



DEPOSITATO PCT

03/07/2017

PERUCCI
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A**
con avv. Angelo FIORITO

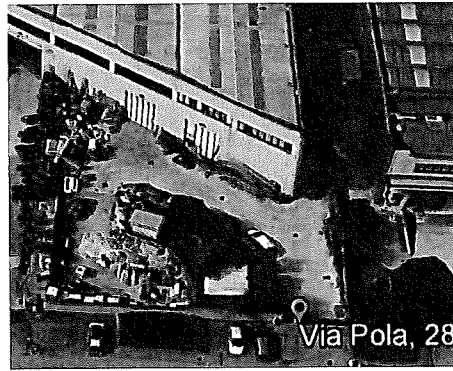
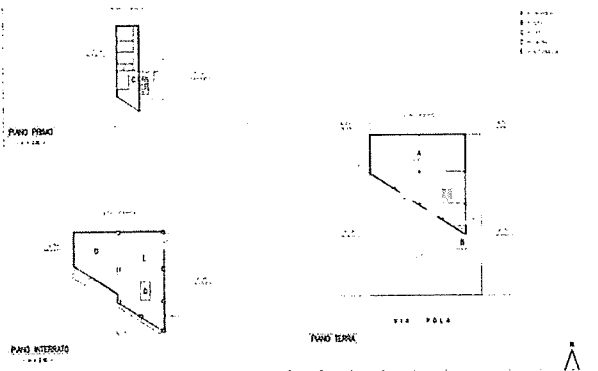
interventuto: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO S.C.**
con avv Davide PIACENTINI

contro: **[REDACTED]**
con avv. Enzo ADAMO

N° Gen. Rep. **863/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 4/7/17 ad ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni: Maria Gabriella MENNUNI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE –Lotto 002
IMMOBILI IN PIOLTELLO MI – Pza Garibaldi 10 – Via Pola 28
CAPANNONE INDUSTRIALE 3.206 mq con uffici area esterna 2 abitazioni custode

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI
Partita IVA: 13136710152
Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano
Telefono: 02 20404316
Fax: 02 92879740
Email: stefania.magni@perucciengineerir
Pec: magni.8184@oamilano.it

Firmato digitalmente da
stefania magni
MAGNI
STEFANIA

ORDINE ARCHITETTI DI MILANO N.8184

PERITO TRIBUNALE DI MILANO SEZ. CIVILE N.11

Ver. 3.0- Edicom Finance srl - Rapporto di stima Esecuzi

SerialNumber = **Architetta**
IT:MGNSP136710152
Data e ora della firma:
02/07/2017 20:02:23



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pola 28 – 20090 Pioltello (MI)

Lotto: 002

Corpo: A – B - C

Categoria: D8 -A 3 – A3

Dati Catastali:

corpo A: GRANDE NEGOZIO 1540 mq P T -1-1S, foglio 6, particella 750, subalterno 702, categoria D8, rendita € 8.536,00

corpo B: Appartamento piano 1 – 114 mq; foglio 6, particella 750, subalterno 703, categoria A3, classe 3, cons. 5,5 v, sup. 110 mq, rendita € 411,87.

corpo C: Appartamento piano 1 – 115 mq; foglio 6, particella 750, subalterno 704, categoria A3, classe 3, cons. 5 v, sup. 89 mq, rendita € 374,43

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato da fallimento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI - ADATTABILE

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO S.C.

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Pola 28 – 20090 Pioltello (MI)

Lotto: 002 Corpo: A – B – C

Prezzo da libero: € 723.013,84

Prezzo da occupato: € 570.800,40



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Beni in: VIA POLA, 28 – PIOLTELLO (MI)
Capannone industriale 1.540 mq. con uffici e appartamenti custode

Lotto: 002

1.

sito in Pioltello (Milano) CAP: 20090, via Pola 28 – piano T -1S -1

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] nato [redacted] il [redacted] CF [redacted] Piena
proprietà Residenza: [redacted] - Stato Civile:
[redacted] - Regime Patrimoniale [redacted]

Ulteriori informazioni sui debitori - Eventuali comproprietari: Nessuno

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Identificativo corpo A:
GRANDE NEGOZIO 1540 mq P T -1-1S Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1/1 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF [redacted] foglio
6, particella 750, subalterno 702, indirizzo via Pola 28, piano T -1S -1, comune Pioltello (MI),
categoria D8, rendita € 8.536,00. Derivante da:- Variazione del 11/04/2006. VARIAZIONE NEL
CLASSAMENTO n. 24262.1/2006.

Confini: Da nord a sud in senso orario: altro mappale/altro mappale-altro
mappale/cortile/altro mappale.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Identificativo corpo B:
Appartamento piano 1 – 114 mq:**

Intestazione:

1/1 [redacted] nato [redacted] CF: [redacted], foglio
6, particella 750, subalterno 703, indirizzo via Pola 28, piano 1, comune Pioltello (MI),
categoria A3, classe 3, cons. 5,5 v, sup. 110 mq, rendita € 411,87. Derivante da: Variazione
del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di sup.

Confini: Da nord a sud in senso orario: altro mappale/cortile/ stessa proprietà – vano
scala/stessa proprietà.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Identificativo corpo C:
Appartamento piano 1 – 115 mq:**

Intestazione:

1/1 [redacted] nato [redacted] CF [redacted], foglio
6, particella 750, subalterno 704, indirizzo via Pola 28, piano 1, comune Pioltello (MI),
categoria A3, classe 3, cons. 5 v, sup. 89 mq, rendita € 374,43. Derivante da: Variazione del
09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di sup.

Confini: Da nord a sud in senso orario: stessa proprietà/cortile/cortile/stessa proprietà –
vano scala.

CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Pioltello, con una popolazione di 35.066 abitanti, Pioltello è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. All'interno della zona industriale di Seggiano, ben servito da strade, **Caratteristiche zona: capannoni industriali.**

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. ELETTRODOTTO.

Servizi offerti dalla zona: AREOPORTO LINATE, ESSELUNGA PIOLTELLO,

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: LIMITO - PIOLTELLO

Attrazioni paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA

Attrazioni storiche: TENUTA TRENZANESIO

Principali collegamenti pubblici: STRADA PROVINCIALE 103 CASSANESE BIS, MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 10 MIN AUTO, TRENORD FERMATA LIMITO, SP 121

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da fallimento impresa individuale [REDACTED]

Esiste contratto di locazione ultranovennale del 26/09/2014 con termine 25/09/2039 rep. 43.315 racc 22.546 a favore di Imperial Costruzioni srl con sede in Milano amministratore unico Di Raimondo Graziana contro Amico Rosario, notaio Filippo Salvo in Buccinasco, reg. a Mi 5 il 29/09/2014 n. 22106 s. 1T, trascritto a Milano 2 il 30/09/2014 RG 85808 RP 59014. Prezzo €. 3.000,00/mese x 12 mensilità. Sfratto per morosità convalidato 09/01/2017.

I subalterni 703 e 704 risultano occupati da terzi in assenza di titolo.

Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, in forza di un accordo verbale con il debitore eseguito.

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:

Nessuna.

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:

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva del 17/11/2014** Numero di repertorio 30456/2014; A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 208.000,00; Importo capitale €, iscritto a Milano 2 in data 12/12/2014 ai nn. RG 112207 RP 19477.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Note: L'IPOTECA VIENE PRESA PER L'IMPORTO DI EURO 208.000,00 DI CUI EURO 201.418,00, QUALE CAPITALE INGIUNTO CON IL DECRETO N. 40796/2014 EMESSO IN DATA 17 NOVEMBRE 2014 DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI MILANO, DECRETO PUBBLICATO IN DATA 4/12/2014 PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO, ED EURO 6.582,00 DI CUI 4.634,00 A TITOLO DI SPESE LEGALI LIQUIDATE IN DECRETO, EURO 1560,00 A TITOLO DI 15% PER SPESE FORFETARIE, I.V.A. E C.P.A. E PER LA DIFFERENZA PARI AD 388,00 PER TASSA DI REGISTRO DEL DECRETO

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva del 22/11/2014** Numero di repertorio 31073/2014; A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 284.000,00; Importo capitale € 277.238,75, iscritta in data 12/12/2014 ai nn. RG 112206 RP 19476. Note: L'IPOTECA VIENE PRESA PER L'IMPORTO DI EURO 284.000,00 DI CUI EURO 277.238,75, QUALE CAPITALE INGIUNTO CON IL DECRETO N. 41472/2014 EMESSO IN DATA 22 NOVEMBRE 2014 DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI MILANO, DECRETO PUBBLICATO IN DATA 10/12/2014 PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO, E PER L'IMPORTO DI EURO 6.761,25. DI CUI 4.634,00. A TITOLO DI SPESE LEGALI LIQUIDATE IN DECRETO, EURO 1560,00. A TITOLO DI 15% PER SPESE FORFETARIE, I.V.A. E C.P.A. E PER LA DIFFERENZA PARI AD EURO 567,25. PER TASSA DI REGISTRO DEL DECRETO. SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED]

Ipoteca VOLONTARIA solo sub 702 attiva del 05/03/1997 scad 05/03/2005 rep. 29607/5419, notaio LAMPUGNANI Carlo in Melzo (MI) a favore di CARIPO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, durata 7 anni, Importo Totale £ 578.000.000, Importo capitale £ 289.000.000. Regularmente registrata, iscritto a Milano 2 in data 24/03/1997 ai nn. RG 21219 RP 4888. IL FINANZIAMENTO AVRA' DURATA DI 84 MESI COMPRESIVA DELL'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E DOVR. ESSERE RIMBORSATO IN N.14 RATE SEMESTRALI COMPRESIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI CALCOLATE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE ALL'ART. 2 DEL CONTRATTO E SCADENTE IL 5 SETTEMBRE ED IL 5 MARZO DI OGNI ANNO A PARTIRE DAL 5 SETTEMBRE 1997. IL FINANZIAMENTO CONCESSO AL TASSO DI RIFERIMENTO PER LE OPERAZIONI ARTIGIANE PREVISTE DALLA VIGENTE NORMATIVA, ALLA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO FISSATO NELLA MISURA DEL 8,15%. AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA SI INDICA NEL 10,15% LA MISURA COMPLESSIVA DEL TASSO APPLICABILE. PER TUTTI GLI EFFETTI DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE E COS. ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA, LA CARIPO ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA DIPENDENZA DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO E L'IMPRESA NELLA SUA SEDE LEGALE.

Solo relativa al sub. 702



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SpA** contro [REDACTED]
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO: in data 29/03/2016 rep 16015/2016 registrato regolarmente, trascritto a MILANO 2 in data 08/04/2016 ai nn. RG 37781 RP 23925.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale del 26/09/2014 con termine 25/09/2039 rep. 43.315 racc 22.546 a favore di [REDACTED] con sede in Milano contro [REDACTED], notaio Filippo Salvo in Buccinasco, reg. a Mi 5 il 29/09/2014 n. 22106 s. 1T, trascritto a Milano 2 il 30/09/2014 RG 85808 RP 59014.
Relativo ai sub. 702/703/704.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – ADATTABILE per il piano 1.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica sub 703 n. 1517500050214 del 26/09/2014 – sub. 704 1517500050114 del 26/09/2014. Sub 702 non necessita APE.

Indice di prestazione energetica: G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

1/1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED]
in regime di SEPARAZIONE dei beni **proprietary ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Artidoro Solaro, in data 29/12/1995, ai nn. 110964 racc 8495; trascritto a MILANO 2, in data 15/01/1996, ai nn. RG 4231 RP 3328. Prezzo £. 350.000.000. Terreno destinato nella Variante Generale al PRG zona D2 per insediamenti produttivi di espansione in parte interessata da servitù di elettrodotto in forza di tipo di frazionamento n. 51274 ettari 0.17.61

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONDONO EDILIZIO C 2004 121/2004 n. di prot. 47826 del 10/12/2004.

Oggetto: Titolo abitativo in sanatoria ai sensi del DL 269/03 L. 326/03 LR 31 03/11/2004.

NOTE: Cambio destinazione d'uso opere interne da deposito a uffici di pertinenza e unità immobiliari a destinazione produttiva. AGIBILITA' 121/2004.

7.1 Conformità edilizia:

conformità edilizia: CONFORME



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**7.2 Conformità urbanistica:
Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011
Zona omogenea:	AMBITO URBANIZZATO – AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI INDUSTRIALI
Norme tecniche di attuazione:	PRODUTTIVO – COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO – TRASPORTI MAGAZZINAGGIO E LOGISTICA
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,6
Altezza massima ammessa:	12 ml
Altro:	L'insediamento della attività sopraccitata è soggetto a verifica dotazione parcheggi privati in misura pari a quello di cui all'art. 8 delle presenti norme. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: per ogni attività produttiva è ammessa una SLP per residenza di custodia, uffici di pertinenza, spazi di ricerca, espositivi e vendita delle merci prodotte pari al 40% della SLP di progetto. Gli spazi di servizio quali spogliatoi, mense e similari non sono computate nei limiti del 40%. La residenza non potrà comunque superare la dimensione di un alloggio per complessivi 150 mq di SLP. I magazzini, gli impianti di conservazione e di stoccaggio sono ammessi solo quando accessori ad attività produttive o di trasporto per una quantità massima di SLP pari a quella produttiva. Per le attività della grande distribuzione, esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del piano, in caso di ampliamento, ristrutturazione o di nuova edificazione, la SLP destinata a magazzini, impianti di conservazione e stoccaggio non dovrà rispettare il rapporto sopra indicato.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica del contesto e/o dell'edificio; per le parti espressamente destinate ad ospitare uffici o spazi di servizio, potranno essere richieste soluzioni diverse sia di materiali che finiture, quali rivestimenti in mattoni a vista o comunque volti ad aumentare la qualità architettonica dell'edificio e a rompere l'uniformità dei fronti, specie in edifici di notevoli dimensioni. Gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di nuova costruzione, fermo quanto previsto dal Regolamento per l'Edilizia Sostenibile el Comune di Pioltello e quanto previsto dalla normativa vigente, devono essere volti alla realizzazione di lotti produttivi energeticamente sostenibili, con l'obbligo di installazione di pannelli solari fotovoltaici volti alla produzione di energia elettrica e di sistemi di sfruttamento dell'acqua di falda per il raffrescamento estivo

Conformità urbanistica: CONFORME

CORPO A - Descrizione: NEGOZIO GRANDE MAGAZZINO DI 1.540 mq. con uffici, deposito ed autorimessa.

CORPO B-C n. 2 appartamenti abitazione custode piano 1

Il bene è ubicato nel comune di Pioltello (MI) in una zona costituita da insediamenti tipicamente rivolti alla produzione, di grandi dimensioni o di dimensioni medio-piccole aggregate in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato. Sono ammessi l'insediamento di attività di ristorazione collettiva e di servizi riconducibili alla destinazione produttiva. L'edificio di cui l'unità è parte è posto in linea con altri capannoni con doppio affaccio nord e est su strada e cortile interno, porzione di capannone isolato triangolare di 2 piani fuori terra in contesto industriale. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso della ferrovia e della strada provinciale ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Nelle immediate adiacenze del capannone ci sono ampie aree di manovra e posteggio esterno. il capannone è ubicato in una posizione comoda per il raggiungimento di tutte le principali arterie di comunicazione nonché facilmente raggiungibile da Milano città. E' composto da grande vano esposizione (666 mq) e aree espositive correlate al piano terra su spazio aperto privato (mq. 1.097) con possibilità posti auto e stoccaggio, un piccolo giardino area relax ristoro con camino e barbeque in muratura, al piano interrato area magazzino (444 mq.), deposito laboratorio (237 mq.). Al piano primo sono posti i locali uffici (192 mq.) e n. 2 appartamenti di 114 e 115 mq per abitazione custodi. Gli appartamenti sono accessibili da pianerottolo ingresso uffici al piano 1 e si affacciano con finestre secondo unica esposizione lato est. Dotati di caldaia autonoma a gas per riscaldamento con radiatori in alluminio.

Superficie complessiva capannone di circa mq. 1540,47.

Superficie area esterna di circa mq. 1.097



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Superficie appartamenti custode mq. 114 – mq. 115.

E' posto al piano: -1S – T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 nelle parti uffici abitazione e ml. 8 nello spazio capannone.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n.2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente/scorrevole materiale: alluminio – ferro + vero retinato condizioni: buone . Le aperture al piano 1 relative agli appartamenti su lato EST presentano crepe strutturali di assestamento nel sotto finestra.
Infissi interni	tipologia: battente / scorrevole materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: c.a prefabbricato capriata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: GRES PORGELLANATO condizioni: buone
Plafoni	materiale: pittura lavabile - rasatura a gesso condizioni: buone – controsoffitto ligneo cassettonato. Condizioni buone.
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno/cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	condizioni: NON FUNZIONANTE conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	alimentazione: metano condizioni: chiuso conformità: rispettoso delle vigenti normative



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative – SOLO ACQUA FREDDA
Termico uffici	tipologia: fan coils da stufa a pellet. Caldaia metano con radiatori non più funzionante.
Termico appartamenti	Caldaietta autonoma a gas – radiatori alluminio

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI-FAN COILS NEGLI UFFICI DA STUFA PELLETS
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	FUNZIONANTE
APPARTAMENTO 703	Caldaia a Gas funzionante e radiatori alluminio
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	Rispettivo della normative vigente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di



DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI

tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO MAGAZZINO PIANO T	sup lorda di pavimento	666,32	0,9	599,69
UFFICI PIANO 1	sup lorda di pavimento	192,54	1	192,54
AUTORIMESSA P-1S	sup lorda di pavimento	444,20	0,85	377,57
DEPOSITO PIANO -1S	sup lorda di pavimento	237,41	0,2	47,48
AREA ESTERNA	Sup tot	1.764,00		
	Area libera da manufatti	1.097,68	0,2	219,53
TOT CAPANNONE CORPO A	Area coperta	1.540,47		
	Area scoperta	1.097,68		1.436,81
APPARTAMENTO CUSTODE – CORPO B	Sub 703	115	1	115
APPARTAMENTO CUSTODE – CORPO C	Sub 704	114	1	114
TOTALE A+B+C		2.867,15		1.665,81

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-16 - Zona: SEGGIANO - Tipo di destinazione: Industriale - Tipologia: CAPANNONI Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 600,00 max (€/mq): 700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell'Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI. TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW.SUBITO.IT – WWW.IDEALISTA.IT



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2; Uffici del registro di MILANO 2; Ufficio tecnico di PIOLTELLO; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio. Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano. O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 1° e 2° semestre 2014; 1° e 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 2° semestre 2014; 1° 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016.

TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT - IDEALISTA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT
Prezzo medio €. 513,00/mq. professione casa - TECNO RETE – GRIMALDI - PL CASE SERVIZI IMMOBILIARI - - GRUPPO CASA.

8.3 Valutazione corpi:

PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE GRANDE NEGOZIO CON UFFICI E DEPOSITO - APPARTAMENTI.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza. Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia. In tutta Pioltello sono al momento presenti 98



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

annunci per capannoni in vendita che rappresentano meno del 5% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia. Il prezzo medio cittadino, sempre per capannoni in vendita, è di 800 €/m² e quindi circa il 9% in più rispetto al prezzo medio regionale. La zona Seggiano è la più importante dal punto di vista immobiliare in tutta la città, con quasi 500 annunci e la quotazione media è pari a 600 €/m², la più elevata della città sempre per questa tipologia d'immobili. Negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per capannoni in vendita sono in deciso calo (-9,73%).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAGAZZINO	1,436,81	450,00	646.567,20
NEGOZIO PIANO T-1S-1			
APPARTAMENTO 703	115	500,00	57.500,00
APPARTAMENTO 704	114	500,00	57.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 646.567,20
Valore corpo			€. 646.567,20
Valore Accessori app. custode 114 mq.			€. 57.500,00
Valore Accessori app. custode 115 mq.			€. 57.000,00
Valore complessivo intero			€. 761.067,20
Valore complessivo diritto e quota			€. 761.067,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CORPO A MAGAZZINO	1540 mq con uffici	1.436,81	€. 646.567,20	€. 646.567,20
CORPO B APPARTAMENTO	114 mq con servizi	114,00	€. 57.000,00	€. 57.000,00
CORPO C APPARTAMENTO	115 mq con servizi	115,00	€. 57.500,00	€. 57.500,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.867,15 mq.	1.665,81 mq	€. 761.067,20	€. 761.067,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€. 38.053,36

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€. 1.848,56

Giudizio di comoda divisibilità: Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 721.165,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€. 570.800,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€. 723.013,84

Data generazione:10/06/2017

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Magni

