

Tribunale di Milano  
PROCEDURA FALLIMENTARE

Hermex Italia S.r.l.

N° Gen. Rep. 658/2014

Giudice delegato: Dott. FRANCESCA MAMMONE

Curatore Fallimentare: Roberta Zorloni

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Ing. Sebastiano Leo  
Codice fiscale: LEOST39C05C351M  
Partita IVA: 04887280966  
Studio in: Via Cadore 51 - 20135 Milano  
Telefono: 02/5511053  
Fax: 02/5511053  
Email: [sebastianoleo1@virgilio.it](mailto:sebastianoleo1@virgilio.it)  
Pec: [sebastiano.leo@ingpec.eu](mailto:sebastiano.leo@ingpec.eu)

---

Beni in Bresso (Milano)

Via Parco degli Scout 15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Bresso (Milano)

CAP: 20091, Via Parco degli Scout 15

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di Hermex Italia S.r.l.- Piena proprietà  
Cod. Fiscale: 08110600155

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Hermex Italia s.r.l. con sede in Bresso cod. fisc. 08110600155  
(1) Proprietà per 1/1.

Comune di Bresso (Codice: B162) Provincia di Milano

Foglio 4, Particella 432, Sub 2, Categoria D/8, Rendita € Euro 2.078,00

Indirizzo Via Parco degli Scout SNC, piano S1 - T - 1,

Derivante da:Variazione toponomastica del 15/12/2009 n.241608.1/2009 in atti dal 15/12/2009 (protocollo n.MI138755).

Confini:

Il piano interrato confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con:

- parti comuni;
- il terrapieno;
- proprietà di terzi per due lati.

Il piano terra confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con:

- proprietà di terzi;
- parti comuni per due lati;
- nuovamente proprietà di terzi.

Il primo piano confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con:

- proprietà di terzi;
- parti comuni per due lati;
- proprietà di terzi e parti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti due difformità rispetto alla planimetria catastale ad oggi presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (allegato 8):

a) al piano interrato in luogo dell'unica finestra presente nell'autorimessa sono presenti due aperture protette da relative grate (planimetria da rilievi di cui allegato 17);

b) al piano terra lo spazio tra l'ufficio e la scala è stato chiuso con una parete ed una porta in modo da diventare un ripostiglio (planimetria da

rilievi di cui allegato 17).

Pertanto non si può dichiarare la conformità catastale.

Le due difformità sono regolarizzabili mediante presentazione in Catasto di nuova planimetria catastale nella quale sono riportate le due modifiche presenti.

Oneri di regolarizzazione : € 500,00

Eseguito dal professionista tale adempimento, l'unità immobiliare sarà regolare dal punto di vista catastale.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA RELATIVA ALLA ZONA:

### Caratteristiche zona:

- semicentrale
- normale
- area urbanistica commerciale
- traffico limitato
- parcheggi sufficienti
- provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

### Importanti centri limitrofi:

Milano, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Cusano Milanino.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord Milano.

### Attrazioni storiche:

Santuario della Madonna del Pilastrello, chiesa di San Nazario e Celso, Villa Rivolta ex Villa Patellani, Residenza dei Conti - Perini.

### Principali collegamenti pubblici:

Linea n.83 barrato, Linea n.708, Metropolitana M5 "Lilla" Fermata di Viale Fulvio Testi a 4 km., Metropolitana A1 "Rossa" Fermata Sesto Rondò a 4,2 km., Linea metro-tranviaria 31 tra Milano e Cinisello Balsamo a 2,2 km.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato in Via Don Minzoni (a 0,26 km), Banche presenti in Via Vittorio Veneto e adiacenze (distanze comprese tra 0,6 e 1,1 km), Aeroporto di Bresso (a 1,3 km), Parco Nord Milano (a 1,4 km), Ospedale Bassini (a 1,8 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Nessun soggetto occupa l'unità immobiliare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

*4.2.1 Iscrizioni:*

**1) Iscrizione di ipoteca volontaria ai nn. 160175/42244 del 25/10/2007**

Atto notarile pubblico in data 23/10/2007 ai nn. 24058/11635 del  
Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Sede Milano  
Derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Capitale [REDACTED] Tasso interesse annuo [REDACTED] Interessi  
[REDACTED] Spese - Totale [REDACTED] Durata [REDACTED]

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n.1*

Comune B162 - Bresso (MI) Catasto Fabbricati Sezione urbana -  
Foglio 4 Particella 432 Subalterno 2

Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Indirizzo Via del Parco degli Scout N. civico SNC Consistenza -  
Piano S1,T

*A favore*

[REDACTED]  
[REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro*

[REDACTED] Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

Allegato 15.

Costo di cancellazione: € 35,00 (quesito, punto 5, Allegato 14).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

### 2) Sentenza dichiarativa fallimento ai nn. 72042/50248 del 30/07/2014

Atto giudiziario in data 14/07/2014 Numero di repertorio 914/2014  
del Tribunale di Milano Codice fiscale 80151430156 Sede Milano  
617 Sentenza dichiarativa di fallimento

Voltura catastale automatica: NO

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n.1*

Comune B162 - Bresso (MI) Catasto Fabbricati Sezione urbana -  
Foglio 4 Particella 432 Subalterno 2

Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Indirizzo Via del Parco degli Scout N. civico SNC Consistenza -  
Piano S1,T,1

*A favore*

Massa dei creditori del fallimento Hermex Italia s.r.l.

Sede - Codice fiscale -

*Contro*

Hermex Italia s.r.l.

Sede Bresso (MI) Codice fiscale 08110600155

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà e per la quota di 100/100

Allegato 15.

Costo di cancellazione: € 267,00 (quesito, punto 5, allegato 14)

Prestazioni professionali

Il costo dell'adempimento, da parte di professionista incaricato, in

merito alla cancellazione delle dette formalità, esclusi oneri contributivi e fiscali, viene stimato indicativamente pari a circa 300 euro (quesito, punto 5, allegato 14).

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 24/09/2014 è stata acquisita la visura catastale storica (allegato 16) e in data 31/10/2014 con l'ispezione presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, sono state rilevate tutte le formalità presenti sull'unità immobiliare in esame (allegato 20).

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### a) Condominio del complesso edilizio di Via G. Galilei/Via Parco degli Scout

L'amministrazione comunicato i seguenti dati (allegato 23):

- Situazione spese non pagate

Anteriori al 31/12/2012 € 1.169,26

Gestione 2012 € 427,09

Gestione 2013 € 787,50

Gestione 2014 fino al 10/11/2014 € 1.100,49

Sommano alla data 10/11/2014 € 3.484,34

- Spese relative agli ultimi due anni

Considerate le spese non pagate relative al 2013 e 2014 € 1.887,99

- Spese condominiali ordinarie medie annue (circa) € 1.100,00

- Millesimi

Spese proprietà 52,200

Spese acqua 55,905

Spese acqua antincendio 52,200

Quota Enel piano terra 50,045

#### b) Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'accesso dal piano terra al primo piano può avvenire, anzicchè con le scale, con il montacarichi/ascensore di dimensioni idonee. Inoltre per il vano scala può essere installato apposito servoscala.

#### c) Particolari dotazioni condominiali

Da atto di provenienza (allegato 10, pag.3):

"La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà, in ragione di 52,200/1000 (...), su tutte le parti comuni, ..., del complesso immobiliare di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, ... Tra le dette parti comuni rientra anche la porzione immobiliare censita al foglio 4 (...), mappale 432 (...) subalterno 22 (...), categoria D/8, rendita catastale di euro 4.800,00 (...)."

Si fa riferimento agli elaborati planimetrici di cui allegato 11.

Le aree indicate col sub 22 nei corselli boxes al piano interrato (sub 1) e nella strada interna del piano terra (sub 1), sono spazi comuni disponibili per i condomini. Per esempio per posti auto.

#### d) Attestazione Prestazione Energetica

In base alla vigente legislazione è stato espletato quanto occorrente per definire la Classe Energetica dell'unità immobiliare in esame.

Si produce al riguardo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), registrato al CEER con Codice identificativo 15032-0003338/14 in data 13/11/2014 dal quale si rileva quanto segue (allegato 22):

Classe Energetica "G" con EP<sub>H</sub> 73,99 KWH/m<sup>2</sup>anno. Allegato 22.

### 6. PRECEDENTE E ATTUALE SOCIETÀ PROPRIETARIA

Proprietaria: [REDACTED]  
Precedente proprietaria dal 23/10/2007 al 18/04/2008.  
Nota di trascrizione ai nn. 160174/84387 in data 25/10/2007  
Atto notarile pubblico in data 23/10/2007 Numero di repertorio 24056/11634  
del Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Sede Milano (MI)  
*Unità negoziale n. 1*  
*Immobile n.1*  
Comune B162 - Bresso (MI) Catasto Fabbricati Sezione urbana -  
Foglio 4 Particella 432 Subalterno 2  
Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali  
Indirizzo Via del Parco degli Scout N. civico SNC Consistenza -  
Piano S1,T  
Voltura catastale automatica SI  
*A favore*

[REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1  
*Contro*

[REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

Attuale proprietaria: Hermex italia s.r.l. Sede Bresso (MI) Cod.fisc. 08110600155  
dal 18/04/2008 al  
Nota di trascrizione di compravendita ai nn. 64550/35883 in data 19/05/2008  
Atto notarile pubblico in data 18/04/2008 Numero di repertorio 47117/16349  
del Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Sede Cusano milanino (MI)  
Descrizione 112 Compravendita  
Voltura catastale automatica SI  
*Unità negoziale n. 1*  
*Immobile n.1*  
Comune B162 - Bresso (MI) Catasto Fabbricati Sezione urbana -  
Foglio 4 Particella 432 Subalterno 2  
Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali  
Indirizzo Via del Parco degli Scout N. civico SNC Consistenza -  
Piano S1,T,1  
Voltura catastale automatica  
*A favore*

Hermex italia s.r.l. Sede Bresso (MI) Codice fiscale 08110600155  
Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1  
*Contro*

[REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 20091, Bresso  
Identificativo: 5/2003 e successive varianti.  
Intestazione: Nuovo edificio produttivo artigianale.  
1) Richiesta di Permesso di Costruire, rubricato con il n. 5/2003, in data

14/03/2003.

2) Rilascio del Permesso di Costruire, rubricato con il n. 5/2003, per "Formazione di nuovo edificio produttivo artigianale, composto da due piani, con asservimento ad uso pubblico di parcheggi e area a verde", in data 24/10/2003.

3) Accertamento di conformità, rubricato con il n. 19/2007 per "Difficoltà di sedime e modifiche interne ed esterne", Prot. n.20398 del 24 luglio 2007.

4) Denuncia d'Inizio Attività rubricata con il n. 129/2007 per "Divisione lotto 1 in due unità immobiliari, realizzazione di scala interna antincendio, formazione pensiline e nuovi cancelli lato sud su complesso immobiliare identificato catastalmente dal mappale 432 del foglio 4, corrispondente a via Galilei 40- 58";

5) Domanda di agibilità Prot.27482 in data 22/10/2007.

6) Attestazione agibilità in data 19/01/2008.

I documenti di cui ai punti 1),2),4),5) e 6), sono nell'allegato 9.

Le dichiarazioni di conformità non sono state prodotte, ma sono indicate nella domanda di agibilità di cui al punto 5) e presenti in Comune di Bresso.

Punto 10 b del quesito, di cui allegato 14.

### 7.1 Conformità edilizia:

Le medesime irregolarità descritte nel cap.1 per la conformità alla planimetria catastale, sono presenti per le conformità alle planimetrie dei piani interrato e terra approvate dal Comune di cui allegati 4 e 5.

Pertanto non si può dichiarare la conformità edilizia.

Le due difformità sono regolarizzabili mediante presentazione in Comune della pratica edilizia ad opere già eseguite e pagamento della relativa sanzione, con le nuove planimetrie del piano interrato e piano terra nelle quale sono riportate le due modifiche presenti.

Oneri di regolarizzazione : € 1.100,00

Eseguito dal professionista tale adempimento, l'unità immobiliare sarà regolare dal punto di vista edilizio.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Piano delle Regole secondo l'art.17 che regola il TCP
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	lfmax: 1mq/mq. di Sf
Rapporto di copertura:	Rc max: 60% di Sf
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione sommaria relativa all'unità immobiliare

Porzione immobiliare, con destinazione commerciale, ubicata in Via Parco degli Scout n.15, composta come segue (allegato 17):

1) al piano interrato dai seguenti locali: autorimessa di 63,36 mq; locale "filtro" di 4,26 mq; disimpegno di 2,30 mq.

Dal piano interrato parte l'ascensore/montacarichi che va al piano terra ed al piano primo.

Accesso per gli autoveicoli dal cancello del complesso posto sulla Via Parco degli Scout e da un altro cancello posto sulla Via Galileo Galilei;

2) al piano terreno dai seguenti locali: locale ingresso/ricevimento di 28,30 mq, locale ad uso ufficio di 11,75 mq e locale ad uso ripostiglio di 3,90 mq.

Dal piano terra parte la scala che va al piano primo.

L'accesso avviene dal civico 15 di Via Parco degli Scout, posto sul lato est;

3) al primo piano da ingresso e disimpegni, cinque locali ad uso ufficio, una sala riunioni, due locali ad uso archivio, un locale tecnico dove attualmente sono ubicate apparecchiature elettriche e trasmissione dati, due servizi ed un locale con lavello utilizzato per ristoro. Le superfici e le altezze degli ambienti sono riportate nella planimetria di cui allegato 17 e nella descrizione di cui allegato 26;

4) al piano copertura sono ubicate la centrale termica e la macchina per la climatizzazione.

Caratteristiche strutturali:

Copertura

Strutture copertura

"Edificio: realizzata in tegoli in c.a.p. prefabbricati con sezione TT - h = 50 cm, copertura vani ascensore realizzata in soletta piena in c.a. gettato in opera spessore 15 cm."

Descrizione del certificato di collaudo (allegato 7)

Fondazioni

"Edificio: dadi di fondazione, travi continue in c.a. gettato in opera, sottoplinti e plinti isolati a bicchiere in c.a. gettato in opera, platee di fondazione

spessore 60 cm in corrispondenza dei vani scala e ascensore;"

Descrizione del certificato di collaudo (allegato 7)

Strutture orizzontali e solai	<p>"Edificio: travi in c.a. gettato in opera, travi acciaio tipo HEB 200 - IPE 450, travi in c.a.p. prefabbricate con sezione a T rovescia - h = 80 cm - h = 90 cm - h = 115 cm - h = 125 cm, travi in c.a.p. prefabbricate con sezione a L - h = 80 cm - h = 90 cm - h = 115 cm - h = 125 cm, solaio rampa realizzato in soletta in c.a. pieno spessore 25 cm, solaio piano terra realizzato in tegoli in c.a.p. prefabbricati con sezione TT - h = 60 cm e h = 80 cm e getto di completamento, solaio piano primo realizzato parte in tegoli in c.a.p. prefabbricati con sezione TT - h = 50 cm e getto di completamento e parte in lamiera grecata e getto di completamento, voltini in c.a. gettato in opera;"</p> <p>Descrizione del certificato di collaudo (allegato 7)</p>
Strutture verticali	<p>"Edificio: paratie in c.a., paratie in c.a. ancorate mediante tiranti provvisori con trefoli in acciaio, colonne in acciaio tipo hea 100, pilastri in c.a. gettato in opera, pilastri in c.a. prefabbricati con sezione quadra 60x60 cm - 60x70 cm - 60x90 cm - 70x90 cm, muri in c.a. gettato in opera, murature in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo irrigidite mediante elementi verticali in c.a. e ancorate mediante zanche;"</p> <p>Descrizione del certificato di collaudo (allegato 7)</p>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	Telaio in alluminio con vetri doppi. Senza protezione. Condizioni buone.
Infissi interni	Tipologia: a battente. Le porte sono in legno tamburato o in lastra interamente in vetro. Condizioni buone.
Manto di copertura	Coibentazione: guaina bituminosa. Copertura piana con massetto di pendenza e impermeabilizzazione con guaina bituminosa con finitura ardesiata.
Pareti esterne	Pareti perimetrali in blocchi di cls vibrocompresso facciavista.
Pavim. Interna	Lastre di grès porcellanato cm. 30x60 al piano terra. Lastre di pvc cm 33x65 in tutti gli ambienti del piano primo eccetto i bagni. Piastrine di grès porcellanato cm.10x10 nei bagni. Condizioni buone
Plafoni	Presenza di controsoffitti in fibra in tutti gli ambienti dei piani terra e primo; presenza anche di controsoffitti in cartongesso in zone del piano terra

e degli uffici 1 e 2 al piano primo

Rivestimento	Nei bagni 1 e 2 piastrelle in grès porcellanato cm.10x10, fino a 2,17 m.
Scale	Scala interna tra piani terra e primo. Marmo di pregio nei gradini e zoccolini.
Antifurto	Presente.
Ascensore	Ascensore/montacarichi.
Climatizzazione	Impianto di climatizzazione centralizzato. In copertura presente centrale termica con caldaia a condensazione, elettropompe di circolazione e gruppo frigo. Emissione nei locali mediante ventilconvettori e radiatori con valvole termostatiche. Nei bagni impianto di aspirazione forzata.
Impianti idrosanitario, elettrico, elettrico, citofonico	Presenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio.	Superficie commerciale dei piani terra e primo	288,00	1,00	288,00
		288,00		288,00

Accessori:

A.1 Box Autorimessa identificata al n. 1b posto al piano interrato (allegato 04).  
Superficie complessiva 63,36 mq. (allegato 17).  
Valore a corpo: € 62.894,00

A.2 al piano interrato: filtro, disimpegno, intercapedine. Superficie complessiva 25 mq (allegato 17).  
Valore a corpo: € 8.250,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il probabile valore di mercato dell' immobile in questione viene individuato tramite il criterio di stima con procedimento sintetico. L'immobile viene comparato ad altri immobili, con caratteristiche simili, di cui sono noti i recenti prezzi di mercato.

#### Elementi per la valorizzazione

Si riportano i seguenti elementi per la valorizzazione:

- 1) unità immobiliare adibita ad ufficio;
- 2) superfici calpestabili (allegato 18)
 

Piano interrato:	69,92 mq
Piano terra	50,74 mq
Piano primo	196,54 mq
- 3) superfici commerciali (allegato 19)
 

Piano interrato	92,09 mq
Piano terra	56,22 mq
Piano primo	231,71 mq

Risulta una superficie commerciale complessiva degli uffici (piano terra e piano primo) arrotondata a 288 mq
- 4) edificio costruito tra il 2003 e il 2007;
- 5) l'unità immobiliare in origine open space è stata ristrutturata dopo l'acquisto avvenuto in data 18/04/2008;
- 6) le altezze sono indicate nell'allegato 17 "Superfici e altezze da rilievi";
- 7) stato di manutenzione generale  
Condizioni Generali: l'unità immobiliare si trova in condizioni di conservazione sicuramente buone. Devono essere però verificati l'impianto di climatizzazione ed alcune parti limitate del controsoffitto in fibra danneggiate o macchiate;
- 8) finiture esterne in buono stato di conservazione. Riferimento alla documentazione fotografica di cui allegato 21;
- 9) finiture interne (pavimenti, serramenti, sanitari ecc.) in buono stato di conservazione date le citate recenti date di costruzione e ristrutturazione e la presenza stabile di solo 8 soggetti negli uffici in maggioranza congiunti del legale rappresentate Hermex Italia;
- 10) finiture di un certo pregio relative a: pavimento del piano terra; scala; pareti interne degli uffici 3,4 e 5; due vetrate a tutta altezza; finestre continue negli uffici 1, 5 e nella Sala riunioni; lucernai; controsoffitti in fibra in tutti gli ambienti dei piani terra e primo; controsoffitti in cartongesso nella zona ingresso del piano terra e in zone degli uffici 1 e 2. Riferimento alle foto di cui allegato 21;
- 11) dati relativi alla zona di cui al cap.2;
- 12) spese condominiali ordinarie medie annue pari a circa (allegato 24): € 1.100
- 13) le aree indicate col sub 22 nei corselli boxes al piano interrato (sub 1) e nella strada interna del piano terra (sub 1), sono spazi comuni disponibili per i condomini. Per esempio per posti auto. Riferimento all'atto di provenienza di cui allegato 10;
- 14) Classe Energetica "G" con EP<sub>H</sub> 73,99 KWH/m<sup>2</sup>anno. Allegato 22;
- 15) Descrizione dell'unità immobiliare di cui allegato 26;
- 16) i pareri di alcune agenzie immobiliari del settore presenti in zona (Lotto-fonti);
- 17) i prezzi di seguito esposti dell'Agenzia delle Entrate e di Tema S.c.p.a. (Lotto -fonti);
  - Pubblicazione Tema S.c.p.a. della CCIA di Milano - 1° Semestre 2014. Zona Bresso Centro. "Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio" (allegato 12).
  - Pubblicazione Tema S.c.p.a. della CCIA di Milano - 1° Semestre

2014" Zona Bresso Centro.Boxes (allegato 12).

•Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1.Zona Centrale "Don Minzoni, Matteotti,XXV Aprile".Uffici con "Stato conservativo Ottimo" (allegato 13).

•Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1. Zona Centrale "Don Minzoni, Matteotti,XXV Aprile".Destinazione residenziale. Box con "Stato conservativo Normale" (allegato 13). Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.-€/cad)

Fonte	min	max
Uffici - Tema	€/mq 1.750,00	€/mq 2.050,00
Uffici - Agenzia Entrate	€/mq 1.700,00	€/mq 2.200,00
Box - Tema	€/cad. 22.000,00	€/cad. 27.000,00
Box - Agenzia Entrate	€/mq 1.300,00	€/mq 1.800,00

18) la presente situazione critica del mercato immobiliare.

**Tenuto conto di quanto esposto si stima come segue:**

Corpo - Consistenza: Superficie commerciale

Uffici P.T. e P.1 288 mq x 1.650 €/mq x 1

Valore medio ponderale intero € 475.200,00

Valore complessivo a corpo degli accessori € 71.144,00

Valore medio ponderato complessivo

(calcolato in quota e diritto) € 546.344,00

## 8.2 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annessi al piano interrato autorimessa, locale filtro, locale disimpegno e intercapedine.	288,00	288,00	546.344,00	546.344,00
				546.344,00	546.344,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita – Allegato 23 - € 1.887,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale - € 1.600,00

Revisione generale e verifica impianto climatizzazione - € 6.000,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti € **536.857,00**

**Allegati**

- 1) Estratto stradale e vista aerea della zona di Via Parco degli Scout ,Bresso
- 2) Estratto di mappa catastale della particella 432 del foglio 4
- 3) Rispetto vincoli e S.L.P. in data 01/08/2003
- 4) Parte della planimetria del piano interrato del complesso con u.i. 1a e 1b
- 5) Parte della planimetria del piano terra del complesso con u.i. 1b
- 6) Parte della planimetria del piano primo del complesso
- 7) Certificato di collaudo in data 20/12/2006
- 8) Planimetria catastale depositata il 29/06/2007
- 9) Autorizzazione edilizia,Conformità, DIA, Attestazione agibilità fino al 18/01/2008
- 10) Atto notaio A. Ratta Rinaldi, ai nn. 47117/ 16349, in data 18/04/2008
- 11) Elaborati planimetrici piani interrato e primo, terra in data 25/05/2010
- 12) Tema S.c.p.a. Prezzi Uffici e boxes Bresso 1°Semestre 2014
- 13) Agenzia Entrate. Prezzi Uffici e box.Zona Don Minzoni,Matteotti,XXV Aprile. 1°Semestre 2014
- 14) Incarico e quesito in data 29/07/2014
- 15) Trascrizioni, Iscrizione,Annotamenti dal 25/10/2007 al 30/07/2014
- 16) Visura catastale storica in data 24/09/2014
- 17) Tre planimetrie con superfici e altezze da rilievi
- 18) Tre planimetrie con superfici calpestabili da rilievi
- 19) Tre planimetrie con superfici commerciali da rilievi
- 20) Ispezione ipotecaria per immobile in data 31/10/2014
- 21) Foto esterne ed interne in date 30/07, 30/09, 29/10,5/11 e 11/11 del 2014
- 22) Attestato Prestazione Energetica (APE) in data 13/11/2014
- 23) Insoluto spese condominiali comunicato in data 14/11/2014
- 24) Spese ordinarie annue e millesimi comunicati in data 19/11/2014
- 25) Formalità pregiudizievoli
- 26) Descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze

Milano 26.11.2014

L'Esperto alla stima  
Ing. Sebastiano Leo