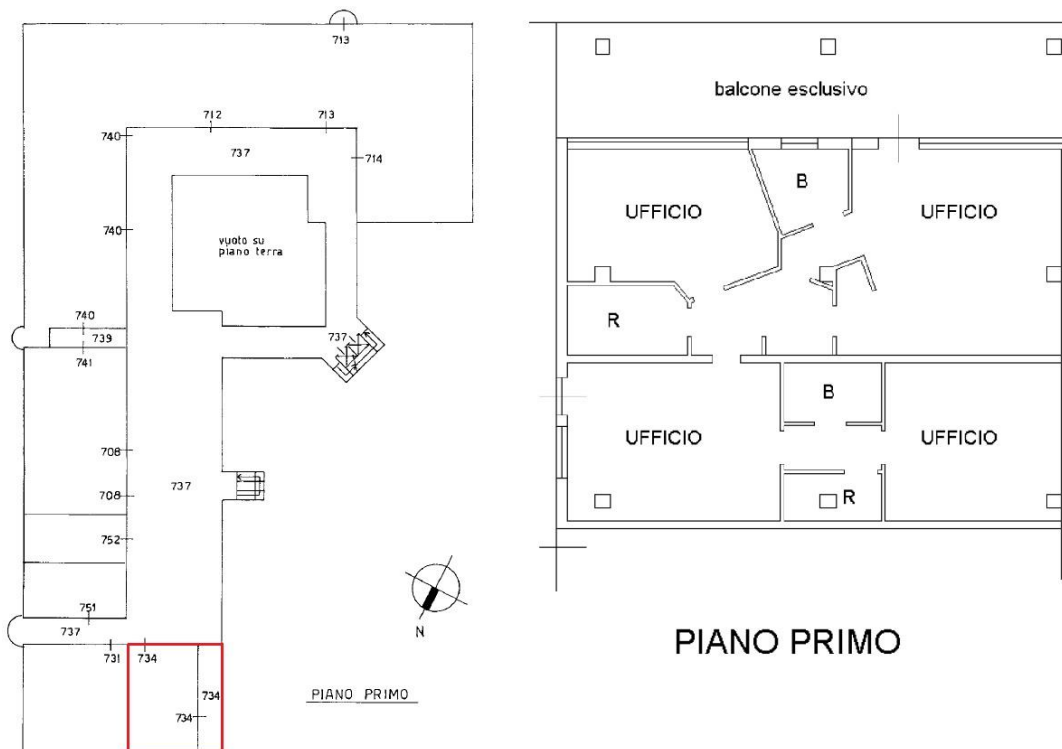
Indirizzo: via Fratelli di Dio n. 2 piano 1

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di **XXXXXXXX XXXX XXX**  
Con sede in **XXXXXXXX**, Codice Fiscale: **XXXXXXXXXXXXXX**

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 731, parti comuni al piano primo sub 737,  
affaccio su mappale 823



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 734

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone e cose.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Realizzazione del ripostiglio dove era previsto il servizio igienico e realizzazione del servizio igienico dove era previsto il ripostiglio
- Rimozione di spallette in cartongesso in corrispondenza dell'ingresso

### Conformità catastale: NON CONFORME

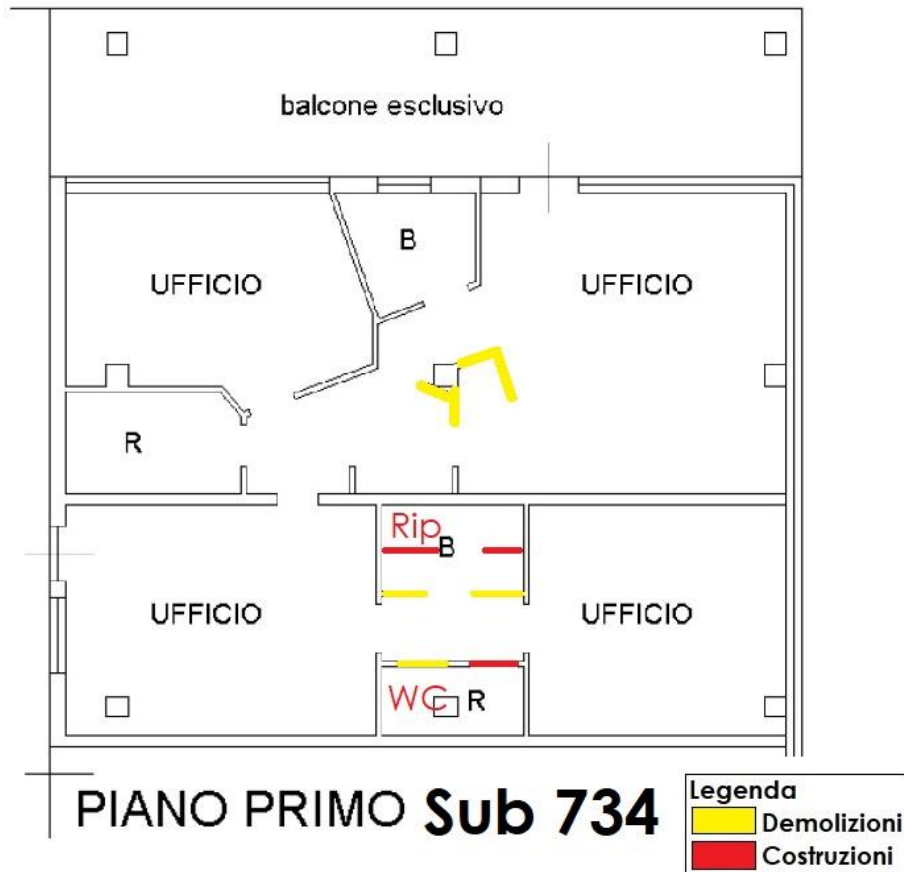
Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo n. MI1130926 del 31/12/2007 (allegato 3.f)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Realizzazione del ripostiglio dove era previsto il servizio igienico e realizzazione del servizio igienico dove era previsto il ripostiglio
- Rimozione di spallette in cartongesso in corrispondenza dell'ingresso

**Stato rilevato con indicazione delle pareti già edificate e demolite**



**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3.000,00

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Gestione condominiale:**

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

### **Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano primo all'interno del Centro direzionale.

Dalle parti comuni al piano primo, attraverso il balcone ad uso esclusivo, si accede alla porta d'ingresso dell'ufficio. L'unità immobiliare è dotata di quattro vani ufficio, due servizi igienici e due locali ripostiglio.

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica  
Nel corso del sopralluogo si è osservato che alcuni pannelli di controsoffitto erano stati rimossi
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato in tutti i locali
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: ingresso da vetrina dotata di porta d'ingresso
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico
- servizio igienico: presenti due servizi igienici dotati di lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

## **CONSISTENZA**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Ufficio	148,3	100%	148,3
Balcone esclusivo	44,5	10%	4,5
	<b>192,8</b> mq. lordi		<b>152,8</b> mq. commerciali

#### STIMA

##### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

##### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto

PE determina il valore unitario di: **980,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 734 categoria A/10	152,8	980,0	<b>€ 149 744,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 6	€ 149 744,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 7 487,20
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 4 449,87
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 550,78
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3 000,00
	<hr/>
Valore LOTTO 6 al netto delle decurtazioni	€ 134 256,15

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 6

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 6 nello stato di "libero":	<b>€ 134 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 6 nello stato di "occupato":	-
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 7: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.g)

Intestati: **XXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 720**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 12,5 vani,  
Superficie Catastale totale 248 m<sup>2</sup>  
Rendita € 3.905,71

Indirizzo: Corso Italia piano 2

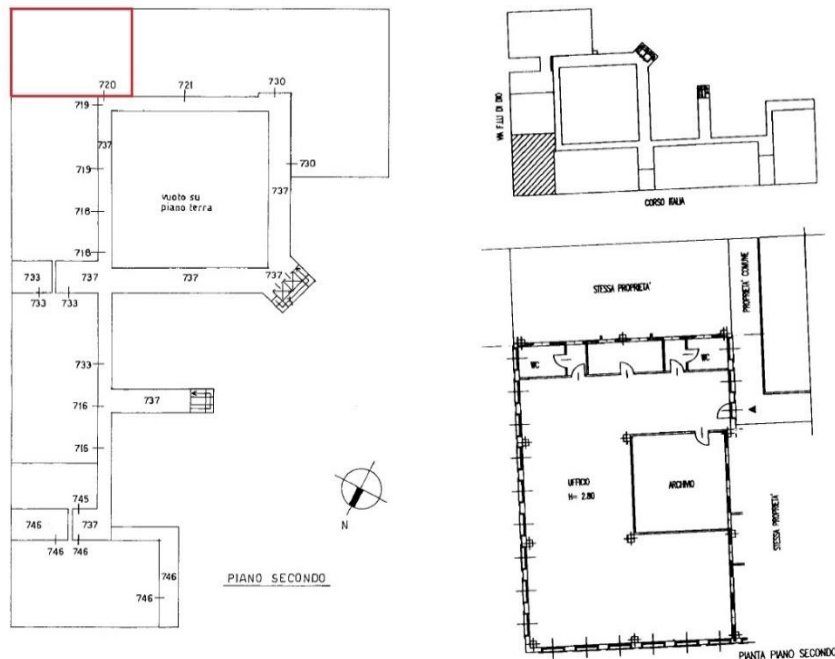
N.B. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare in esame (sub 720) risulta collegata con l'attigua unità immobiliare sub 721 (successivo lotto 8). Il collegamento tra le due unità immobiliari ad uso ufficio è stato ottenuto mediante l'apertura di un varco nella muratura a confine con le unità immobiliari stesse.

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: parti comuni al piano secondo sub 737, altra u.i. sub 719, affaccio su mappale 823, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 721



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 720

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone e cose.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Apertura di un varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 721 mediante la demolizione della parte divisoria tra le due unità immobiliari
- Demolizione della muratura che costituiva originariamente il locale indicato come "archivio"
- Realizzazione di parete in cartongesso per la creazione di un "vano tecnico"

### Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: Data di presentazione 24/12/2001 (allegato 3.g)

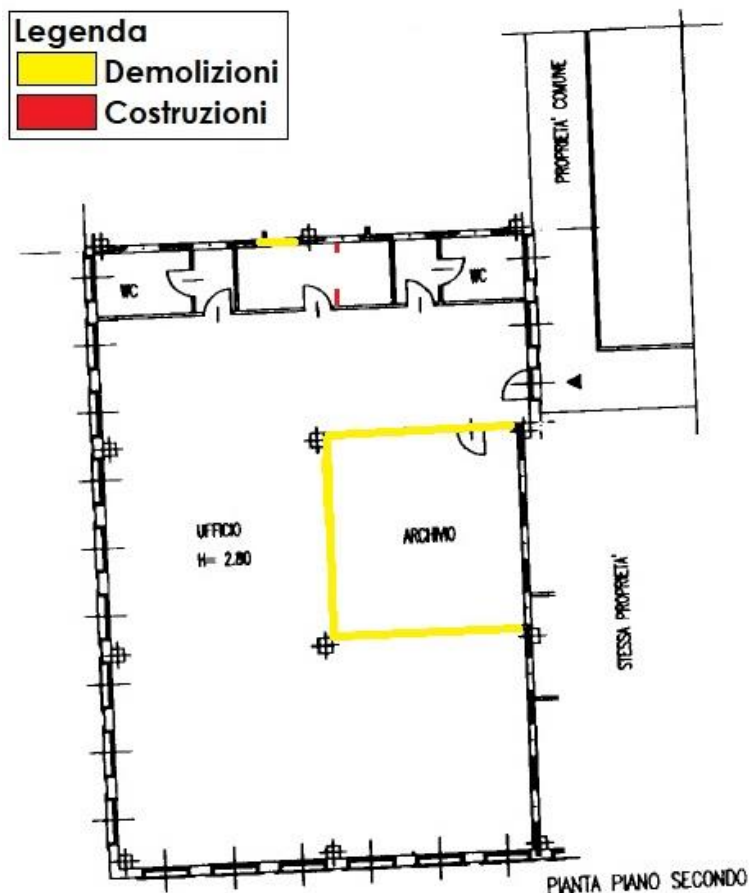
Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato

alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Apertura di un varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 721 mediante la demolizione della parte divisoria tra le due unità immobiliari
- Demolizione della muratura che costituiva originariamente il locale indicato come "archivio"
- Realizzazione di parete in cartongesso per la creazione di un "vano tecnico"

**Stato rilevato con indicazione delle pareti già edificate e demolite**



**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo, oltre la realizzazione di opere edili per il ripristino della muratura a chiusura del varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare, come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali
- Opere edili di chiusura del varco di collegamento tra le attigue u.i.

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 4.500,00

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Gestione condominiale:

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### Attestato di Prestazione Energetica:

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

### Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibili

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano secondo all'interno del Centro direzionale.

L'ufficio si compone di un unico ampio locale principale ad uso ufficio, due servizi igienici e un vano tecnico.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare in esame (sub 720) risulta collegata con l'attigua unità immobiliare sub 721. Il collegamento tra le due unità immobiliari ad uso ufficio è stato ottenuto mediante l'apertura di un varco nella muratura a confine con le unità immobiliari stesse.

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres in tutti i locali.  
Si rileva la presenza di porzione di pavimentazione in fase di distacco
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)  
nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'impianto elettrico è stato danneggiato e parzialmente divelto
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico
- servizio igienico: presenti due servizi igienici dotati di lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite split
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: necessita di opere di manutenzione ordinaria e revisione/rifacimento impianto elettrico

## CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Ufficio	249,8	100%	249,8
	<b>249,8</b> mq. lordi		<b>249,8</b> mq. commerciali

## STIMA

### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, che il perito considerato "nello stato" discreto considerato il necessario rifacimento dell'impianto elettrico ecc., ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **880,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 720 categoria A/10	249,8	880,0	<b>€ 219 824,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 7	€ 219 824,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 10 991,20
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 6 842,15
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 739,49
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 4 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO 7 al netto delle decurtazioni	€ 196 751,16

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 7

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 7 nello stato di "libero":	<b>€ 197 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 7 nello stato di "occupato":	-
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 8: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.h)

Intestati: **XXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 721**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 8,5 vani,  
Superficie Catastale totale 170 m<sup>2</sup>  
Rendita € 2.655,88

Indirizzo: Corso Italia piano 2

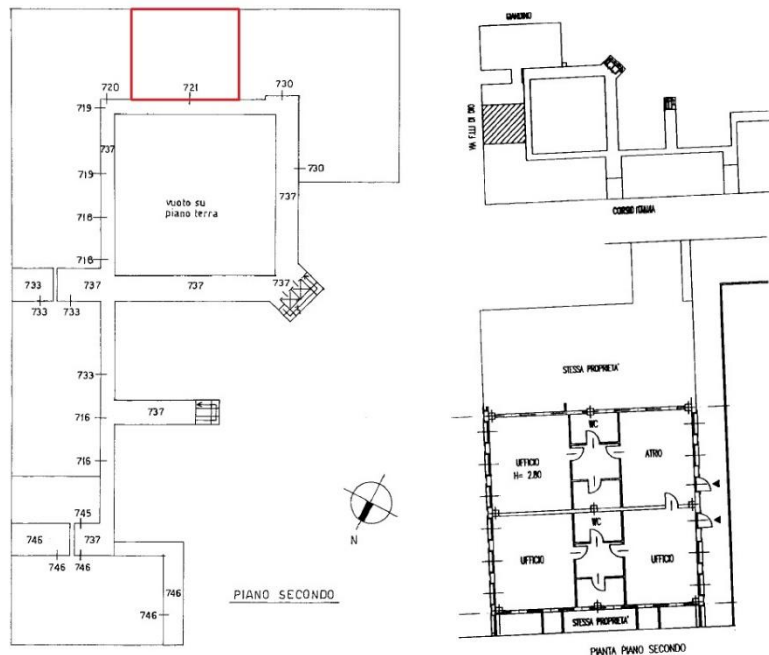
N.B. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare in esame (sub 721) risulta collegata con l'attigua unità immobiliare sub 720 (precedente lotto 7). Il collegamento tra le due unità immobiliari ad uso ufficio è stato ottenuto mediante l'apertura di un varco nella muratura a confine con le unità immobiliari stesse.

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: parti comuni al piano secondo sub 737, altra u.i. sub 720, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 730



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 721

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone e cose.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Apertura di un varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 720 mediante la demolizione della parte divisoria tra le due unità immobiliari
- Demolizione delle tramezzature in cartongesso in una porzione del locale ufficio.  
Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene
- Realizzazione di parete in cartongesso per la creazione di un ripostiglio

### Conformità catastale: NON CONFORME

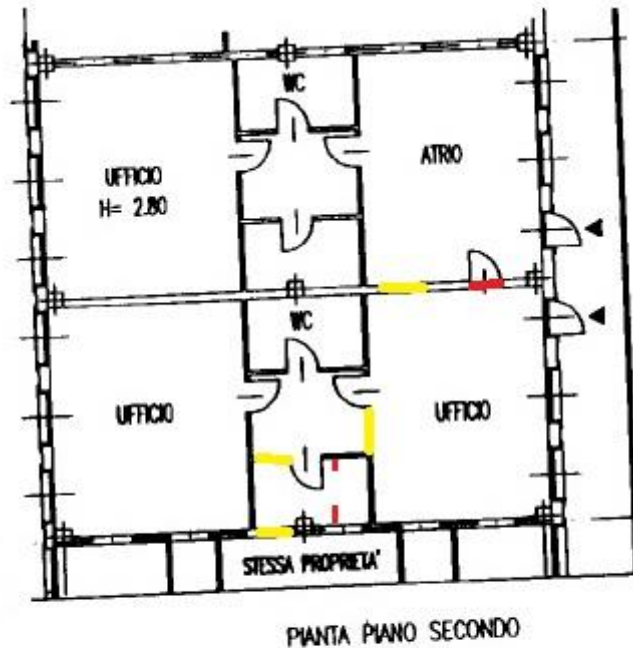
Planimetria catastale: Data di presentazione 24/12/2001 (allegato 3.h)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Apertura di un varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 720 mediante la demolizione della parte divisoria tra le due unità immobiliari
- Demolizione delle tramezzature in cartongesso in una porzione del locale ufficio
- Realizzazione di parete in cartongesso per la creazione di un ripostiglio

**Stato rilevato con indicazione delle pareti già edificate e demolite**



**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo, oltre la realizzazione di opere edili per il ripristino della muratura a chiusura del varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare e il ripristino del disimpegno del servizio igienico, come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali
- Opere edili di chiusura del varco di collegamento tra le attigue u.i.
- Opere edili di ripristino del disimpegno del servizio igienico

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 6.500,00

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Gestione condominiale:

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### Attestato di Prestazione Energetica:

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

### Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibili

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano secondo all'interno del Centro direzionale e si compone di quattro locali ad uso ufficio, due servizi igienici e due ripostigli. L'ufficio è dotato di due differenti ingressi entrambi con accesso dal ballatoio comune. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare in esame (sub 721) risulta collegata con l'attigua unità immobiliare sub 720 (precedente lotto 7). Il collegamento tra le due unità immobiliari ad uso ufficio è stato ottenuto mediante l'apertura di un varco nella muratura a confine con le unità immobiliari stesse.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato in tutti i locali.
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico
- servizio igienico: presenti due servizi igienici
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

## CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Ufficio	164,5	100%	164,5
	<b>164,5</b> mq. lordi		<b>164,5</b> mq. commerciali

## STIMA

### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **980,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 721 categoria A/10	164,5	980,0	<b>€ 161 210,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 8	€ 161 210,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 8 060,50
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 4 644,16
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 501,45
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 6 500,00
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 8 al netto delle decurtazioni	€ 141 503,89

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 8

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 8 nello stato di "libero":	<b>€ 142 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 8 nello stato di "occupato":	-
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 9: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.i)

Intestati: **XXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 719**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 8,5 vani,  
Superficie Catastale totale 171 m<sup>2</sup>  
Rendita € 2.655,88

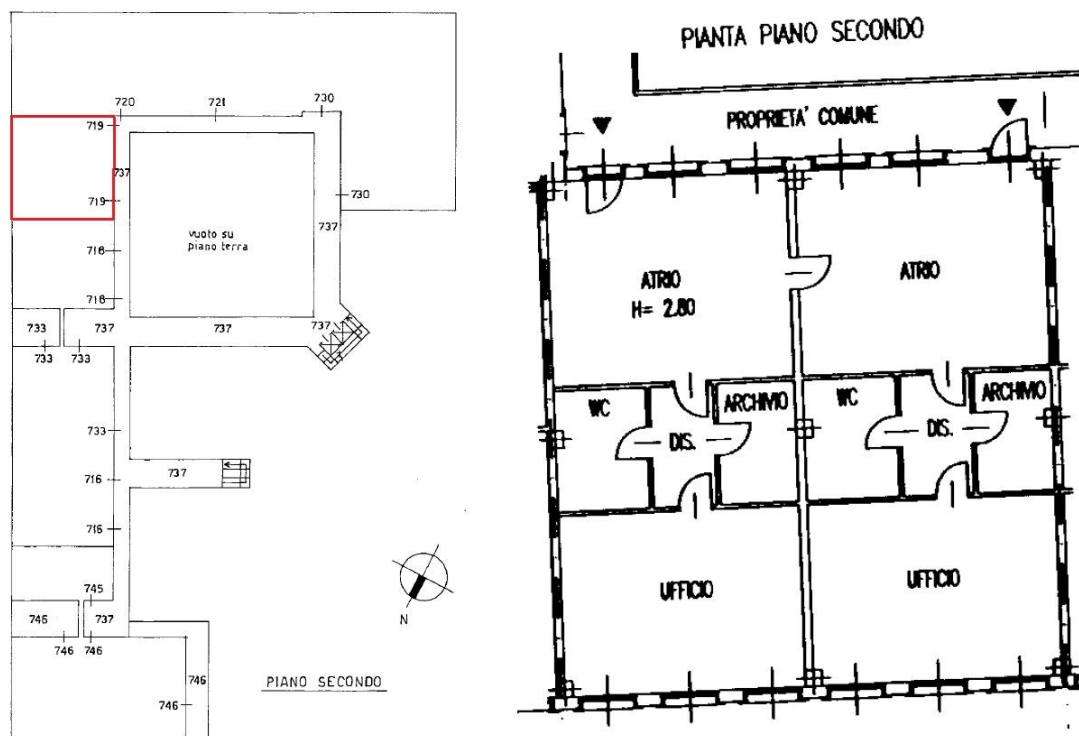
Indirizzo: Corso Italia piano 2

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di **XXXXXXX XXXX XXX**  
Con sede in **XXXXXXX**, Codice Fiscale: **XXXXXXXXXXXXX**

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: altra u.i. sub 718, parti comuni al piano secondo sub 737, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 720



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 719

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone e cose.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di collegamento che metteva in comunicazione le due porzioni ad uso ufficio
- Demolizione delle tramezzature in cartongesso in una porzione del locale "archivio" all'interno dell'ufficio.

Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene

- Realizzazione di parete in cartongesso per la creazione di un secondo disimpegno nel servizio igienico

**Conformità catastale: NON CONFORME**

Planimetria catastale: Data di presentazione 24/12/2001 (allegato 3.i)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

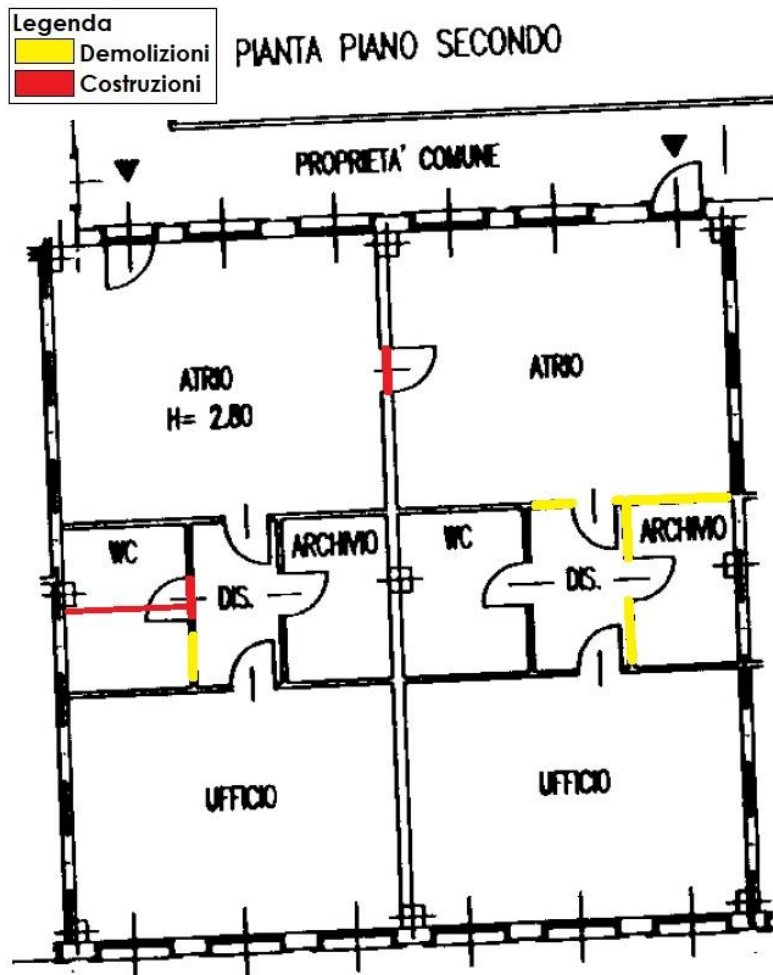
Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di collegamento che metteva in comunicazione le due porzioni ad uso ufficio
- Demolizione delle tramezzature in cartongesso in una porzione del locale "archivio" all'interno dell'ufficio.

Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene

- Realizzazione di parete in cartongesso per la creazione di un secondo disimpegno nel servizio igienico

**Stato rilevato con indicazione delle pareti già edificate e demolite**



**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo, oltre la realizzazione di opere edili per il ripristino dell'apertura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari ad uso ufficio e il

ripristino del disimpegno del servizio igienico, come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali
- Opere edili di apertura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari e installazione di porta
- Opere edili di ripristino del disimpegno del servizio igienico

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 7.500,00

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### **Gestione condominiale:**

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

### **Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano secondo all'interno del Centro direzionale e si compone di differenti porzioni immobiliari ognuna dotata di proprio accesso indipendente.

Le porzioni ad uso ufficio sono pressoché speculari ed entrambe si compongono di un ampio atrio in ingresso, un disimpegno che distribuisce il locale ufficio principale, un archivio e un servizio igienico.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che a seguito della chiusura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari, sono state create due unità immobiliari separate e autonome.

### Ufficio porzione A + ufficio porzione B

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato con presenza di parquet in sovrapposizione nei locali indicati come "ufficio"
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato e ante in alluminio anodizzato e specchiatura in vetro opaco
- impianto citofonico: presente

- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel servizio igienico
- servizio igienico: presenti due servizi igienici
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Ufficio "porzione A"	82,2	100%	82,2
Ufficio "porzione B"	84,5	100%	84,5
	<b>166,7</b> mq. lordi		<b>166,7</b> mq. commerciali

### STIMA

#### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche

analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **980,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 719 categoria A/10	166,7	980,0	<b>€ 163 366,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 9	€ 163 366,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 8 168,30
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 4 819,47
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 504,51
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 7 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO 9 al netto delle decurtazioni	€ 142 373,72

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 9

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 9 nello stato di "libero":	<b>€ 142 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 9 nello stato di "occupato":	-
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 10: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.)

Intestati: XXXXXXXX XXXX XXX proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 718**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 9 vani,  
Superficie Catastale totale 179 m<sup>2</sup>  
Rendita € 2.812,11

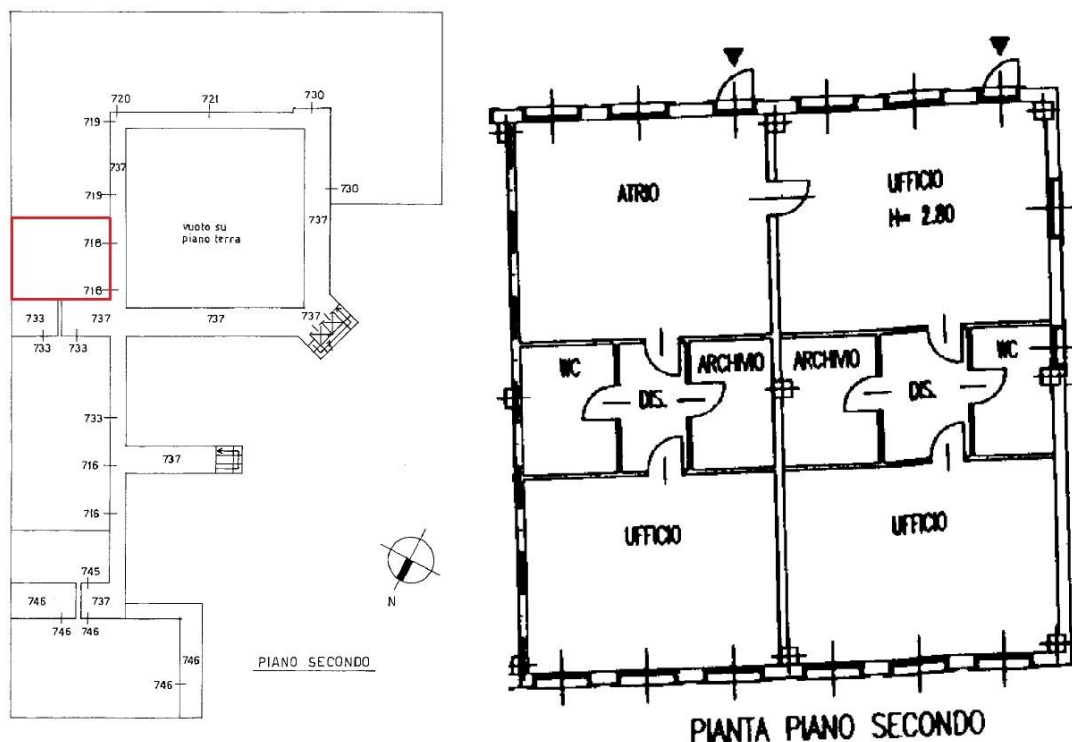
Indirizzo: Corso Italia piano 2

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: parti comuni al piano secondo sub 737, altra u.i. sub 733, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 719



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 718

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone e cose.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di collegamento che metteva in comunicazione le due porzioni ad uso ufficio
- Demolizione delle tramezzature in cartongesso in una porzione del locale "archivio" all'interno dell'ufficio.

Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene

- Demolizione delle tramezzature in una porzione del locale ufficio al fine di creare un ampio locale precedentemente destinato ad attività ludiche

Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene

- Realizzazione di parete in cartongesso per la creazione di un disimpegno d'ingresso in una porzione dell'ufficio

**Conformità catastale:** NON CONFORME

Planimetria catastale: Data di presentazione 24/12/2001 (allegato 3.I)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

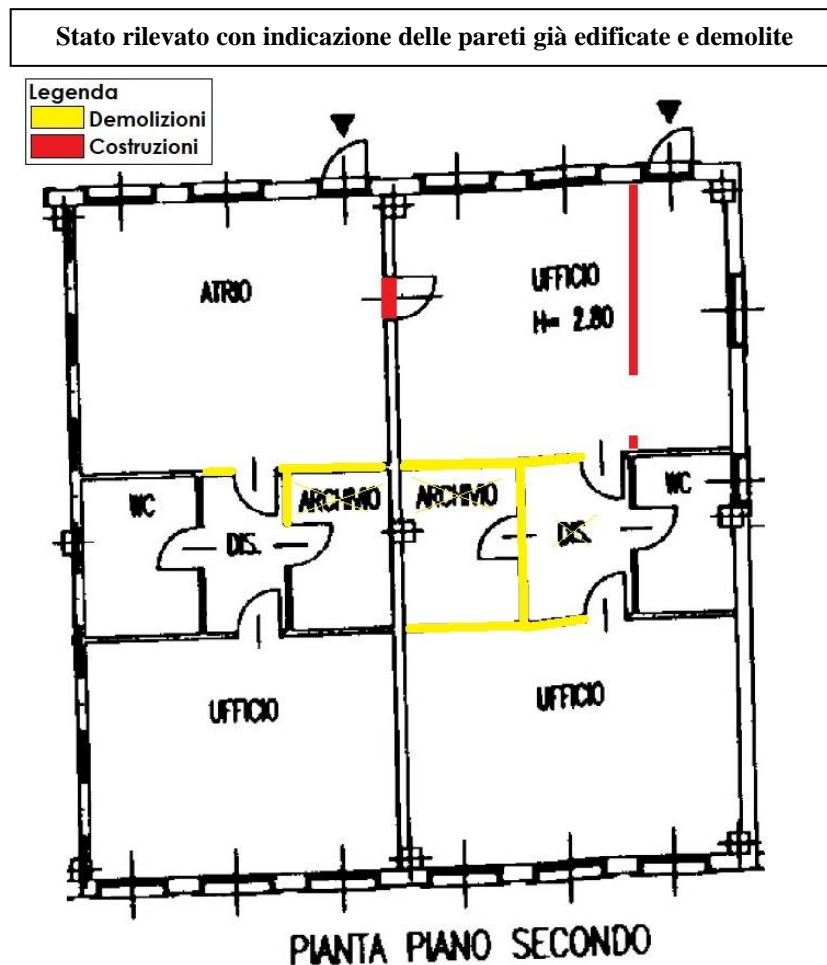
- Chiusura della porta di collegamento che metteva in comunicazione le due porzioni ad uso ufficio
- Demolizione delle tramezzature in cartongesso in una porzione del locale "archivio" all'interno dell'ufficio.

Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene

- Demolizione delle tramezzature in una porzione del locale ufficio al fine di creare un ampio locale precedentemente destinato ad attività ludiche

Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene

- Realizzazione di parete in cartongesso per la creazione di un disimpegno d'ingresso in una porzione dell'ufficio



### **Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo, oltre la realizzazione di opere edili per il ripristino dell'apertura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari ad uso ufficio e la creazione del disimpegno del servizio igienico, come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali
- Opere edili di apertura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari e installazione di porta
- Opere edili di formazione del disimpegno del servizio igienico

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 9.500,00

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **Gestione condominiale:**

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

#### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

#### **Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano secondo all'interno del Centro direzionale e si compone di differenti porzioni immobiliari ognuna dotata di proprio accesso indipendente.

Le porzioni ad uso ufficio sono pressoché speculari.

Una porzione ad uso ufficio è composta da un ampio atrio di ingresso, una zona archivio, un servizio igienico e un locale principale ad uso ufficio.

L'altra porzione è composta da un disimpegno d'ingresso che dà accesso ad un ampio open space dotato di servizio igienico

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che a seguito della chiusura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari, sono state create due unità immobiliari separate e autonome.

#### Ufficio porzione A + ufficio porzione B

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti:

Porziona A Ufficio: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato

Porzione B ufficio: la pavimentazione è costituita da parquet e piastrelle in gres porcellanato nel servizio igienico

- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nei servizi igienici
- servizio igienico: presenti due servizi igienici
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Ufficio "porzione A"	83,1	100%	83,1
Ufficio "porzione B"	91,7	100%	91,7
	<b>174,7</b>		<b>174,7</b>
	<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

### STIMA

#### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **980,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 718 categoria A/10	174,7	980,0	<b>€ 171 206,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 10	€ 171 206,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 8 560,30
• Spese condominiali ordinarie (insolite) anno in corso e precedente	-€ 5 155,48
• Spese condominiali straordinarie (insolite)	-€ 529,05
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 9 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO 10 al netto delle decurtazioni	€ 147 461,17

**Prezzo base d'asta del LOTTO 10**

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 10 nello stato di "libero":	<b>€ 147 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 10 nello stato di "occupato":	-
-----	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 11: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.m)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 733**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 9 vani,  
Superficie Catastale totale 180 m<sup>2</sup>  
Rendita € 2.812,11

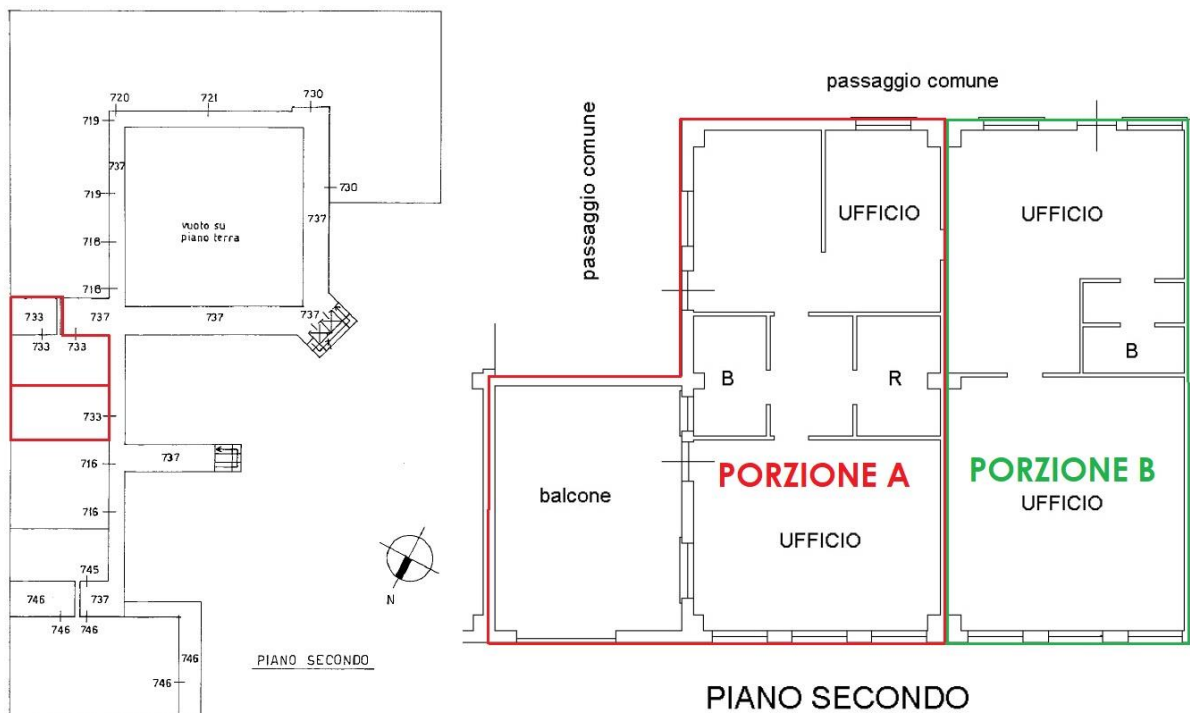
Indirizzo: via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di **XXXXXXXX XXXX XXX**  
Con sede in **XXXXXXXX**, Codice Fiscale: **XXXXXXXXXXXXXX**

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: altra u.i. sub 716, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 718, parti comuni al piano secondo sub 737



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 733 con indicazione delle porzioni immobiliari

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

#### Porzione A ufficio sub 733

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/11/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al conduttore in forza di contratto di locazione. All'interno dell'unità immobiliare viene esercitata attività di "studio fotografico e video".

#### Porzione B ufficio sub 733

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato in uso alla società esecutata

### Esistenza contratti di locazione

#### Porzione A ufficio sub 733

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 21/09/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 al numero 4565 serie 3T avente l'esecutato quale "dante causa" e con oggetto "parte" dell'unità immobiliare pignorata.

Si riferisce che il contratto di locazione prevede "...la locazione dell'unità immobiliare sita in Magenta (MI) via F.lli di Dio n. 2 angolo Corso Italia, piano secondo, costituita da un ufficio, composto da due locali, bagno e terrazzo, distinta al NCEU come segue Foglio 14, Particella 561, Subalterno **733 (parte)** – cat. A/10...

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 dal 01/11/2018 al 31/10/2024 e s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta...

Il canone annuo di locazione è contestualmente stabilito e determinato in € 7.000,00, oltre IVA, per la sola pigione, da corrispondere in quattro rate trimestrali anticipate di € 1.750,00 ciascuna oltre IVA (dal 3° anno di locazione) ..."

Il contratto di locazione è visionabile per interno all'allegato 4.m

#### Porzione B ufficio sub 733

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano ulteriori contratti di locazione o comodato in essere per la sola "parte" del bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

### Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione, considerata la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, ritiene congruo l'importo del canone di locazione.

Per quanto sopra esposto, seppure il contratto riguarda una sola "parte" dell'unità immobiliare in esame (sub 733), considerato che il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore al pignoramento, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE indicherà i valori delle unità immobiliari allo stato "**occupato**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo “provenienza” a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo “vincoli e oneri giuridici” a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo “pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale” a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di collegamento che metteva in comunicazione le due porzioni ad uso ufficio
- Demolizione delle tramezzature in cartongesso in una porzione del locale ufficio  
Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene

### Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo MI0605237 del 27/06/2007 (allegato 3.m)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di collegamento che metteva in comunicazione le due porzioni ad uso ufficio
- Demolizione delle tramezzature in cartongesso in una porzione del locale ufficio  
Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene



#### **Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo, oltre la realizzazione di opere edili per il ripristino dell'apertura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari ad uso ufficio e la creazione del disimpegno del servizio igienico, come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali
- Opere edili di apertura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari e installazione di porta
- Opere edili di formazione del disimpegno del servizio igienico

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 9.500,00

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **Gestione condominiale:**

Porzione A (ufficio) + Porzione B (ufficio)

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

**Attestato di Prestazione Energetica:**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

**Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano secondo all'interno del Centro direzionale e si compone di differenti porzioni immobiliari ognuna dotata di proprio accesso indipendente.

Ufficio sub 733 porzione A (ufficio adibito a studio fotografico e video)

Una porzione dell'unità immobiliare è attualmente adibita a studio fotografico e video e si compone di due locali ufficio, un servizio igienico e un terrazzo.

Ufficio sub 733 porzione B

Una porzione dell'unità immobiliare è composta da due locali ad uso ufficio e un servizio igienico regolarmente disimpegnato.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che a seguito della chiusura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari, sono state create due unità immobiliari separate e autonome.

Ufficio porzione A + ufficio porzione B

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.  
Nel corso del sopralluogo si è osservata la presenza di infiltrazioni (in corrispondenza del plafone e parete nella porzione "B" dell'ufficio. Detta criticità è dovuta presumibilmente ad una modesta infiltrazione proveniente dalla copertura
- pavimenti:  
Porzione A Ufficio: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato  
Porzione B ufficio: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nei servizi igienici
- servizio igienico: presenti due servizi igienici

- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

#### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Ufficio "porzione A"	88,6	100%	88,6
balcone			
ufficio "porzione A"	30,6	30%	9,2
Ufficio "porzione B"	83,9	100%	83,9
	<hr/>		<hr/>
	203,1		<b>181,6</b>
	mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

#### STIMA

##### Criterio di stima

Premesso che la tipologia edilizia riferita ai centri direzionali/commerciali non trova un facile riscontro nei dati economici forniti dai principali listini né tantomeno nello stesso segmento di mercato, il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, volto ad individuare "il più probabile valore di mercato" si sono adottati due diversi approcci:

- Approccio "indiretto" di tipo finanziario con la metodologia della stima per "capitalizzazione dei redditi", che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione"
- Approccio "diretto" mediante il procedimento "sintetico-comparativo attraverso il confronto di mercato" con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Contratti di Locazione in essere

#### Valutazione “UFFICIO PORZIONE A” attraverso il metodo della “capitalizzazione dei redditi”

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, considerate le informazioni a disposizione, al fine di individuare il “più probabile” valore di stima dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico incaricato utilizzerà anche il metodo della capitalizzazione diretta mediante l'impiego dei dati disponibili (regolare contratto di locazione in essere).

Tale metodo è strettamente collegato al metodo reddituale che consente di “convertire” il reddito annuo (affitto) in un'indicazione di valore (ovvero il prezzo di vendita).

La conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione derivante direttamente dalla media dei valori prelevati dal mercato immobiliare riferiti ad un periodo temporale.

$$V = R/i \text{ (Valore = Reddito annuo / saggio di capitalizzazione)}$$

Nel caso in esame, il reddito R costituisce un dato certo in quanto risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 21/09/2018 al n. 4565 serie 3T. Dalla lettura del contratto si rileva che: “il canone annuo di locazione è convenuto in € 7.000,00...omissis”

Nell'ambito del presente studio è utile precisare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile.

Dall'analisi dei dati riferiti al mercato immobiliare deriva che il saggio medio di capitalizzazione (i) risulta essere pari al 7,76%

Ne deriva che il valore dell'unità immobiliare costituita dal lotto in esame (appartamento) è determinato da rapporto R/i

$$V = € 7.000,00 / 0,0776 = € 90.206,19$$

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Ufficio "porzione A"	Fg. 14, Part. 561, Sub 733 categoria A/10	97,8	€ 90 206,19

#### Valutazione “UFFICIO PORZIONE A” attraverso il metodo “comparativo”

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità

immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai “comparabili” dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.040,00 €/mq commerciale**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio "porzione A"	Fg. 14, Part. 561, Sub 733 categoria A/10	97,8	€ 1 040,00	€ 101 712,00
				<b>€ 101 712,00</b>

#### Valutazione “UFFICIO PORZIONE A”

Ritenendo applicabili i dati, corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che permesso di determinare i due valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto PE ritiene che le unità immobiliare, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, del contratto di locazione, alla data odierna possa avere un valore derivante dalla media dei valori ottenuti con i due metodi, comparativo e capitalizzazione del reddito, pari a:

Media valore  $(V_c + V_m) / 2 = (€ 90.206,19 + € 101.712,00) / 2 = € 95.959,09$

#### Valutazione “UFFICIO PORZIONE B” attraverso il metodo “comparativo”

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai “comparabili” dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **980,00 €/mq commerciale**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio "porzione B"	Fg. 14, Part. 561, Sub 733 categoria A/10	83,9	€ 980,00	€ 82 222,00
				<b>€ 82 222,00</b>

#### Valutazione intero UFFICIO sub 733 (PORZIONE A + PORZIONE B)

Ritenendo applicabili i dati, corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i due valori, ne deriva che l'unità immobiliare, alla data odierna abbia un valore derivante dalla somma dei valori ottenuti, pari a:

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Ufficio "porzione A"	Fg. 14, Part. 561, Sub 733 categoria A/10	97,8	€ 95 959,08
Ufficio "porzione B"		83,9	€ 82 222,00
			<b>€ 178 181,08</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 11	€ 178 181,08
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 8 909,05
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 1 499,98
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 239,50
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 9 500,00
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 11 al netto delle decurtazioni	€ 158 032,55

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 11

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 11 nello stato di "libero":	€ 158 000,00
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 11 nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 142 000,00</b>
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 12: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.n)

Intestati: **XXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 716**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 8,5 vani,  
Superficie Catastale totale 170 m<sup>2</sup>  
Rendita € 2.655,88

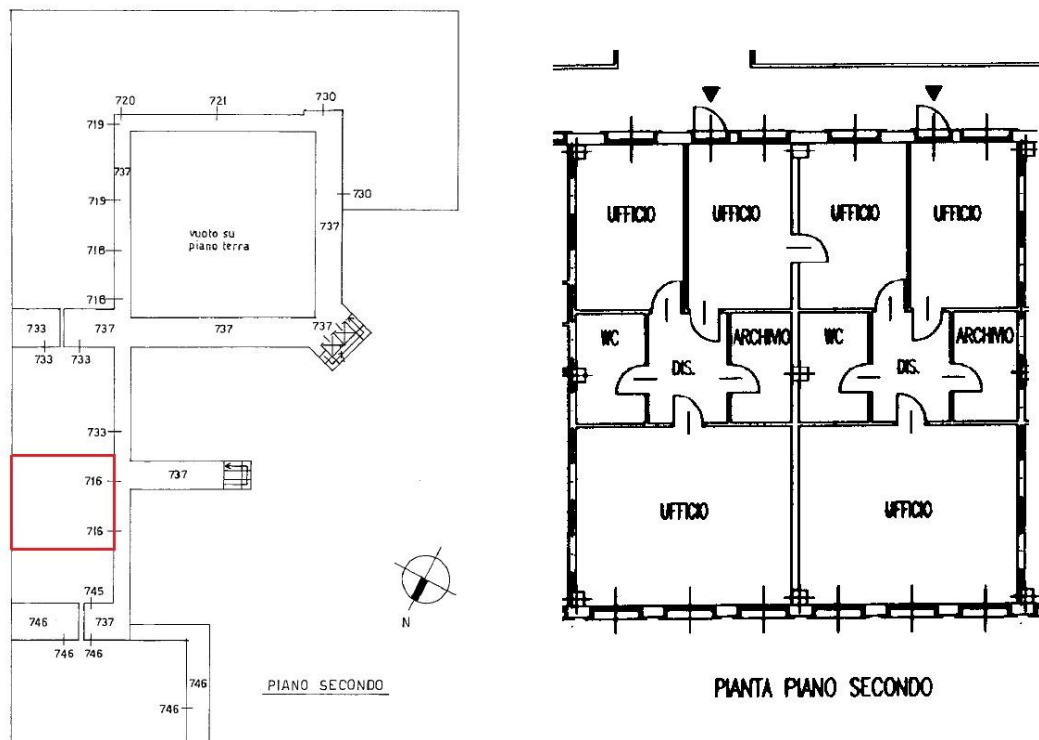
Indirizzo: Corso Italia piano 2

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di **XXXXXXX XXXX XXX**  
Con sede in **XXXXXXX**, Codice Fiscale: **XXXXXXXXXXXX**

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: altra u.i. sub 745, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 733, parti comuni al piano secondo sub 737



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 716

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/11/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone e cose.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di collegamento che metteva in comunicazione le due porzioni ad uso ufficio

### Conformità catastale: NON CONFORME

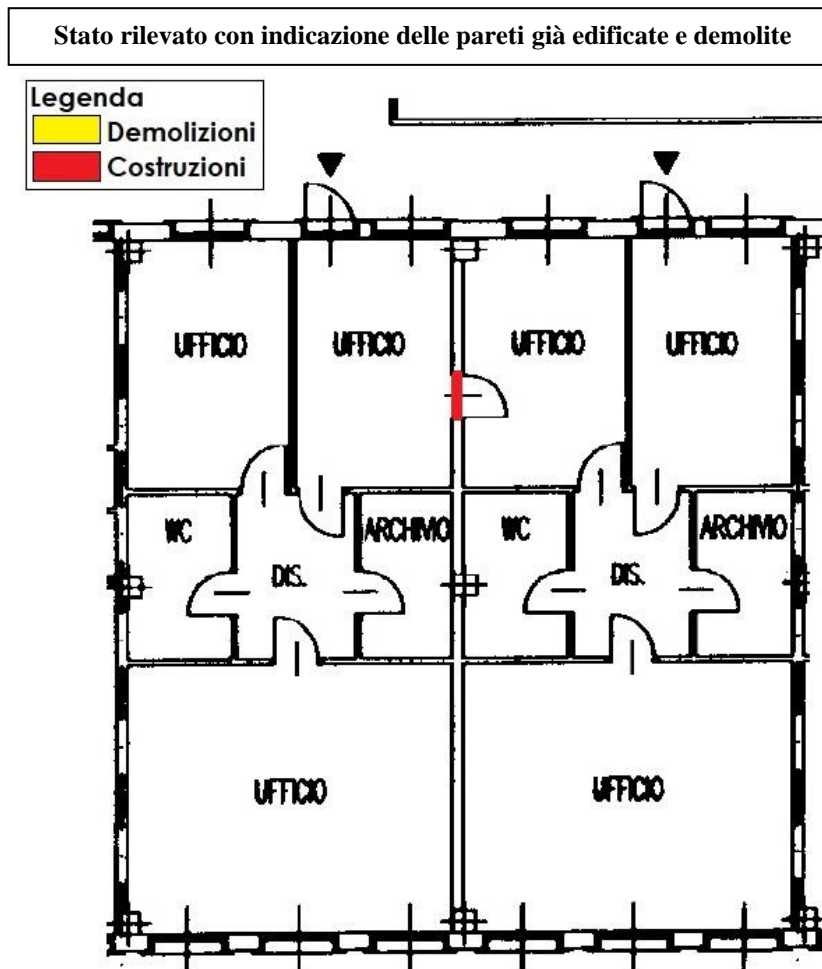
Planimetria catastale: Data di presentazione 24/12/2001 (allegato 3.n)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Chiusura della porta di collegamento che metteva in comunicazione le due porzioni ad

uso ufficio



#### **Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con opere edili di ripristino del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari e installazione di relativa porta

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 1.000,00

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **Gestione condominiale:**

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

#### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

## Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibili

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano secondo all'interno del Centro direzionale e si compone di differenti porzioni immobiliari ognuna dotata di proprio accesso indipendente.

Le porzioni ad uso ufficio sono uguali ed entrambe si compongono di un locale ufficio in ingresso, un disimpegno che distribuisce il locale ufficio principale, un terzo locale ufficio, un archivio e un servizio igienico.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che a seguito della chiusura del varco di collegamento tra le due porzioni immobiliari, sono state create due unità immobiliari separate e autonome.

#### Ufficio porzione A + ufficio porzione B

- esposizione: doppia;
- pareti:  
porzione A: normalmente intonacate e tinteggiate  
porzione B: normalmente intonacate e tinteggiate finitura "spugnata"  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato in tutti i locali
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera.  
Nella porzione A sono presenti le inferriate di sicurezza
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nei servizi igienici
- servizio igienico: presenti due servizi igienici
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Ufficio "porzione A"	83,1	100%	83,1
Ufficio "porzione B"	82,3	100%	82,3
	<b>165,4</b> mq. lordi		<b>165,4</b> mq. commerciali

### STIMA

#### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.050,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 716 categoria A/10	165,4	1 050,0	<b>€ 173 670,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 12	€ 173 670,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 8 683,50
• Spese condominiali ordinarie (insolite) anno in corso e precedente	-€ 3 575,02
• Spese condominiali straordinarie (insolite)	-€ 250,47
• Opere edili di ripristino	-€ 1 500,00
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 12 al netto delle decurtazioni	€ 159 661,01

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 12

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 12 nello stato di "libero":	<b>€ 160 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 12 nello stato di "occupato":	-
----- Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 13: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.o)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 745**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5 vani,  
Superficie Catastale totale 87 m<sup>2</sup>  
Rendita € 1.562,28

Indirizzo: via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

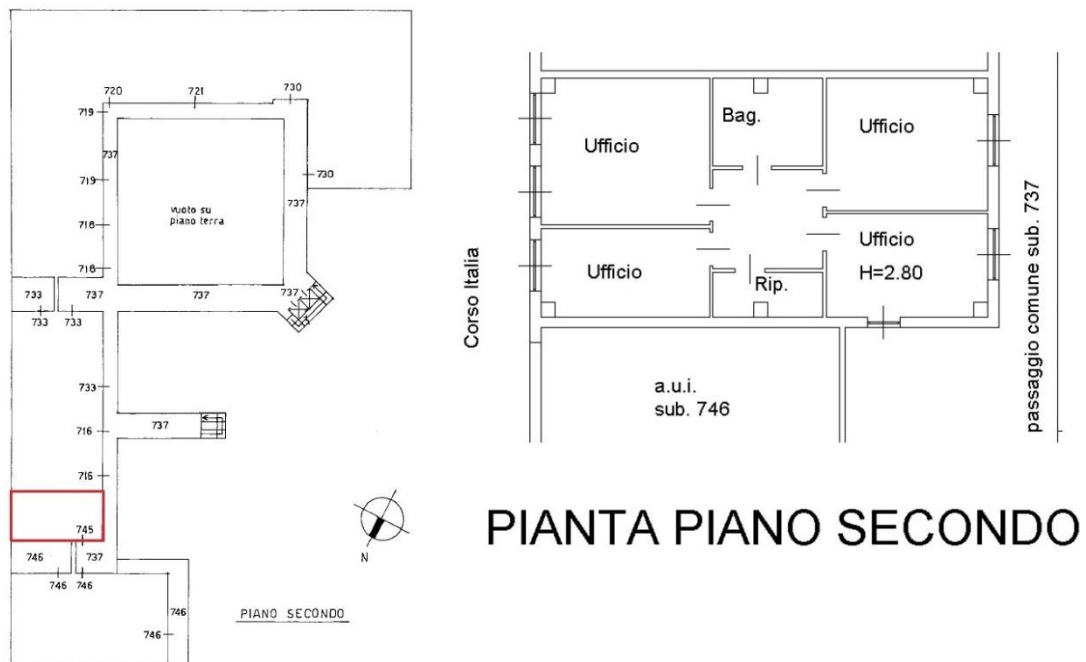
Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare in esame (sub 745) risulta collegata con l'attigua unità immobiliare sub 746 (successivo lotto 14). Il collegamento tra le due unità immobiliari è stato ottenuto mediante l'apertura di un varco nella muratura a confine con le unità immobiliari stesse.

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di **XXXXXXXX XXXX XXX**  
Con sede in **XXXXXXXX**, Codice Fiscale: **XXXXXXXXXXXXXX**

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: altra u.i. sub 746, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 716, parti comuni al piano secondo sub 737



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 745

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2023 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso come palestra.

Come da comunicazione del custode giudiziario, il contratto di locazione è stato risolto in data 27/01/2023

### Esistenza contratti di locazione (allegati 4.o.1 – 4.o.2)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 03/10/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 al numero 8141 serie 3T avente l'esecutato quale dante causa e con oggetto l'immobile pignorato, risolto in data 27/01/2023.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Apertura di un varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 746 mediante la demolizione della parete divisoria tra le due unità immobiliari
- Demolizione di una tramezzatura nel locale ufficio per la formazione dell'area funzionale connessa all'attività di palestra

Si osserva che a seguito della demolizione della parete del disimpegno, il servizio igienico non risulta correttamente disimpegnato come previsto dal regolamento d'igiene

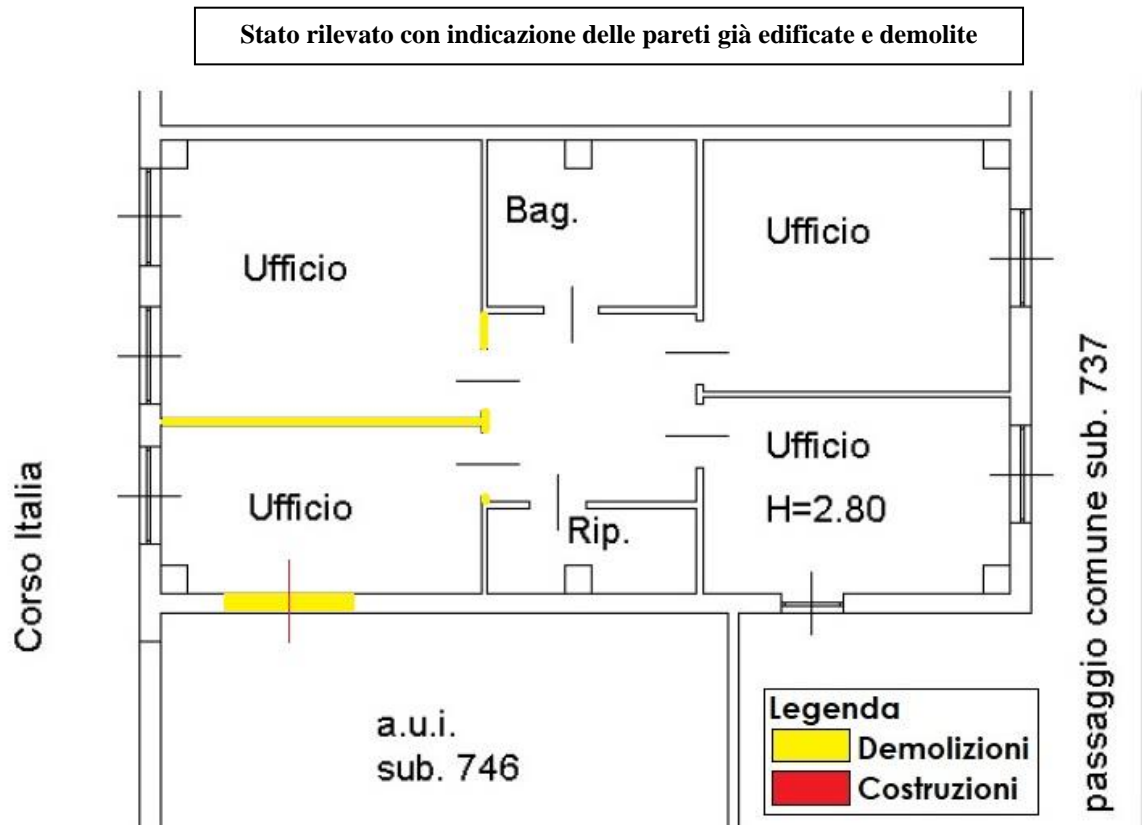
**Conformità catastale:** NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo n MI0260015 del 15/03/2011 (allegato 3.o)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Apertura di un varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 746 mediante la demolizione della parete divisoria tra le due unità immobiliari
- Demolizione di una tramezzatura nel locale ufficio per la formazione dell'area funzionale connessa all'attività di palestra



**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo, oltre la realizzazione di opere edili per il ripristino della muratura a chiusura del varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare, come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamenti catastali
- Opere edili di chiusura del varco di collegamento tra le attigue u.i.
- Opere edili di ripristino del disimpegno del servizio igienico

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 8.500,00

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Gestione condominiale:

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### Attestato di Prestazione Energetica:

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

### Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibili

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano secondo all'interno del Centro direzionale.

All'ufficio, che nel corso del sopralluogo era adibita a palestra, si accede dal ballatoio comune e si compone di un locale ufficio in ingresso che dà accesso ad un disimpegno che distribuisce il locale ufficio principale (adibita ad area funzionale all'interno della palestra), un ulteriore locale ad uso ufficio, un ripostiglio e un servizio igienico.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare in esame (sub 745) risulta collegata con l'attigua unità immobiliare sub 746. Il collegamento tra le due unità immobiliari è stato ottenuto mediante l'apertura di un varco nella muratura a confine con le unità immobiliari stesse.

### Ufficio (ex porzione di palestra)

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da parquet in sovrapposizione e piastrelle in gres porcellanato
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nei servizi igienici
- servizio igienico: presente un servizio igienico
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

## CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Ufficio ex porzione palestra	86,5	100%	86,5
	<b>86,5</b> mq. lordi		<b>86,5</b> mq. commerciali

## STIMA

### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **980,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 745 categoria A/10	86,5	980,0	<b>€ 84 770,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 13	€ 84 770,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 4 238,50
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 2 112,30
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 250,50
• Opere edili di ripristino	-€ 8 500,00
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 13 al netto delle decurtazioni	€ 69 668,70

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 13

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 13 nello stato di "libero":	<b>€ 70 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 13 nello stato di "occupato":	-
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 14: Ufficio**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.p)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 746**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 14 vani,  
Superficie Catastale totale 289 m<sup>2</sup>  
Rendita € 4.374,39

Indirizzo: via Fratelli di Dio n. 2 piano 2

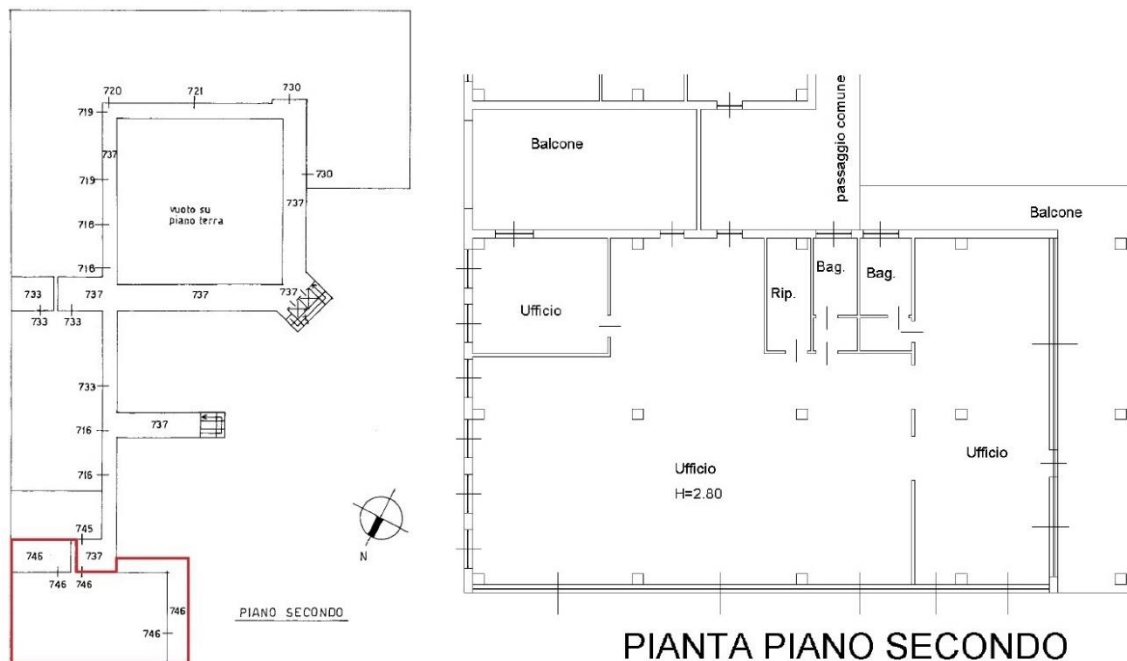
Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare in esame (sub 746) risulta collegata con l'attigua unità immobiliare sub 745 (precedente lotto 13). Il collegamento tra le due unità immobiliari è stato ottenuto mediante l'apertura di un varco nella muratura a confine con le unità immobiliari stesse.

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di **XXXXXXXX XXXX XXX**  
Con sede in **XXXXXXXX**, Codice Fiscale: **XXXXXXXXXXXXXX**

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'ufficio: affaccio su mappale 823, affaccio su mappale 823, altra u.i. sub 745, parti comuni al piano secondo sub 737, affaccio su mappale 823



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliari in esame  
Estratto planimetria catastale ufficio sub 746

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2023 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso come palestra.

Come da comunicazione del custode giudiziario, il contratto di locazione è stato risolto in data 27/01/2023

### Esistenza contratti di locazione (allegati 4.p.1 – 4.p.2)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 03/10/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 al numero 8141 serie 3T avente l'esecutato quale dante causa e con oggetto l'immobile pignorato, risolto in data 27/01/2023.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta: (allegati 10 – 14)

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, è emersa la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 32/11.  
Comunicazione di inizio attività edilizia libera prot. 1859 del 19/01/2011 per "*modifiche di tramezzi interni*"
- Pratica Edilizia 269/2011 (variante alla P.E. 32/11)  
Comunicazione di inizio attività edilizia libera prot. 18062 del 06/06/2011 per "*modifiche di tramezzi interni*" in variante alla P.E. 32/11

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Apertura di un varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 745 mediante

- la demolizione della parete divisoria tra le due unità immobiliari
- Realizzazione di soletta in corrispondenza del balcone, installata al fine di creare un nuovo ambiente

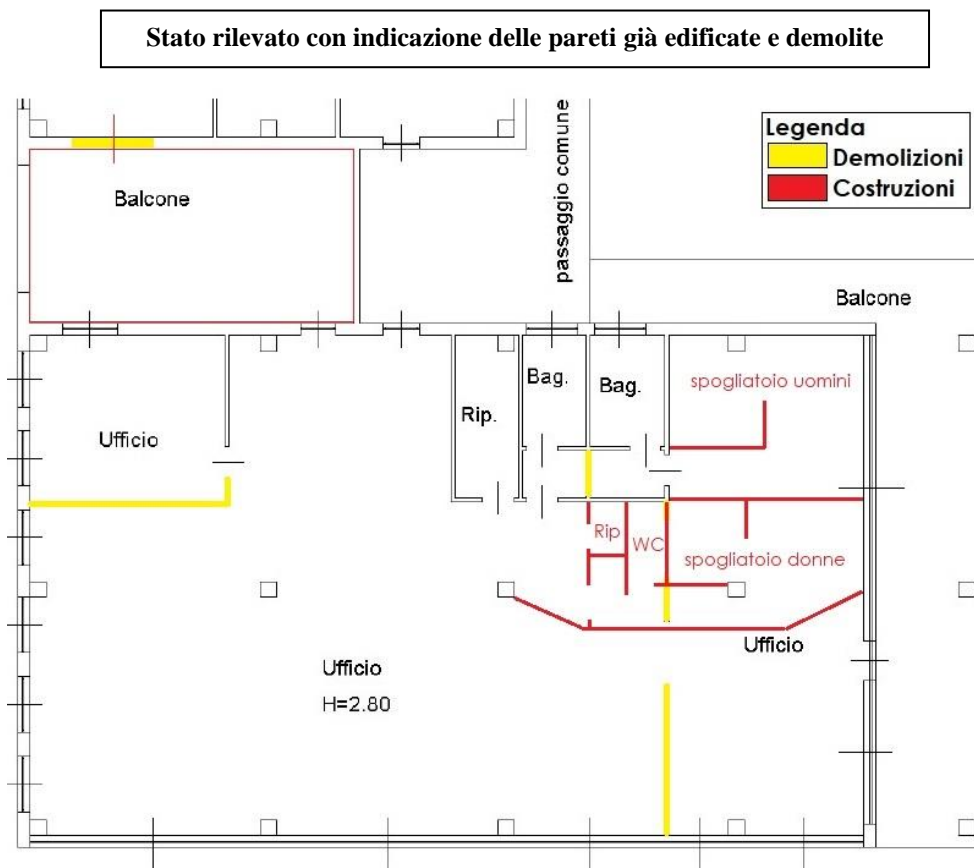
**Conformità catastale:** NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo n MI0260015 del 15/03/2011 (allegato 3.p)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni. Non risulta effettuato l'aggiornamento catastale a seguito della pratica edilizia 269/2011 (ultimo stato assentito)
- Apertura di un varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 745 mediante la demolizione della parete divisoria tra le due unità immobiliari
- Realizzazione di soletta in corrispondenza del balcone, installata al fine di creare un nuovo ambiente



**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione, sarà necessario procedere con la realizzazione di opere edili per il ripristino della muratura a chiusura del varco di collegamento con l'attigua unità immobiliare e la rimozione della soletta in corrispondenza del balcone. Sarà infine necessario aggiornare la planimetria catastale come da ultimo stato assentito con P.E. 269/2011; come di seguito specificato:

- Aggiornamento catastale
- Opere edili di chiusura del varco di collegamento tra le attigue u.i.
- Opere edili di rimozione di strutture in cartongesso per la realizzazione del soffitto, nel

locale realizzato a chiusura del balcone

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 5.000,00

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### **Gestione condominiale:**

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

##### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

##### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

##### **Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

#### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione ufficio è ubicata al piano secondo all'interno del Centro direzionale.

All'ufficio, che nel corso del sopralluogo era adibita a palestra, si accede dal ballatoio comune e si compone di un ampio locale principale adibita a sala palestra e una seconda sala "pesi" realizzata in corrispondenza del balcone. Sono inoltre presenti gli spogliatoi divisi per genere e dotati di servizi igienici e docce. È presente un ripostiglio e un vano tecnico. L'unità immobiliare è infine dotata di un balcone lungo il lato sud-ovest

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare in esame (sub 746) risulta collegata con l'attigua unità immobiliare sub 745 (di cui al precedente lotto 13). Il collegamento tra le due unità immobiliari è stato ottenuto mediante l'apertura di un varco nella muratura a confine con le unità immobiliari stesse.

##### Ufficio

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e finteggiate  
negli spogliatoi e relativi servizi le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato e parquet in sovrapposizione nella "sala pesi" realizzata in corrispondenza del balcone
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia e parzialmente fuori traccia (funzionante al momento del sopralluogo)

- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'ufficio mediante ventilconvettori e radiatori in alluminio negli spogliatoi
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nei servizi igienici
- servizio igienico: presenti e divisi per genere
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite ventilconvettori
- altezza dei locali: 2,80 mt circa
- condizioni generali: buone

#### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Ufficio ex palestra	284,0	100%	284,0
Balcone ex palestra	52,8	30%	15,8
balcone	38,6	30%	11,6
	<b>375,4</b> mq. lordi		<b>311,4</b> mq. commerciali

#### STIMA

##### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può

essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **980,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 14, Part. 561, Sub 746 categoria A/10	311,4	980,0	<b>€ 305 172,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 14	€ 305 172,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 15 258,60
• Spese condominiali ordinarie (insolute) anno in corso e precedente	-€ 16 182,36
• Spese condominiali straordinarie (insolute)	-€ 1 386,48
• Opere edili di ripristino	-€ 5 000,00
	<hr style="border-top: 3px double #000;"/>
Valore LOTTO 14 al netto delle decurtazioni	€ 267 344,56

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 14

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 14 nello stato di "libero":	<b>€ 267 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 14 nello stato di "occupato":	-
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 15: Magazzino**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.q)

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXX** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 743**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 293 m<sup>2</sup>,  
Superficie Catastale totale 303 m<sup>2</sup>  
Rendita € 862,53

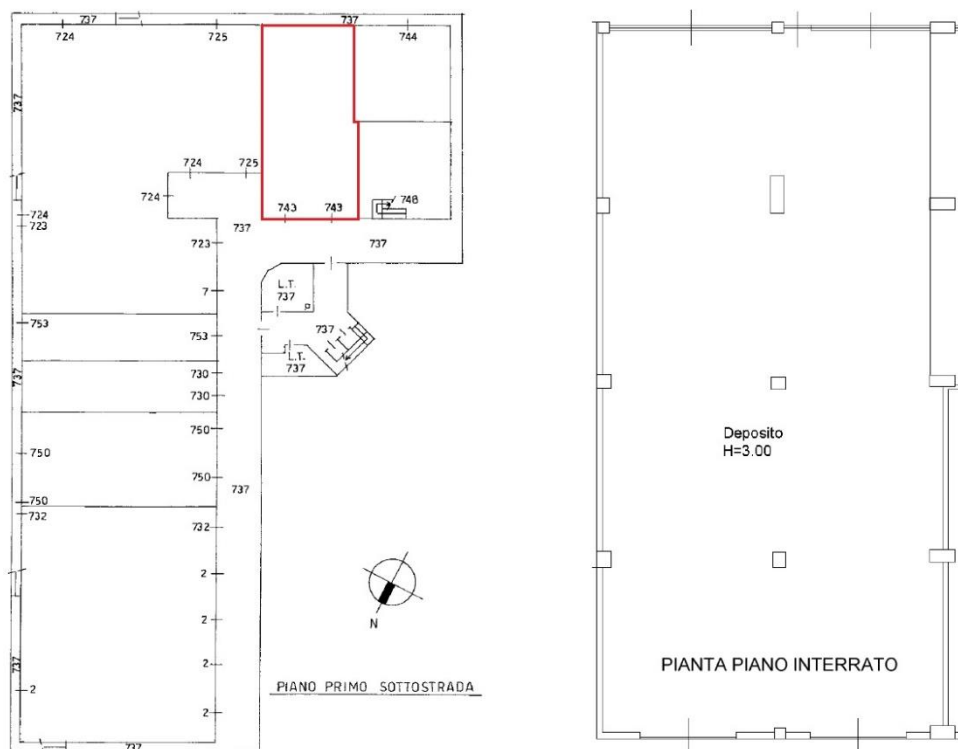
Indirizzo: via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di **XXXXXXXX XXXX XXX**  
Con sede in **XXXXXXXX**, Codice Fiscale: **XXXXXXXXXXXXXX**

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del magazzino: corsello comune sub 737, altra u.i. sub 725, intercapedine comune sub 737, altra u.i. sub 744, altra u.i. sub 748



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale deposito sub 743

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/11/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone con presenza di materiale accatastato.

### **Esistenza contratti di locazione**

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### **Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:**

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### **Conformità edilizia:** CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito.

### **Conformità catastale:** CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo n MI0259739 del 15/03/2011 (allegato 3.q)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

### **Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

non necessarie

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Gestione condominiale:

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### Attestato di Prestazione Energetica:

Non necessita

### Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibili

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato all'interno del Centro direzionale.

Il magazzino, dotato di doppio accesso principale dal corsello comune oltre una porta che immette nell'intercapedine (che si riconduce al corsello), si compone di un unico ampio locale.

Nel corso del sopralluogo si è osservato che all'interno del magazzino era depositato del materiale edile di vario genere.

### Magazzino

- esposizione: doppia
- pareti: intonaco rustico e blocchetti di calcestruzzo
- pavimenti: calcestruzzo industriale liscio con finitura superiore in spolvero di quarzo
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera.
- porta d'accesso: porte tagliafuoco
- porte interne: non presente
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, fuori traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: non presente
- altezza dei locali: 3,00 mt circa
- condizioni generali: buone

## CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Magazzino	302,8	100%	302,8
	<b>302,8</b> mq. lordi		<b>302,8</b> mq. commerciali

### STIMA

#### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **550,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Magazzino	Fg. 14, Part. 561, Sub 743 categoria C/2	302,8	550,0	<b>€ 166 540,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO 15	€ 166 540,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 8 327,00
• Spese condominiali ordinarie (insolite) anno in corso e precedente	-€ 2 388,40
• Spese condominiali straordinarie (insolite)	-€ 262,00
Valore LOTTO 15 al netto delle decurtazioni	<b>€ 155 562,60</b>

**Prezzo base d'asta del LOTTO 15**

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 15 nello stato di "libero":	<b>€ 156 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 15 nello stato di "occupato":	-
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 16: Magazzino**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.r)

Intestati: XXXXXXXX XXXX XXX proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 724**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 111 m<sup>2</sup>,  
Superficie Catastale totale 121 m<sup>2</sup>  
Rendita € 326,76

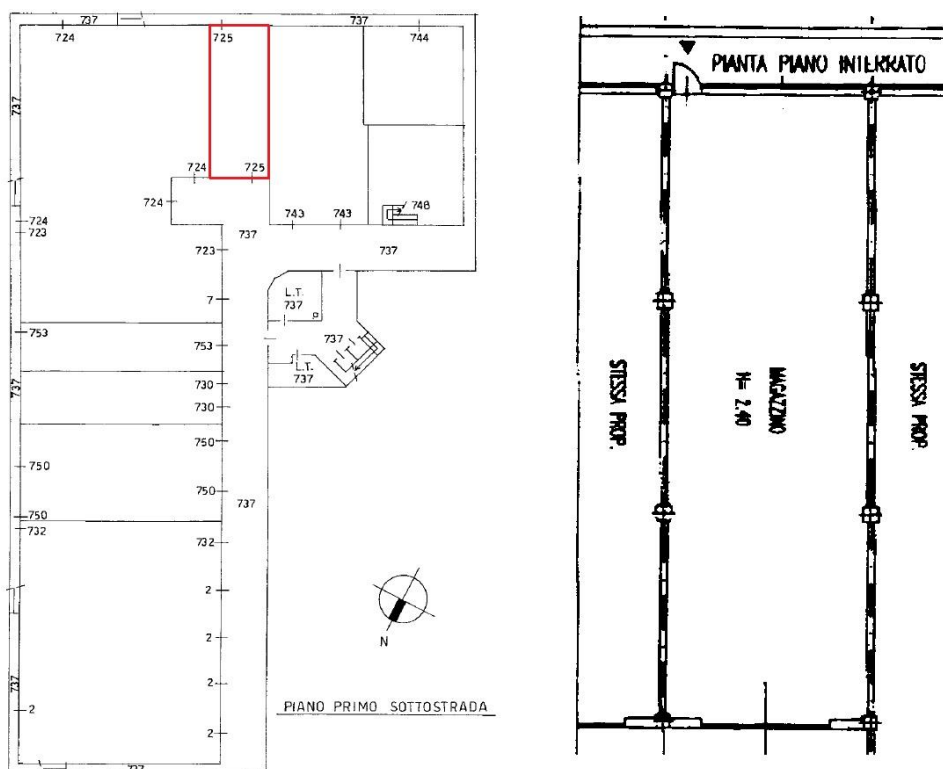
Indirizzo: Corso Italia piano S1

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del magazzino: corsello comune sub 737, altra u.i. sub 724, intercapedine comune sub 737,  
altra u.i. sub 743



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale deposito sub 725

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/11/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone con presenza di numeroso materiale accatastato.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito.

### Conformità catastale: CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo n MI0259739 del 15/03/2011 (allegato 3.r)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

### Regolarizzazioni edilizie/catastali:

non necessarie

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### **Gestione condominiale:**

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

##### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

##### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Non necessita

##### **Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

#### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato all'interno del Centro direzionale. Il magazzino si compone di un unico ampio locale dotato di accesso carraio dal corsello comune e di un'uscita di emergenza che immette nell'intercapedine comune. Nel corso del sopralluogo si è osservato che all'interno del magazzino era presente del materiale.

##### Magazzino

- esposizione: doppia
- pareti: blocchetti di calcestruzzo
- pavimenti: calcestruzzo industriale liscio con finitura superiore in spolvero di quarzo
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera.
- porta d'accesso: porte tagliafuoco
- porte interne: non presente
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, fuori traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: non presente
- altezza dei locali: 3,00 mt circa
- condizioni generali: buone

#### CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Magazzino	120,8	100%	120,8
	120,8 mq. lordi		<b>120,8</b> <b>mq. commerciali</b>

#### **STIMA**

##### **Criterio di stima**

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

##### **Fonti d'informazione**

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **550,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Magazzino	Fg. 14, Part. 561, Sub 725 categoria C/2	120,8	550,0	<b>€ 66 440,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO 16	€ 66 440,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3 322,00
• Spese condominiali ordinarie (insolite) anno in corso e precedente	-€ 1 722,51
• Spese condominiali straordinarie (insolite)	-€ 250,47
	<hr/>
Valore LOTTO 16 al netto delle decurtazioni	€ 61 145,02

**Prezzo base d'asta del LOTTO 16**

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 16 nello stato di "libero":	<b>€ 61 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 16 nello stato di "occupato":	-
<hr/>	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 17: Magazzino**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.s)

Intestati: XXXXXXXX XXXX XXX proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 724**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 571 m<sup>2</sup>,  
Superficie Catastale totale 600 m<sup>2</sup>  
Rendita € 1.680,91

Indirizzo: Corso Italia piano S1

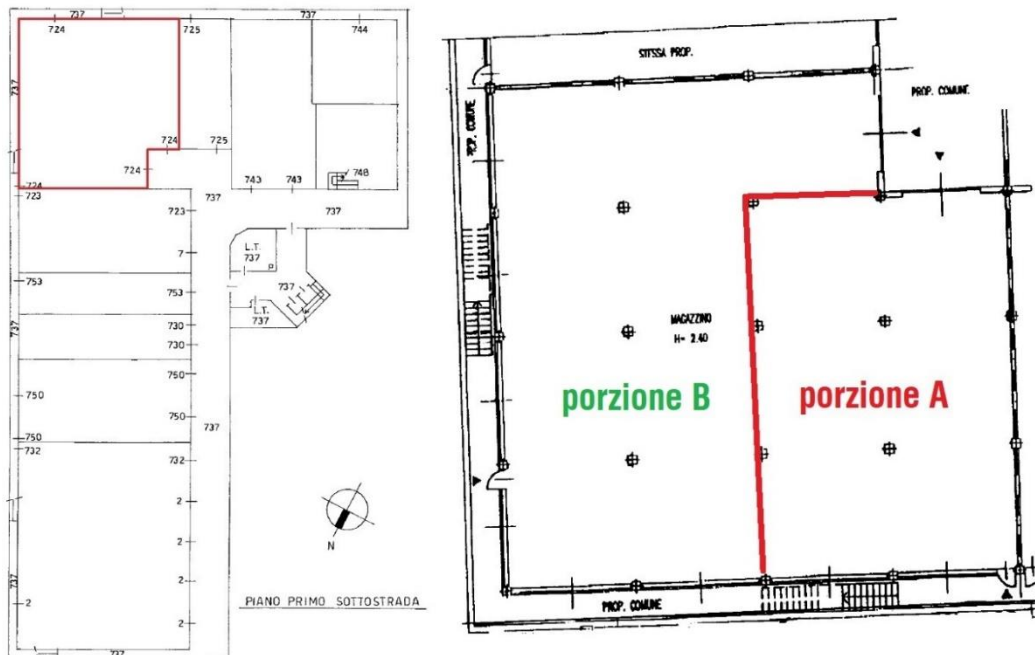
Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che a seguito dell'edificazione di una parete in blocchetti in calcestruzzo, l'unità immobiliare a destinazione magazzino è stata, nello stato di fatto, "frazionata" in due differenti porzioni immobiliari indipendenti e autonome come da planimetria in allegato:

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del magazzino: altra u.i. sub 723, intercapedine comune sub 737, intercapedine comune sub 737, altra u.i. sub 725, corsello comune sub 737



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale deposito sub 724 con indicazione delle porzioni immobiliari

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/2022 e 15/11/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone con presenza di numeroso materiale accatastato.

### Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito. Tale difformità consiste in:

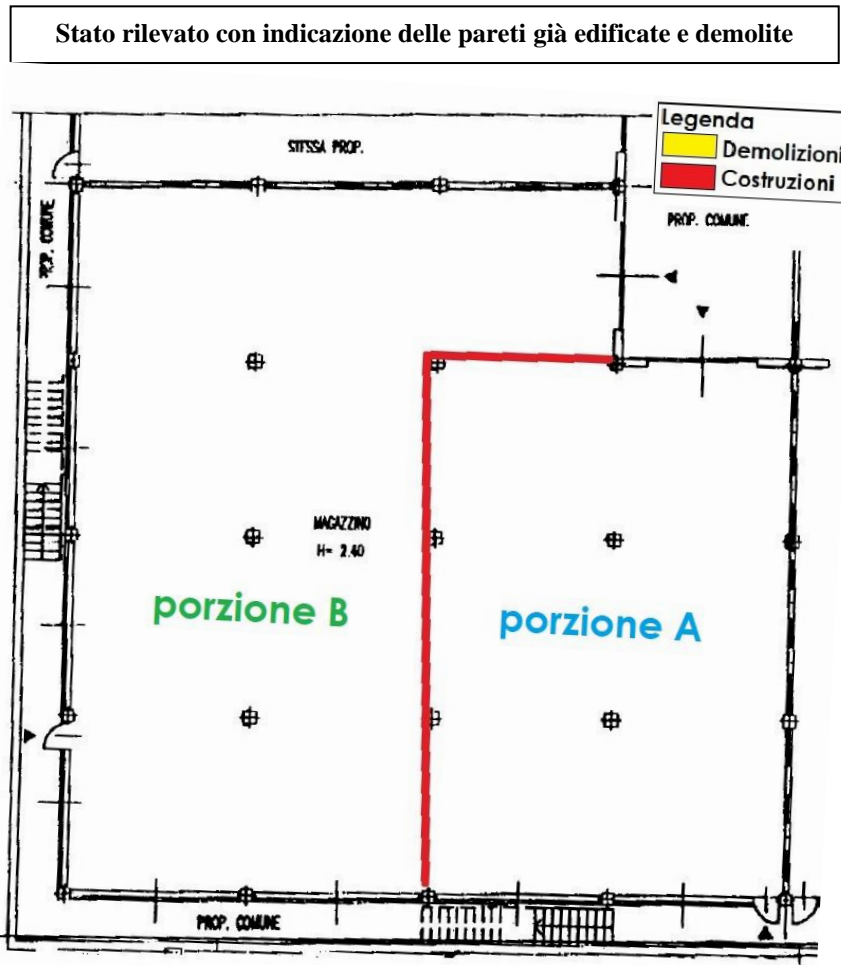
- Edificazione di muratura costituita da blocchetti di calcestruzzo per il "frazionamento" in due differenti porzioni immobiliari ad uso magazzino indipendenti e autonome e ognuna dotata di proprio accesso

### Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: Data di presentazione 24/12/2001 (allegato 3.s)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tale difformità consiste in:

- Edificazione di muratura costituita da blocchetti di calcestruzzo per il "frazionamento" in due differenti porzioni immobiliari ad uso magazzino indipendenti e autonome e ognuna dotata di proprio accesso



#### Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione e ripristinare lo stato assentito, sarà necessario procedere con la demolizione della parete interna in blocchetti di calcestruzzo:

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 4.500,00

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### Gestione condominiale:

Porzione A (magazzino) + Porzione B (magazzino)

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

#### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Non necessita

### **Certificazione di conformità degli impianti**

Non disponibili

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato all'interno del Centro direzionale.

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che a seguito dell'edificazione di una parete in blocchetti in calcestruzzo, l'unità immobiliare a destinazione magazzino è stata, nello stato di fatto, "frazionata" in due differenti porzioni immobiliari indipendenti e autonome

#### Magazzino Porzione A

Il magazzino, dotato di accesso carraio dal corsello comune e di uscita di emergenza dall'intercapedine comune, si compone di un unico ampio locale di forma regolare rettangolare.

Nel corso del sopralluogo si è osservato che all'interno del magazzino era presente del materiale.

#### Magazzino Porzione B

Il magazzino, dotato di accesso carraio dal corsello comune e di uscita di emergenza dall'intercapedine comune, si compone di un unico ampio locale di forma di "L".

Nel corso del sopralluogo si è osservato che all'interno del magazzino era presente del materiale elettronico.

Nel corso del sopralluogo si è osservata la presenza di un'infiltrazione in corrispondenza di una tubazione condominiale

#### Magazzino porzione A + Porzione B

- esposizione: tripla
- pareti: blocchetti di calcestruzzo
- pavimenti: calcestruzzo industriale liscio con finitura superiore in spolvero di quarzo
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera.
- porta d'accesso: serranda basculante con pannello rigido che si innalza
- porte interne: non presente
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico:
  - porzione A: presente, fuori traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
  - porzione B: presente, fuori traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: non presente
- altezza dei locali: 3,00 mt circa
- condizioni generali: buone

## **CONSISTENZA**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine

calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Magazzino porzione A	243,2	100%	243,2
Magazzino porzione B	354,8	100%	354,8
	<b>598,0</b>		<b>598,0</b>
	<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

#### STIMA

#### Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **550,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Magazzino	Fg. 14, Part. 561, Sub 724 categoria C/2	598,0	550,0	<b>€ 328 900,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 17	€ 328 900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 16 445,00
• Spese condominiali ordinarie (insolite) anno in corso e precedente	-€ 3 448,44
• Spese condominiali straordinarie (insolite)	-€ 550,78
	<hr/>
Valore LOTTO 17 al netto delle decurtazioni	€ 308 455,78

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 17

<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 17 nello stato di "libero":	<b>€ 308 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 17 nello stato di "occupato":	-
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**LOTTO 18: Magazzino**  
**Magenta, via Fratelli di Dio n. 2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:** (allegato 2.t)

Intestati: XXXXXXXX XXXX XXX proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 561 sub. 732**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 146 m<sup>2</sup>,  
Superficie Catastale totale 154 m<sup>2</sup>  
Rendita € 429,79

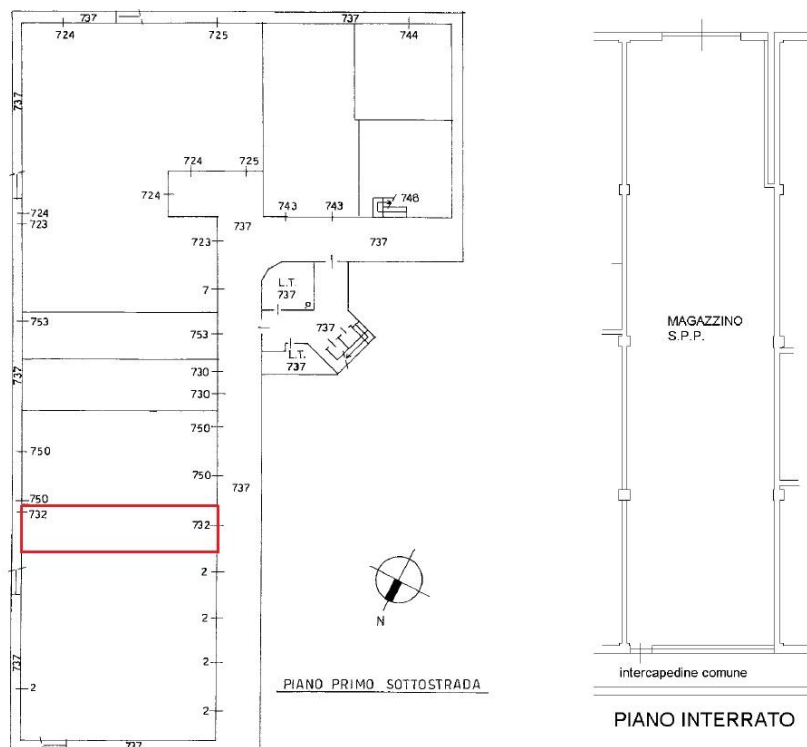
Indirizzo: via Fratelli di Dio n. 2 piano S1

**Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX XXX  
Con sede in XXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del magazzino: altra u.i. sub 2, intercapedine comune sub 737, altra u.i. sub 750, corsello comune sub 737



Individuazione sull'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare in esame  
Estratto planimetria catastale deposito sub 732

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/11/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone con presenza di materiale edile accatastato.

### **Esistenza contratti di locazione**

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene in esame e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliari nello stato "**libero**".

## PROVENIENZA

**N.B.** Relativamente ai passaggi proprietà nel ventennio si rimanda al capitolo "provenienza" a pagina 7 del presente elaborato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**N.B.** Relativamente ai vincoli e oneri giuridici e altre trascrizioni si rimanda al capitolo "vincoli e oneri giuridici" a pagina 8 del presente elaborato

## PRATICHE EDILIZIE relative al LOTTO in esame

### **Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Magenta:**

Relativamente alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero complesso immobiliare, si rimanda al capitolo "pratiche edilizie relative all'intero complesso commerciale" a pagina 9 del presente elaborato.

Relativamente al lotto in esame, nel corso dell'accesso agli atti, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie

## GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### **Conformità edilizia:** CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito.

### **Conformità catastale:** CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo n MI0259739 del 15/03/2011 (allegato 3.t)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

### **Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

non necessarie

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Gestione condominiale:

**N.B.** Relativamente alle spese di gestione condominiale e millesimi si rimanda al capitolo "gestione condominiale" da pagina 10 del presente elaborato

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI. Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

### Attestato di Prestazione Energetica:

Non necessita

### Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibili

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato all'interno del Centro direzionale. Il magazzino, dotato di accesso carrai da corsello comune e di uscita di emergenza dall'intercapedine comune, si compone di un unico ampio locale. Nel corso del sopralluogo si è osservato che all'interno del magazzino era presente materiale edile di vario genere. Sono state rilevate inoltre tracce di infiltrazione provenienti dal piano terra in corrispondenza del passaggio comune pedonale coperto

### Magazzino

- esposizione: doppia
- pareti: blocchetti di calcestruzzo
- pavimenti: calcestruzzo industriale lisciato con finitura superiore in spolvero di quarzo
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera.
- porta d'accesso: porte tagliafuoco
- porte interne: non presente
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, fuori traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: non presente
- altezza dei locali: 3,00 mt circa
- condizioni generali: buone

## CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" dell'unità immobiliare in esame è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale [mq]</b>
Magazzino	155,6	100%	155,6
	155,6 mq. lordi		<b>155,6</b> <b>mq. commerciali</b>

#### **STIMA**

#### **Criterio di stima**

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Nel caso in esame il valore del bene come sopra definito, a parere del sottoscritto PE, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico che può incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### **Fonti d'informazione**

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso direzionale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **550,00€/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
Magazzino	Fg. 14, Part. 561, Sub 732 categoria C/2	155,6	550,0	<b>€ 85 580,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO 18	€ 85 580,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 4 279,00
• Spese condominiali ordinarie (insolite) anno in corso e precedente	-€ 3 675,63
• Spese condominiali straordinarie (insolite)	-€ 586,88
	<hr/>
Valore LOTTO 18 al netto delle decurtazioni	€ 77 038,49

**Prezzo base d'asta del LOTTO 18**

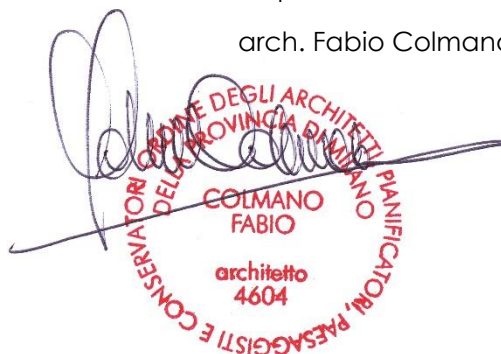
<b>Magenta, via Fratelli di Dio n. 2</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 18 nello stato di "libero":	<b>€ 77 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 18 nello stato di "occupato":	-
<hr/>	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 07 settembre 2023

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



#### ALLEGATI

- Allegato 1.a:	Elaborato fotografico	LOTTO 1 sub 748+744
- Allegato 2.a.1:	Visura storica	LOTTO 1 sub 748
- Allegato 3.a.1:	Planimetria catastale	LOTTO 1 sub 748
- Allegato 2.a.2:	Visura storica	LOTTO 1 sub 744
- Allegato 3.a.2:	Planimetria catastale	LOTTO 1 sub 744
- Allegato 4.a:	Contratto locazione	LOTTO 1 sub 748+744
- Allegato 5.a:	APE	LOTTO 1 sub 748
- Allegato 1.b:	Elaborato fotografico	LOTTO 2 sub 747
- Allegato 2.b:	Visura storica	LOTTO 2 sub 747
- Allegato 3.b:	Planimetria catastale	LOTTO 2 sub 747
- Allegato 4.b:	Contratto locazione	LOTTO 2 sub 747
- Allegato 1.c:	Elaborato fotografico	LOTTO 3 sub 749+750
- Allegato 2.c.1:	Visura storica	LOTTO 3 sub 749
- Allegato 3.c.1:	Planimetria catastale	LOTTO 3 sub 749
- Allegato 2.c.2:	Visura storica	LOTTO 3 sub 750
- Allegato 3.c.2:	Planimetria catastale	LOTTO 3 sub 750
- Allegato 4.c:	Contratto locazione	LOTTO 3 sub 749+750
- Allegato 1.d:	Elaborato fotografico	LOTTO 4 sub 714
- Allegato 2.d:	Visura storica	LOTTO 4 sub 714
- Allegato 3.d:	Planimetria catastale	LOTTO 4 sub 714
- Allegato 4.d:	Contratto locazione	LOTTO 4 sub 714
- Allegato 1.e:	Elaborato fotografico	LOTTO 5 sub 712
- Allegato 2.e:	Visura storica	LOTTO 5 sub 712
- Allegato 3.e:	Planimetria catastale	LOTTO 5 sub 712
- Allegato 1.f:	Elaborato fotografico	LOTTO 6 sub 734
- Allegato 2.f:	Visura storica	LOTTO 6 sub 734
- Allegato 3.f:	Planimetria catastale	LOTTO 6 sub 734
- Allegato 1.g:	Elaborato fotografico	LOTTO 7 sub 720
- Allegato 2.g:	Visura storica	LOTTO 7 sub 720
- Allegato 3.g:	Planimetria catastale	LOTTO 7 sub 720
- Allegato 1.h:	Elaborato fotografico	LOTTO 8 sub 721
- Allegato 2.h:	Visura storica	LOTTO 8 sub 721
- Allegato 3.h:	Planimetria catastale	LOTTO 8 sub 721
- Allegato 1.i:	Elaborato fotografico	LOTTO 9 sub 719
- Allegato 2.i:	Visura storica	LOTTO 9 sub 719

- Allegato 3.i:	Planimetria catastale	LOTTO 9 sub 719
- Allegato 1.l:	Elaborato fotografico	LOTTO 10 sub 718
- Allegato 2.l:	Visura storica	LOTTO 10 sub 718
- Allegato 3.l:	Planimetria catastale	LOTTO 10 sub 718
- Allegato 1.m:	Elaborato fotografico	LOTTO 11 sub 733
- Allegato 2.m:	Visura storica	LOTTO 11 sub 733
- Allegato 3.m:	Planimetria catastale	LOTTO 11 sub 733
- Allegato 4.m:	Contratto locazione	LOTTO 11 sub 733 (parte)
- Allegato 1.n:	Elaborato fotografico	LOTTO 12 sub 716
- Allegato 2.n:	Visura storica	LOTTO 12 sub 716
- Allegato 3.n:	Planimetria catastale	LOTTO 12 sub 716
- Allegato 1.o:	Elaborato fotografico	LOTTO 13 sub 745
- Allegato 2.o:	Visura storica	LOTTO 13 sub 745
- Allegato 3.o:	Planimetria catastale	LOTTO 13 sub 745
- Allegato 4.o.1:	Contratto locazione	LOTTO 13 sub 745+746
- Allegato 4.o.2:	Contratto disdetta 13/2/23	LOTTO 13 sub 745+746
- Allegato 1.p:	Elaborato fotografico	LOTTO 14 sub 746
- Allegato 2.p:	Visura storica	LOTTO 14 sub 746
- Allegato 3.p:	Planimetria catastale	LOTTO 14 sub 746
- Allegato 4.p.1:	Contratto locazione	LOTTO 14 sub 745+746
- Allegato 4.p.2:	Contratto disdetta 13/2/23	LOTTO 14 sub 745+746
- Allegato 1.q:	Elaborato fotografico	LOTTO 15 sub 743
- Allegato 2.q:	Visura storica	LOTTO 15 sub 743
- Allegato 3.q:	Planimetria catastale	LOTTO 15 sub 743
- Allegato 1.r:	Elaborato fotografico	LOTTO 16 sub 725
- Allegato 2.r:	Visura storica	LOTTO 16 sub 725
- Allegato 3.r:	Planimetria catastale	LOTTO 16 sub 725
- Allegato 1.s:	Elaborato fotografico	LOTTO 17 sub 724
- Allegato 2.s:	Visura storica	LOTTO 17 sub 724
- Allegato 3.s:	Planimetria catastale	LOTTO 17 sub 724
- Allegato 1.t:	Elaborato fotografico	LOTTO 18 sub 732
- Allegato 2.t:	Visura storica	LOTTO 18 sub 732
- Allegato 3.t:	Planimetria catastale	LOTTO 18 sub 732
- Allegato 6.1:	Ispezione ipotecaria XXXXXXX XXXX XXX sede XXXXXXX	
- Allegato 6.2:	Ispezione ipotecaria XXXXXXX XXXX XXX XX XXXXXXX	
- Allegato 7.1:	Atto di provenienza 8312/6386 del 02/08/1989	
- Allegato 7.2:	Atto di provenienza 8313/6387 del 02/08/1989	
- Allegato 8:	Estratto di mappa	
- Allegato 9:	Elaborati planimetrici	
- Allegato 10:	Pratica edilizia di costruzione	
- Allegato 11:	Pratica edilizia 34/2011+146/2011	LOTTO 1 sub 748
- Allegato 12:	Pratica edilizia 125/2011	LOTTO 2 sub 747
- Allegato 13:	Pratica edilizia 224/2011	LOTTO 3 sub 749+750
- Allegato 14:	Pratica edilizia 32/2011+269/2011	LOTTO 14 sub 746
- Allegato 15:	Regolamento di Condominio	
- Allegato 16:	Spese condominiali ordinarie e straordinarie	
- Allegato 17:	Certificato notarile	