

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

RGE 774/2020



RELAZIONE DI STIMA

Che annulla e sostituisce la precedente del 06/10/2022

LOTTO 1

Unità immobiliari in Limbiate, via Monza n. 75

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono:
Email: architetto@colmano.com

Beni in **Limbate**
via Monza

CENTRO COMMERCIALE

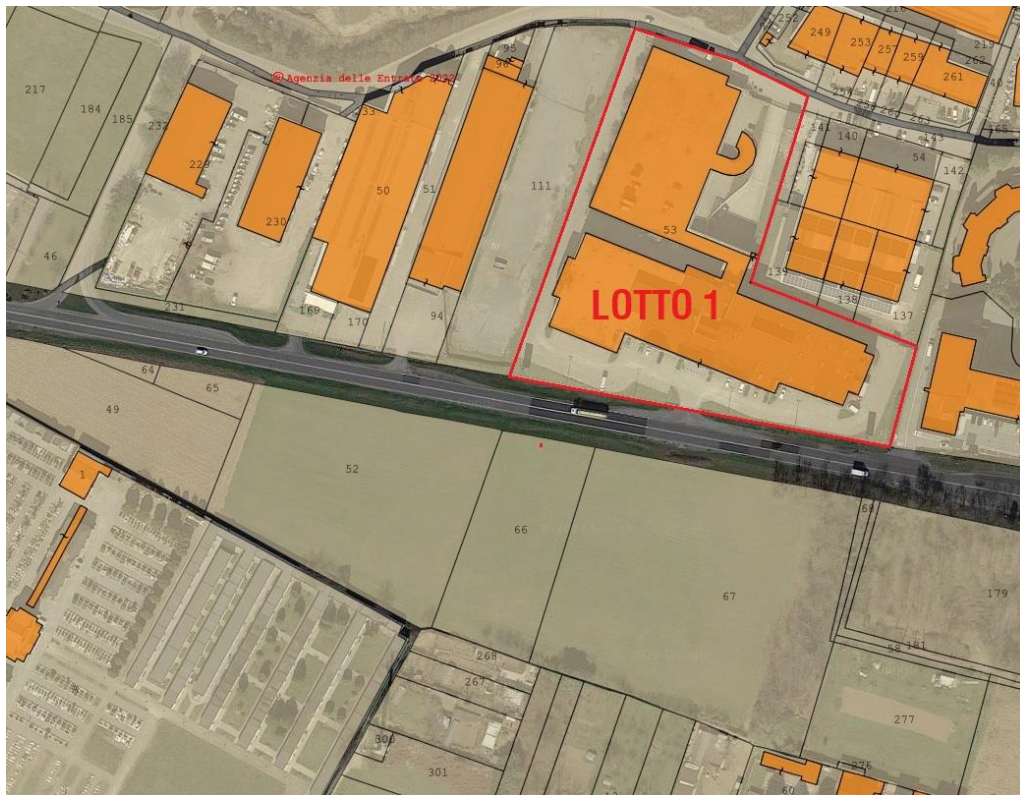
(n° 1 lotto)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1

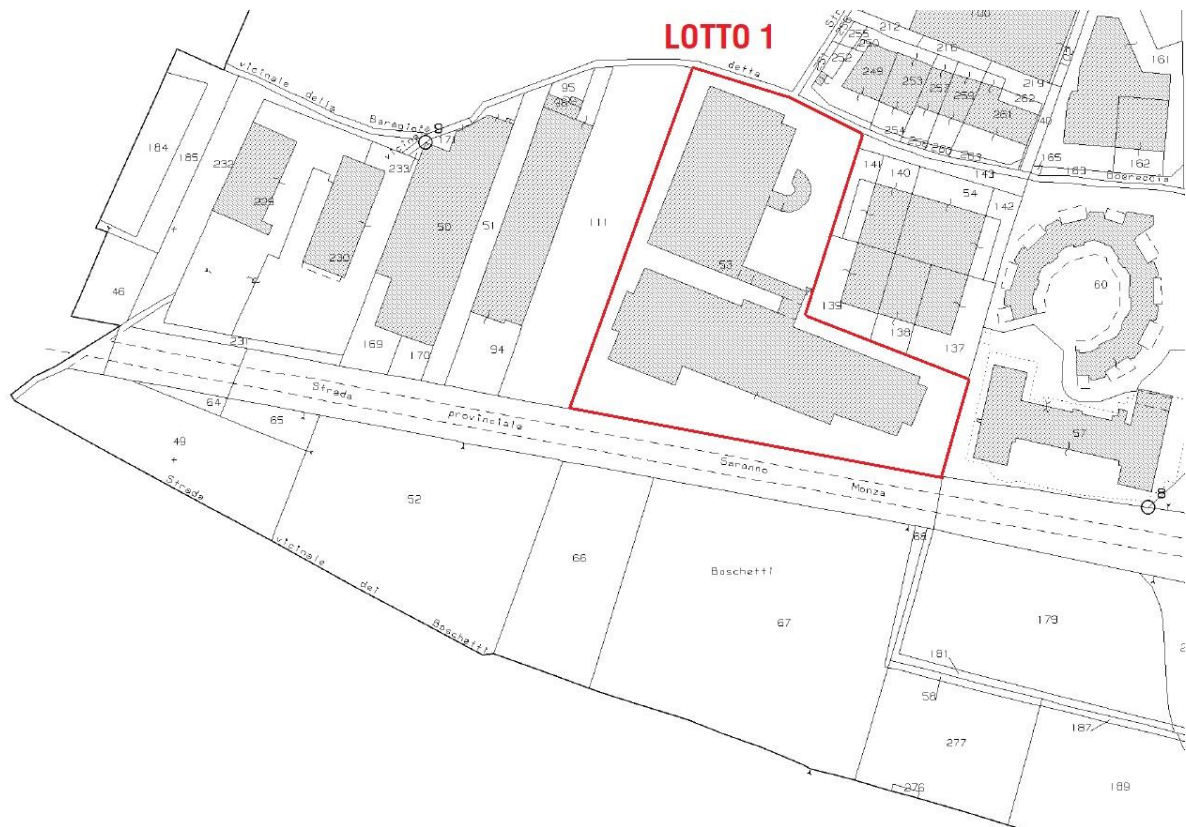
Complesso commerciale con annessa abitazione del Custode sito in Limbate, via Monza 75 di proprietà 1/1 di Xxxxx Xxx con sede in Milano, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx, catastalmente identificato come segue:

- 1) Foglio 15 Particella 53 Sub 708
Categoria D/8, Rendita € 216.181,08
via Monza 75 piano T-1-2-S1
- 2) Foglio 15 Particella 53 Sub 705
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 92 m², Rendita € 411,87
via Monza 75 piano 2



Sovrapposizione stato di fatto ed estratto di mappa

Con perimetrazione di colore rosso vengono indicati i beni immobili di cui al **LOTTO 1**



estratto di mappa foglio 15

Con perimetrazione di colore rosso vengono indicati i beni immobili di cui al **LOTTO 1**

DESCRIZIONE GENERALE DEL QUARTIERE E ZONA

In Comune di Limbiate

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel settore nord-orientale del territorio comunale di Limbiate, al confine con il Comune di Bovisio Masciago, in una zona di notevole interesse commerciale, posta su via Monza, che all'interno del territorio comunale di Limbiate costituisce un importante asse stradale ad alto scorrimento veicolare.

Nelle immediate vicinanze delle aree di interesse della procedura in epigrafe, è presente un altro importante polo commerciale "Centro Commerciale Carrefour – Limbiate" e una struttura ricettiva alberghiera.

A sud dell'area sulla quale sorgono i complessi immobiliari di interesse della presente procedura e della strada provinciale, sono presenti alcune zone a verde (agricolo) residuali, prive di colture specializzate e il cimitero comunale.

Tutto il comparto è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: la zona è collegata al centro cittadino mediante via Monza (ex Strada Statale 527) oltre che altre strade di collegamento alle zone limitrofe facenti parte del sistema viabilistico del comune di Limbiate e dei comuni confinanti.

Nelle immediate vicinanze è presente anche la Super Strada Milano-Meda-Lentate che si collega alle uscite della Tangenziale Nord Milano oltre che all'Autostrada A4 e quindi a tutte le principali autostrade dell'Italia settentrionale.

A poco più di 1 km, nel comune limitrofo di Bovisio Masciago, è presente la fermata ferroviaria "Bovisio Masciago – Mombello"

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in capo alla società esecutata Xxxxxx Xxx, con sede in Milano, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, oltre che dalla lettura degli atti di provenienza e del certificato notarile in atti (allegati 9.1 – 9.2 – 9.3), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico**

- TRASCRIZIONE del 03/08/2001 – Registro Particolare 57505 Registro Generale 90094

Pubblico Ufficiale LUCA LORI Repertorio 25043 del 19/06/2001

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore: xxxxxx xx xxxxxxxx

Contro: Xxxxxxxxx xxxxxx

Immobili: Foglio 15, Particella 53, Subalterno 702

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 703

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 704

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 706

Foglio 15, Particella 134

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 10

- TRASCRIZIONE del 20/03/2003 - Registro Particolare 29939 Registro Generale 45844

Pubblico Ufficiale LORI LUCA Repertorio 27902/7145 del 14/02/2003

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore: xxxxxxxx xx xxxxxxxx

Contro: Xxxxxx Xxxxx

Immobili: Foglio 15, Particella 53
Foglio 15, Particella 134
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 702
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 703
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 704
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 706
Foglio 15, Particella 134

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 11

- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - Registro Particolare 19063 Registro Generale 31564

Pubblico Ufficiale LORI LUCA Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA

A favore: xxxxxxxx xx xxxxxxxx

Contro: Xxxxxx Xxxxx

Immobili: Foglio 15, Particella 53
Foglio 15, Particella 134
Foglio 15, Particella 94
Foglio 15, Particella 94, Subalterno 1
Foglio 15, Particella 94, Subalterno 2
Foglio 15, Particella 111
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 707 (graffato Foglio 15, Particella 134)

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 12.

N.B. La Convenzione sottoscritta in data 03/03/2010 prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi **scaduta**.

Relativamente alla convenzione ed al Piano di Lottizzazione approvato, sono emerse alcune criticità che verranno meglio descritte al successivo paragrafo "criticità da segnalare"

• **Altre limitazioni d'uso**

Dalla lettura del certificato notarile (allegato 9.1), relativamente al mappale 134 del foglio 15 (oggi incluso nel mappale 53 del foglio 15 – area di sedime del fabbricato del Centro Commerciale – LOTTO 1) si rileva la presenza di “**servitù di cabina di elettrodotto** trascritta a Milano 2 in data 04/03/1998 ai nn. 15417/11350, in forza di atto in data 13/02/1998 nn. 83636 di rep. in autentica del Notaio Gabriele Secondo Cassina, a favore di “XXXX – Società per Azioni” con sede in Roma ed a carico della società “XXXXXXXXX xxxxxx” con sede in Milano:

Nota 1) la società “XXXXXXXXX xxx”, ha concesso ad “Xxxx Xxxxx” che ha accettato a titolo di servitù di elettrodotto: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nello stabile di proprietà della concedente, sito in Limbiate, via Salerno, edificato su area descritta nel Catasto Terreni di Limbiate al foglio 15, mappale 134/parte e precisamente nel locale al piano terra di detto stabile, che ha assunto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso di “Xxxx Xxx”; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire sulla sua proprietà le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti “Xxxx Xxx” di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti

Nota 2) detta servitù è stata costituita sul mappale 134/parte del fg. 15 di Limbiate”.

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

- ISCRIZIONE del 17/12/2018 – Registro Particolare 29613 Registro Generale 159866

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5750 del 28/11/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: Xxxxxx xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx

Contro: Xxxxxx Xxxxx

Capitale: € xxxxxxxxxxxx Ipoteca: € xxxxxxxxxxxx

- TRASCRIZIONE del 16/09/2020 – Registro Particolare 62273 Registro Generale 98676

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9900 del 14/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Xxxxxx xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx

Contro: Xxxxxx Xxxxx

CRITICITA' DA SEGNALARE

- L'intera area in esame è oggetto del "Piano di Lottizzazione in variante LR 23/97 comparto "Euronics" area di via Monza", presentato in data 18/10/2008 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2009 id cui alla Convenzione Notaio Luca Lori Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010 (trascritta a Milano 2 in data 15/03/2010 ai nn. 31564/19063).

Come indicato nella Convenzione stessa, su dette aree:

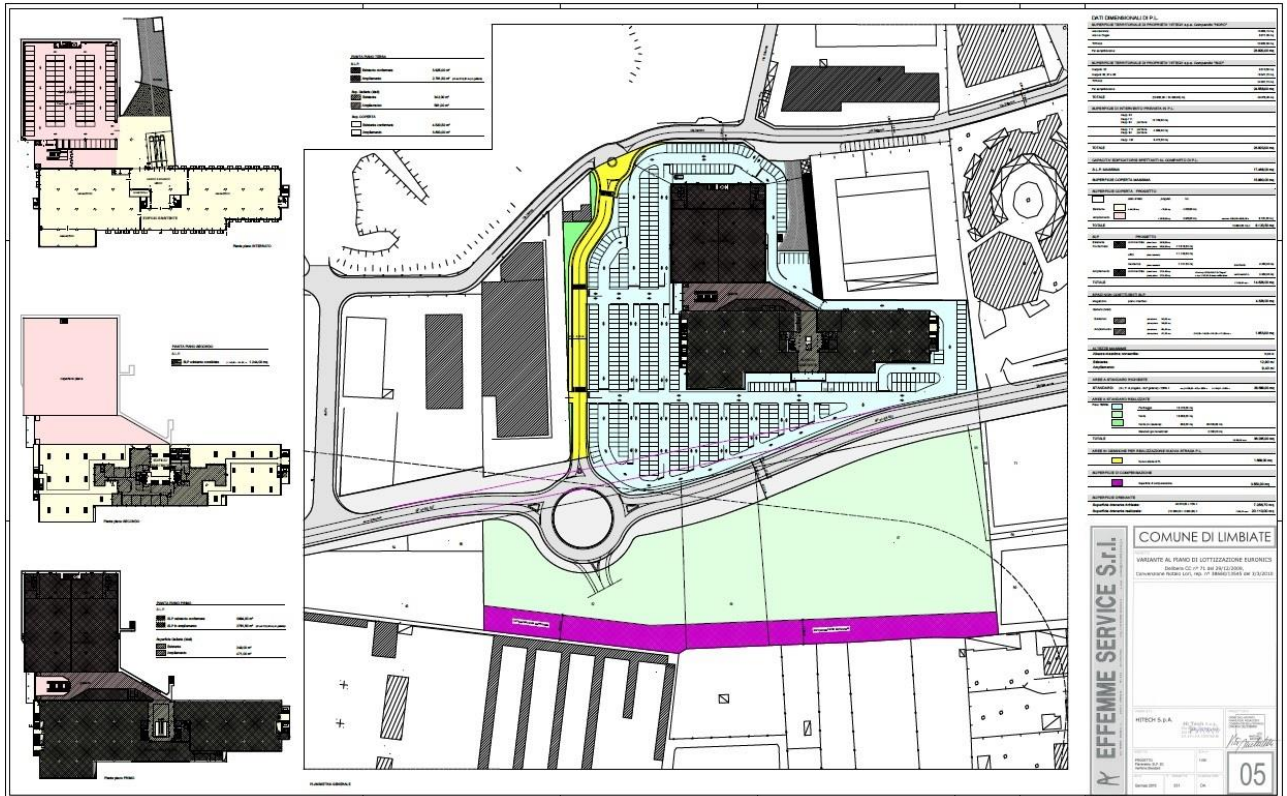
"sussiste l'esigenza di procedere ad una complessiva riorganizzazione degli insediamenti medesimi, in vista della loro gestione unitaria, al contempo procedendosi alla riqualificazione edilizia, funzionale e strutturale delle parti più risalenti e degradate degli edifici esistenti, onde pervenire ad un assetto complessivo moderno e sostenibile;

Al contempo, sussistono necessità immanenti di razionalizzazione della SP ex SS n. 527, nel tratto di interesse, con riferimento alla realizzazione di nuova rotatoria di smistamento per gli allacci in direzione nord – sud con particolare ma non esclusivo riferimento ai movimenti da e per la SP n. 44 bis "Comasina", alla eliminazione delle manovre vietate in mano sinistra, alla chiusura di molteplici affacci esistenti sulla viabilità principale, il tutto unitamente alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra detta rotatoria e via Isonzo, alla predisposizione di allacci per futuri collegamenti alla via Bologna (direttrice per Senago), al parziale disassamento del tracciato per conseguire riduzioni di velocità...omissis"

In vista di tali finalità, la Variante al Piano di Lottizzazione prevede l'integrale demolizione dell'edificio ("Ex Dugan" – LOTTO 2) e il recupero della capacità edificatoria di quest'ultimo nell'ambito dell'ampliamento dell'edificio più recente (centro commerciale – LOTTO 1) accorpando, altresì, l'area attualmente occupata da struttura a parcheggio pubblico.

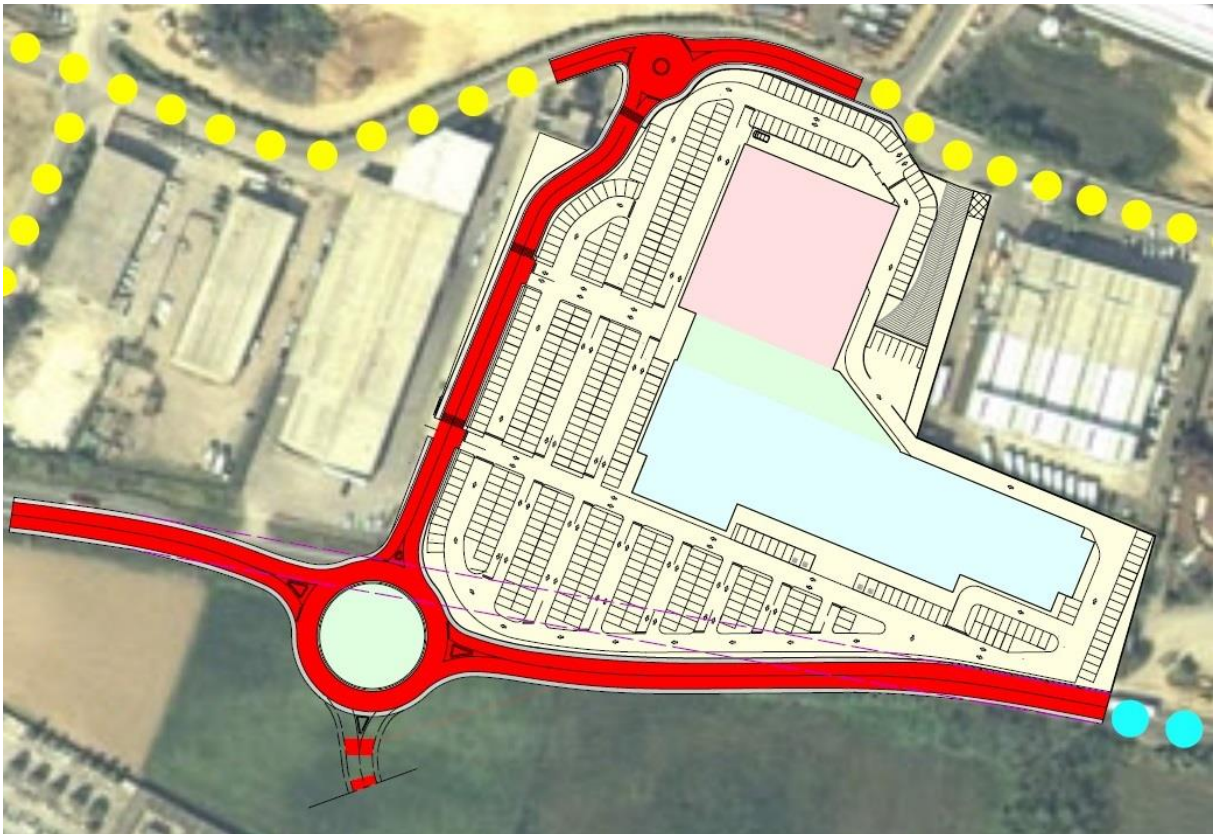
La lottizzante in vista della prevista realizzazione di intervento di riassetto della SP ex SS 527 – Bustese, s'impegna a cedere gratuitamente alla provincia di Monza e Brianza, in sede di successiva permuta, le aree di sua proprietà di cui ai mappali 52, 64, 66, 67, 68.

La lottizzante si impegna altresì nei confronti del Comune, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico le aree, di sua esclusiva proprietà, occorrenti alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento tra la SP ex SS n. 527 (a sud del Centro Commerciale) e la via Isonzo (a nord del Centro Commerciale).



N.B. la Convenzione sottoscritta in data 03/03/2010 prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi **scaduta.**

Nel merito, a seguito di colloqui intercorsi con il competente Ufficio Tecnico, è stato comunicato verbalmente che per realizzare le opere previste nella Convenzione stessa, già adottate nel PGT del Comune di Limbiate, sarà necessario sottoscrivere una nuova convenzione.



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

LOTTO 1: Complesso commerciale

Beni in Limbiate, via Monza 75

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

1) dati identificativi: **fg. 15 part. 53 sub. 708** (allegato 4.a)

dati classamento: Categoria D/8

Rendita € 1.150,15

Indirizzo: Via Monza n. 75 piano T-1-2-S1

Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx Xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Coerenze (da nord in senso orario)

Del complesso commerciale (a corpo): via Salerno, mappale 143, mappale 141, mappale 139, mappale 138, mappale 137, mappale 57, affaccio su via Monza, mappale 111

2) dati identificativi: **fg. 15 part. 53 sub. 705** (allegato 4.b)

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Superficie Catastale totale 92 m², Tot. escluse aree scoperte 92 m²

Rendita € 411,87

Indirizzo: Via Monza n. 75 piano 2

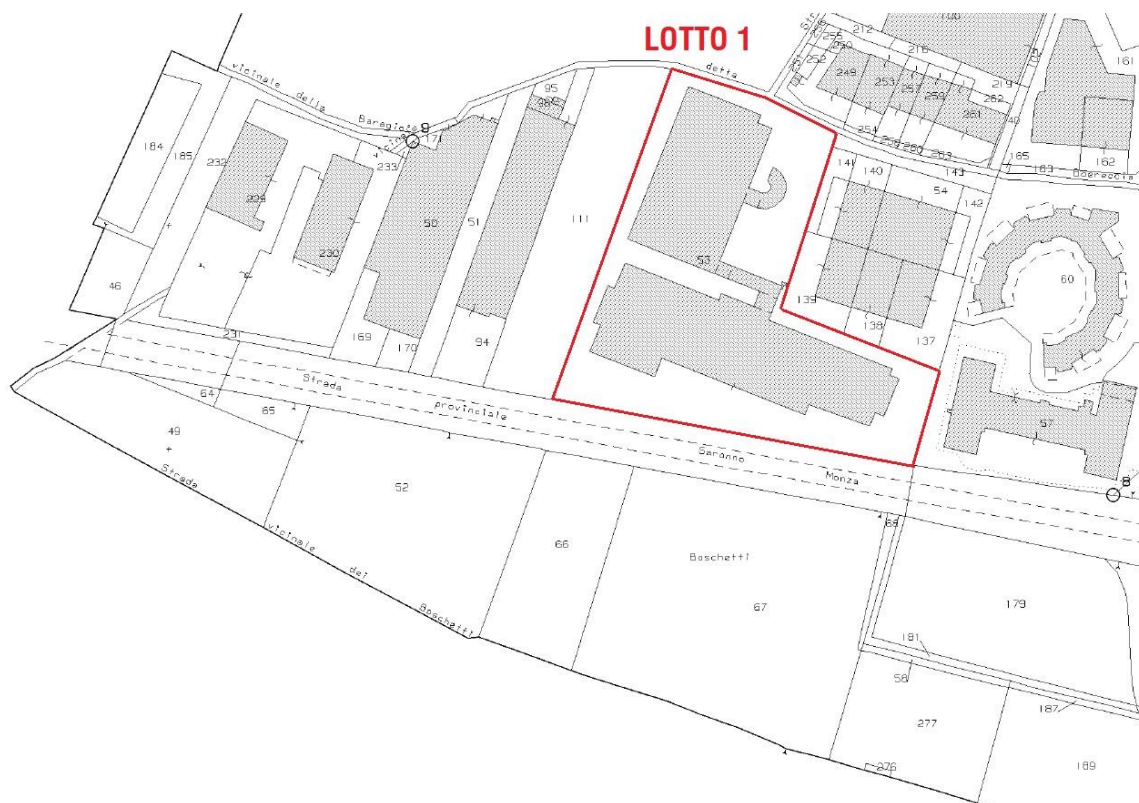
Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx Xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: terrazzo sub 708 su due lati, altra unità immobiliare sub 708, parti comuni sub 708



STATO DI OCCUPAZIONE

Detenzione dei beni e esistenza contratti di locazione

All'interno del centro commerciale oggetto del pignoramento (LOTTO 1), nel corso dei sopralluoghi, si è potuta verificare la presenza di porzioni immobiliari ad uso commerciale/negozio condotte in forza di "contratto di affitto di ramo d'azienda" e "contratti di locazione".

Dalle ricerche svolte, in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, si è riscontrata la presenza dei seguenti contratti di affitto di ramo d'azienda e di locazione:

- **Porzione di negozio occupata da "XXXXXX XXXXX XX XXXX"** (allegati 28 – 28.1)

Contratto di affitto di ramo d'azienda tra XXXXX e XXXXX XXXXX XX XXXX sottoscritto in data 2.7.2019 rogito del Notaio Luca Lori Repertorio 47480/1884, registrato presso l'Agenzia delle Entrate serie 3T n. 3043/2019 e modifiche concordate tra XXXXX e XXXXX XXXX XX successivamente al pignoramento.

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero contratto di affitto di ramo d'azienda all'allegato 28

- **Porzione di negozio occupata da "XXXXXX X XXXXX"** (allegati 29 – 29.1)

Contratto d'affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 30.7.2003 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 04.08.2003 n. 13705 tra XXXX XXXX Xxx (successivamente incorporata da XXXXX) e XXXXX X XXXXX xxx, ora in concordato preventivo, nonché

successive intese pendenti tra Xxxxxx e Xxxxxx x xxxxxx in concordato preventivo per definire degli sconti a causa del Covid-19.

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero contratto di affitto di ramo d'azienda all'allegato 29

- **Porzione di attività commerciale occupata da Xxxxxxxxx xxx** (allegato 30)

Contratto di locazione ad uso commerciale tra Xxxxxx e Xxxxxxxxx xxx sottoscritto in data 01.08.2014 registrato presso l'Agenzia delle Entrate serie 3T n. 4058/2014

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero contratto di locazione all'allegato 30

- **Porzione di negozio occupata da "XXXXXXXXX XXXXXXXXxxx"** (allegato 31)

Contratto di affitto di ramo d'azienda tra Xxxxxx e Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx sottoscritto in data 10.4.2013 Repertorio 42721/15781 Notaio Luca Lori, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio serie 3T n. 3930/2013

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero contratto di affitto di ramo d'azienda all'allegato 31

- **Porzione di negozio occupata da "XXXXXXXXX Xxx"** (allegati 32 – 32.1 – 32.2 – 32.3)

Contratto di affitto di ramo d'azienda e successive modifiche sottoscritto in data 22.9.2003 Notaio Luca Lori Repertorio 29125, registro presso l'Agenzia delle Entrate di Desio in data 30.09.2003 n. 1430 serie 2, tra Xxx xxxxx Xxx (successivamente incorporata da Xxxxxx) e Xxxxxxxxxxxx Xxx, ora in Fallimento.

Detto contratto è stato ceduto in data 1.3.2021 da Xxxxxxxxxxxx Xxx (allora in Amministrazione straordinaria) a Xxxxxxxxx xxx in forza di cessione di ramo d'azienda.

N.B. Poiché gli atti in oggetto contengono numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero contratto di affitto di ramo d'azienda e successive modifiche agli allegati 32 – 32.1 – 32.2 – 32.3

- **Porzione ad uso uffici al piano secondo e locale deposito al piano interrato precedentemente occupata da "XXXXXXXXXXX Xxx"** (allegati 34 – 34.1)

Contratto di locazione di immobile strumentale tra Xxxxxx e Xxxxxxxxxxxx Xxx sottoscritto in data 30.12.2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate serie 3T n. 186/2012.

Detto contratto è stato risolto anticipatamente in quanto con verbale del Custode Giudiziario nominato sottoscritto tra le Parti in data 10.09.2021, i locali oggetto del sopra citato contratto vengono rilasciati.

N.B. È possibile prendere visione dell'intero contratto di locazione all'allegato 34

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione, considerata la posizione di notevole interesse commerciale e la consistenza oltre che lo

stato conservativo degli immobili, ritiene congruo l'importo dei canoni di locazione e di affitto di ramo d'azienda.

Relativamente agli immobili condotti in forza di "affitto di ramo d'azienda", il sottoscritto PE precisa che costituisce parte integrante del presente elaborato, ed è visionabile all'allegato 25, la relazione "stima del valore più probabile" del solo godimento dei beni immobili di cui ai contratti d'affitto di ramo d'azienda" redatta dal PE stesso.

Con verbale del 17 maggio 2022 il Giudice Dott.ssa Caterina Trentini, ha conferito al Dott. Xxxxx xxxxxxxx, l'incarico di determinare la parte dei canoni di affitto d'azienda imputabile ai fattori produttivi di carattere immobiliare rispetto a quelli di carattere produttivo/aziendalistico, riferiti ai contratti in essere tra Xxxxx Xxx e le società occupanti le porzioni immobiliari costituenti l'itero Complesso Immobiliare.

La relazione redatta dal Dott. Xxxxx xxxxxxxx costituisce parte integrante della presente stima.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE indicherà i valori dell'unità immobiliare sia allo stato "**libero**" che "**occupato**" ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto delle disposizioni da parte del Giudice.

PROVENIENZA

Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 9.1) e degli atti notarili, si rileva che le unità immobiliari oggetto della presente analisi sono state oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi di proprietà:

Relativamente al complesso commerciale foglio 15, Particella 53, Subalterni 708 e 705

- Gli immobili in esame risultano essere di proprietà della società Xxxxx Xxxx con sede in Milano, alla quale pervennero con atto di "scissione" in data 17/12/2002 nn. 27543/6998 di Repertorio del Notaio Luca Lori, trascritto a Milano il 28/12/2002 ai nn. 167381/97609 per averli ricevuti dalla società xxxxxxxxxxxx Xxxx con sede in Milano.
(allegato 15)

Per completezza d'informazione, si riportano di seguito, le note contenute nel Certificato Notarile in atti:

Nota 1) si fa presente che col sopracitato atto la società "xxxxxxxxx Xxx" si è scissa originando la Società "xxxxx Xxxx", con conseguente trasferimento, fra l'altro, degli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate col fg. 15, mappale 53, subb. 702, 703, 704, 705 e 706, nonché della particella già censita al Catasto Terreni con fg. 15, mappale 134; si precisa che è stato trasferito un altro bene non oggetto della

presente certificazione;

Nota 2) nella suddetta formalità la Società "Xxxxxx XXXXX" riproducibile anche come "XXXXXXXXXXXXXXXX" è stata indicata più semplicemente come "XXXXXX XXXXX"

Si precisa che i beni oggetto dell'atto notarile derivano dall'originario immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 15, mappale 53, già accatastato in forza di "Denuncia di costituzione" presentata all'UTE di Milano in data 08/03/1996 al n. 151865. Quest'ultimo, con variazione per ampliamento" del 11/04/1997 n. 333081, è stato soppresso dando origine ai subalterni 701 e 702- Il subalterno 701 è stato soppresso con variazione per "frazionamento" del 26/04/1999 n. 319467, dando origine ai subalterni 703, 704, 705 e 706.

I subalterni 702, 703, 704 e 706, con variazione per "fusione – ampliamento" del 24/04/2007 n. 33257 protocollo n. MI0377667, sono stati soppressi ed uniti al nuovo subalterno 707 graffato col mappale 134. Quest'ultimo, con variazione presentata al medesimo ufficio in data 16/03/2018 al n. 44064, protocollo n. MI0122096 (alla quale precede la variazione del 04/07/2013 n. 61263, protocollo n. MI0353955 per "diversa distribuzione degli spazi interni"), è stato soppresso generando l'attuale subalterno 708. Si precisa inoltre che con precedente variazione del 06/03/2018 n. 101017, protocollo n. MI0101017, la particella censita al Catasto Terreni con foglio 15, mappale 134, è stata soppressa ed unita al mappale 53.

Alla società "XXXXXXXXXX Xxx" con sede in Milano (già XXXXXXXXXXX xxx) gli originari sopracitati immobili (701 e 702, nonché la particella 134) pervennero nel seguente modo:

- Per quanto concerne l'originario subalterno 701, da oltre il ventennio, con atto di permuta in data 11/06/1997 n. 15938 di repertorio a rogito del Notaio Luca Lori, trascritto a Milano 2 in data 13/06/1997 ai nn. 42428/31042, per averlo ricevuto dalla società "Xxxxxxx xxx" con sede in Nova Milanese.

(allegato 13)

Per completezza d'informazione, si riportano di seguito, le note contenute nel Certificato Notarile in atti:

Nota) si fa presente che col sopracitato atto è stato costituito il diritto di opzione a favore della società "XXXXXXXXXX xxx" per l'acquisto del subalterno 702 del mappale 53

- Per quanto concerne la particella 134 del fg. 15, da oltre il ventennio, con atto di compravendita in data 11/06/1997 n. 15939/3257 di repertorio a rogito del Notaio Luca

Lori, trascritto a Milano 2 in data 08/07/1997 ai nn. 49965/36368 per averla acquistata dalla società "XXXXXXX XXXXXX XXX" con sede in Limbiate;
(allegato 14)

- Per quanto concerne l'originario subalterno 702, con atto di compravendita in data 29/09/2000 nn. 23589/5341 di repertorio a rogito del Notaio Luca Lori, trascritto a Milano 2 il 06/10/2000 ai nn. 91343/61741, per averlo acquistato, nell'esercizio del diritto di opzione sopracitato, dalla società "XXXXXXX XXX" con sede in Limbiate, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio.
(allegato 36)

Per completezza d'informazione, si riportano di seguito, le note contenute nel Certificato Notarile in atti:

Nota A seguito del sopracitato atto, è stato precisato che l'intero fabbricato con circostante area viene ad essere di assoluta proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

- Con atto in data 11/06/1997 Repertorio 15938/3256 Notaio Luca Lori, trascritto a Milano 2 il 13/06/1997 ai nn. 42428/31042 venne costituito "diritto di opzione a favore della società XXXXXXXXXXXXXXX per l'acquisto della porzione di edificio commerciale in Comune di Limbiate di proprietà della società XXXXXXX XXX, identificata con il mappale 53/sub. 702 e già peraltro, affittata, alla società XXXXXXXXXXXXXXX sin da data anteriore al 25 giugno 1997"
- Anteriormente all'edificazione del complesso a destinazione industriale e commerciale che ha costituito i seguenti identificativi catastali: Foglio 15, Particella 53, Subalterni 701 e 702, i terreni risultavano di proprietà della società XXXXXXX XXX in forza dei seguenti atti:
Per quanto concerne il foglio 15, particelle 136 (are 08.41) e 53 (are 85.74), con atto di compravendita in data 14/05/1992 nn. 63191/3278 di repertorio a firma del Notaio Carla D'Addetta, trascritto a Milano 2 in data 02/06/1992 ai nn. 45202/31899
Per quanto concerne il foglio 15, particella 135 (are 03.99), con atto di compravendita in data 24/03/1993 n. 67451 di Repertorio a firma del Notaio Carla D'addetta, trascritto a Milano 2 in data 23/04/1993 ai nn. 30441/21614
Successivamente in forza di denuncia di cambiamento presentata all'U.T.E. di Milano in data 26/02/1996 al numero 7449, i terreni sopracitati vennero identificati al Catasto Terreni con il mappale 53 di Are 96.85
Si evidenzia che la società XXXXXXX XXX, già proprietaria del terreno sopra evidenziato, ha provveduto alla "Costruzione capannone industriale con annessi abitazioni ed uffici" in forza di Concessione edilizia rilasciata in data 03/12/1992 prot. 15915

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gestione condominiale: (allegato 26)

L'intero centro commerciale è costituito in "condominio" ed è attualmente amministrato dallo studio "T&M Srl" che ha fornito le seguenti informazioni in merito all'esercizio ordinario anno solare 2021:

	Importi	Totali
Servizi generali		
Energia elettrica parti comuni 60%	24.460,87	
Pulizia parti comuni	18.000,00	
Spese varie/imprevisti	4.216,32	
Manutenzione verde comune	4.450,00	
Tassa rifiuti	1.000,00	52.127,19
Acqua potabile		
Consumo acqua potabile	7.000,00	
Svuotamento fosse biologiche	850,00	7.850,00
Servizio di vigilanza		
Servizio di piantonamento fisso	30.000,00	
Varie/imprevisti	3.360,00	33.360,00
Servizio ascensore/Scale mobili		
Canone in abbonamento	9.600,00	
Energia F.M.funzionamento impianti 40%	16.307,25	
Manutenzione/imprevisti	2.200,00	28.107,25
TOTALE		121.444,44

Totale gestione	121.444,44
Saldo finale (Euro)	121.444,44

Così ripartiti per millesimi:

Blocco A			Generali	Acqua potabile	Vigilanza	Ascensore	Totale gestione	Totale	
			mil.	mq.	mil.	mil.			
A/PROPRIETA	Hitech Spa	Pr	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
A/P.T-A	Hitech Spa	Pr	0,00	279	0,00	2185	0,00	279	0,00
A/P.T-A	Scarpe & Scarpe Spa	Co	14,543,49		2,189,46		8,461,31		7,841,92
A/P.T-B	Hitech Spa	Pr	0,00	220	0,00	1720	0,00	220	0,00
A/P.T-B	Gruppo Gold MB	Co	11,467,98		1,723,51		6,672,00		6,183,60
A/P.T-C	Hitech Spa	Pr	0,00	4	0,00	30	0,00	4	0,00
A/P.T-C	Travebar Srl	Co	208,51		30,06		121,31		112,43
A/P.T-D	Hitech Spa	Pr	0,00	4	0,00	30	0,00	4	0,00
A/P.T-D	Travebar Srl	Co	208,51		30,06		121,31		112,43
A/P.1-E	Hitech Spa	Pr	0,00	310	0,00	2426	0,00	310	0,00
A/P.1-E	Unieuro Spa	Co	16,159,43		2,430,95		9,401,45		8,713,25
A/P.1-F	Hitech Spa	Pr	0,00	183	0,00	1443	0,00	183	0,00
A/P.1-F	Giannini Mornati Spa	Co	9,539,28		1,445,95		8,582,62		5,143,63
	Arrotondamenti		-0,01		0,01		-0,01		-0,01
	TOTALE COMPLESSIVO		52.127,19	1000	7.850,00	7834	33.360,00	1100	28.107,25
							1000		121.444,44
									121.444,44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Gli accessi al centro commerciale sono posti alla quota del piano stradale.

Il centro commerciale è dotato al proprio interno di ascensori comuni di collegamento ai piani.

Attestato di Prestazione Energetica:

LOTTO 1: Presente sub 707 (ora sub 708)

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare identificata al foglio 15, particella 53, sub 707 (ora sub 708).

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale con il codice identificativo n. 108027-000335/14 con validità fino al 10/06/2024. Classe Energetica "G" con indice di prestazione energetica 247,43 kWh/m²a
(allegato 6.a)

LOTTO 1: non presente sub 705

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare identificata al foglio 15, particella 53, sub 705.

Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibile

PRATICHE EDILIZIE – CENTRO COMMERCIALE

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Limbiate: (allegato 23)

Considerate le disposizioni adottate dal comune di Limbiate riferite all'emergenza sanitaria in corso, l'esperto nominato non ha potuto accedere di persona ai fascicoli cartacei per la verifica delle pratiche edilizie. L'Ufficio Tecnico comunale ha inviato una serie di documenti e tavole di progetto e varianti. Dalla lettura della documentazione pervenuta, il PE ha rilevato quanto segue:

L'edificazione del complesso commerciale (LOTTO 1) oggetto della presente procedura è stata iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 132/92.
Concessione edilizia rilasciata in data 03/12/1992 prot. 15915 per l'esecuzione dei lavori di: *"Costruzione capannone industriale con annessi abitazioni ed uffici ed esecuzione opere di urbanizzazione primaria consistenti in completamento dell'impianto di illuminazione pubblica in via Salerno, impianto fognario in via Salerno, posa in opera di manto bituminoso in via Po/Salerno"*
- Condono n. 92/1995
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 11/04/1996 prot. 5731 per

l'esecuzione dei lavori di: *“Cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale al piano terra”*

- Condono n. 93/1995
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 11/04/1996 prot. 5732 per l'esecuzione dei lavori di: *“cambio di destinazione d'uso da cantina a laboratorio”*
- Pratica Edilizia 166/97
Denuncia di Inizio Attività presentata in data 04/08/1997 prot. 023241 per l'esecuzione delle seguenti *“opere di manutenzione straordinaria per adeguamento alle norme igienico - edilizie e di sicurezza dell'immobile oggetto delle concessioni in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 nn. 92 e 93, consistenti in formazione di servizi igienici e spogliatoi in numero adeguato, compartimentazione del piano interrato con muratura e porte REI/120, uscite e scala di sicurezza, adeguamento per carico e scarico rampa di accesso al piano interrato con formazione piano di ribalta, controsoffittatura del piano terra con struttura metallica e lamiera grecate, adeguamento rete fognaria”*
- Pratica Edilizia 189/97
Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03/10/1997 prot. 027942 per l'esecuzione delle seguenti opere: *“costruzione cabina Xxxx prefabbricato in cemento”*
- Pratica Edilizia 36/00
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 29/03/2001 prot. 4664/00 per l'esecuzione dei lavori di: *“Formazione parcheggio ad uso pubblico, allargamento rampa accesso al piano interrato, diversa distribuzione interna al piano primo, al piano terreno e interrato, modifica dei prospetti del fabbricato sito in via Monza e recinzione via Salerno”*
- Pratica Edilizia 246/02
Denuncia di Inizio Attività presentata in data 12/07/2002 prot. 16988 per l'esecuzione delle seguenti opere: *“Manutenzione straordinaria comprendente massetto in calcestruzzo collaborante con il controsoffitto in lamiera in ammezzato non praticabile e non accessibile; costruzione nuovi blocchi bagni e spogliatoi con pareti in cartongesso, rivestimenti in ceramica, impianto idro-sanitario e aspirazione forzata, pavimento in piastrelle gres-ceramico, completamento impianto di climatizzazione ed elettrico”*
- Pratica Edilizia 714/2002
Denuncia di Inizio Attività presentata in data 24/02/2003 prot. 2002-0714 per l'esecuzione delle seguenti opere: *“ampliamento edificio commerciale esistente con incremento di s.u. al piano terra ed al piano primo (ammezzato) rendendo praticabile*

il controsoffitto esistente in struttura metallica, realizzazione di galleria nel corpo centrale dell'edificio con inserimento di scale mobili e apertura dei vani scala/ascensori esistenti; nella parte nord dell'edificio ascensore con scale mobili e scale di sicurezza per l'accesso al primo piano (ammezzato) e al piano uffici tramite il prolungamento della passerella esistente in ferro e vetro sino al vano del nuovo ascensore; formazione sui lati est ed ovest dell'edificio di vano montacarico con scale di sicurezza per il collegamento di tutti i piani dell'edificio. L'aspetto architettonico dell'edificio non subisce considerevoli alterazioni in quanto l'ampliamento, ad eccezione della parte nord zona galleria, avviene all'interno del volume già edificato"

- Pratica Edilizia 7595/2414

Denuncia di Inizio Attività presentata in data 27/06/2003 prot. 7595/2414 per opere in variante alla DIA 2002-0714 del 24/02/2003 consistenti in: *"realizzazione di parcheggio con struttura metallica ad un piano fuori terra e modifiche interne ed esterne comprendenti diversa distribuzione di alcuni spazi interni, eliminazione di un montacarichi, modifica al vano ascensore con realizzazione di nuovo collegamento del parcheggio al piano primo utilizzato anche come percorso di sicurezza, nel prospetto nord sono state eliminate le finestre nelle porzioni in blocchetti cannellati."*

- Pratica Edilizia 343/2003

Denuncia di Inizio Attività presentata in data 05/08/2003 prot. 9042/2866 protocollata al Comune di Limbiate in data 09/10/2003 prot 26804 per opere in variante alla DIA 2002-0714 del 24/02/2003 consistenti in; *"ridistribuzione degli spazi interni con lo spostamento di alcuni tavolati ai piani terra e primo nella zona centrale dell'edificio dove sono raggruppati i blocchi bagno e ai lati est ed ovest riferiti ai cavedi tecnici del piano primo. Sono stati aggiunti dei gradini negli arrivi e nelle partenze dei vani scala esistenti per ottenere una quota unica al piano primo, eliminando così le rampe per il superamento delle barriere architettoniche. L'unica variazione esterna riguarda l'abbassamento del portale d'ingresso nel prospetto sud."*

- Pratica Edilizia 12/2012

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata in data 27/01/2012 per l'esecuzione di: *"opere di manutenzione straordinaria per modifica locale elaborazione dati (C.E.D.) e realizzazione di locale di videosorveglianza consistenza nella demolizione e ricostruzione di pareti in cartongesso, inserimento di porte di accesso ai locali, redistribuzione impiantistica locale server (C.E.D.)"*

- Pratica Edilizia 52/2013

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata in data 08/03/2013 per l'esecuzione di: *"opere di manutenzione straordinaria presso il centro commerciale sito"*

in via Monza 75 (SP ex SS 527) per modifiche interne ed esterne consistenti in:

Parti comuni (galleria) al piano terra e piano rimozione del portale metallico di ingresso, sostituzione delle porte di accesso comprensivo di serrande, rimozione e ricostruzione della controsoffittatura in cartongesso. Nell'area commerciale, al piano primo, nuova distribuzione degli spazi con diverso collocamento del blocco bagni e spogliatoi, suddivisione in due reparti di vendita con pareti in cartongesso."

- Domanda di Agibilità protocollo Generale Nr. 0018525 del 08/07/2013.

Considerato che all'interno della documentazione pervenuta dall'Ufficio Tecnico era presente la sola "domanda di Agibilità", sentito nel merito il Tecnico che ha presentato la pratica, si rileva che il Certificato di Agibilità non è stato rilasciato e di conseguenza l'Agibilità dell'immobile è attestato per silenzio assenso da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 425/94

- Pratica Edilizia 73/2014

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata in data 28/03/2014 per l'esecuzione di: "opere di manutenzione straordinaria presso il piano secondo uffici, per opere interne e realizzazione di box uffici realizzati in pareti di cartongesso rasate e tinteggiate, montati su struttura in montanti di alluminio; divisori interni realizzati in pareti mobili in cristallo; porte in struttura di legno e alluminio e cristallo"

- Pratica Edilizia 189/2014

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata in data 24/07/2014 dalla società Xxxxxxxx in qualità di Locatario, per l'esecuzione di: "opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne. L'intervento comprende la demolizione di tavolati interni e successiva realizzazione di divisori in cartongesso su struttura in profilati metallici, per diversa distribuzione degli spazi interni"

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Conformità edilizia:

LOTTO 1: centro commerciale sub 708: 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.

LOTTO 1: appartamento sub 705: 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:

LOTTO 1: centro commerciale sub 708: CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0122096 del 20/03/2018 (allegato 5.a)

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.

LOTTO 1: appartamento sub 705: CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0377609 del 24/04/2007 (allegato 5.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 necessita

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO COMMERCIALE

LOTTO 1: centro commerciale e abitazione del custode

Il lotto è costituito da un corpo edilizio di tre piani fuori terra ed annessa area pertinenziale ad uso parcheggio. Il centro commerciale, realizzato con struttura a travi e pilastri in cemento armato presenta le caratteristiche costruttive degli anni '90 ed è stato oggetto negli anni di diverse opere di ampliamento e modifica. Il complesso immobiliare a destinazione commerciale si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Nello specifico, il centro commerciale si compone di:

- Piano terra ad uso commerciale con presenza di n° 2 negozi attualmente adibiti ad attività di vendita, ciascuna dotata di piccoli depositi e n° 1 attività di ristorazione con somministrazione di cibi e bevande
- Piano primo ad uso commerciale con presenza di n° 2 negozi attualmente adibiti ad attività di vendita
- Piano secondo ad uso uffici e, per una piccola porzione, ad abitazione del custode (sub 705). È presente una sala attualmente adibita a c.e.d. (centro elaborazione dati)
- Piano interrato, servito posteriormente (lato nord) da una rampa di accesso per i mezzi e per il carico e scarico merci, è interamente destinato ad uso magazzino/deposito
- Al piano terra area esterna di pertinenza destinata a parcheggio del centro commerciale

- Al piano primo della medesima area esterna è presente un'area a parcheggio organizzata su due livelli, di cui la seconda è realizzata con strutture portanti in ferro. Il complesso immobiliare è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento estivo mediante uso di pompe di calore.

L'accesso principale al centro commerciale avviene direttamente da via Monza attraverso l'area di parcheggio antistante l'edificio stesso dove è ubicato l'ingresso all'edificio. Un secondo accesso è posto sul retro (lato nord dell'edificio, accessibile da via Salerno/via Isonzo).

Su via Salerno è posto inoltre l'accesso alla rampa di collegamento all'ampio magazzino al piano interrato.

Il centro commerciale è dotato rampa di scale e ascensore di collegamento ai singoli piani. Sul lato nord è presente una scala mobile esterna mentre all'interno del centro commerciale è presente una scala mobile di collegamento tra piano terra e primo.

I singoli piani sono dotati di servizi igienici a servizio della clientela mentre, i servizi igienici al piano secondo sono ad uso esclusivo degli uffici.

Il complesso immobiliare è dotato di uscite e scale di emergenza ubicate ad est e ovest del fabbricato.



CONSISTENZA

La superficie "utile" complessiva, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente oltre che dagli atti notarili e dalle tavole di progetto con i relativi disegni e calcoli planivolumetrici forniti dall'Ufficio tecnico relativamente alle pratiche edilizie depositate presso gli archivi del Comune di Limbiate.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto PE indica nella tabella che segue, le superfici delle unità immobiliari oggetto di stima:

Centro commerciale						
Fg	Part	Sub	piano	Destinazione funzionale	Superficie utile	u.m.
15	53	708	Interrato	Magazzino	4310,40	mq
				Vano scala e vani tecnici		
15	53	708	terra	Attività commerciali	4058,76	mq
				vano scala e vani tecnici		
15	53	708	terra	parcheeggio interno	8745,72	mq
15	53	708	primo	Attività commerciali	4022,15	mq
				vano scala e vani tecnici		
15	53	708	primo	parcheeggio sopraelevato	3205,34	mq
15	53	708	secondo	Uffici	1324,00	mq
15	53	705	secondo	Abitazione custode		mq

STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi

Premesso che la tipologia edilizia riferita ai centri commerciali non trova facile riscontro nei dati economici forniti dai principali listini, tantomeno nello stesso segmento di mercato in quanto, nella maggior parte dei casi, detti spazi sono "condotti" in forza di "contratti di affitto di ramo d'azienda" i cui contenuti economico/commerciali sono di carattere privato e quindi di difficile accesso, considerate le informazioni a disposizione il sottoscritto PE utilizzerà, per esprimere il giudizio di stima volto ad individuare "il più probabile valore di mercato", l'approccio valutativo di tipo finanziario con la metodologia della stima per "capitalizzazione dei redditi". Detto metodo di stima, che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione, consente di convertire il reddito annuo (affitto) nel "più probabile" valore dell'immobile.

Nel caso in esame il sottoscritto PE utilizzerà quindi i dati noti e disponibili costituiti da regolari contratti di locazione e contratti di affitto di ramo d'azienda, in essere.

Il valore del bene come sopra esposto e definito, può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna.

Tale valore, considerato il particolare momento storico riferito anche all'emergenza sanitaria oltre che alle forti tensioni dell'est europeo in atto che possono incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il procedimento di stima del bene a destinazione d'uso commerciale prevede i seguenti contenuti e limiti:

- La stima del valore di mercato assume valori di locazione derivanti dai contratti di affitto di ramo d'azienda e contratti di locazione, in essere
- relativamente alla porzione ad uso uffici (piano secondo) e magazzino (piano interrato), precedentemente occupata da "XXXXXXXXXX Xxx", seppure il contratto è stato risolto anticipatamente e i locali rilasciati in data 10.09.2021, il sottoscritto PE assumerà l'importo locativo indicato nel contratto di locazione sottoscritto in data 30.12.2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate serie 3T n. 186/2012, prevedendo opportuni coefficienti "correttivi"
- L'importo dei singoli canoni è stato rivalutato *"in ragione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati"* nella misura indicata nei singoli contratti di affitto e locazione. L'adeguamento è stato effettuato sulla sola rivalutazione monetaria, senza applicare gli interessi legali, riferito all'ultimo dato disponibile (gennaio 2022)
- Gli importi dei canoni sono al netto di IVA ed imposte di legge
- Non verranno considerati eventuali modifiche "transitorie" delle condizioni economiche dovute all'emergenza sanitaria in corso
- Non essendo il perito in possesso dei "volumi d'affari", che potrebbero contribuire in maniera anche sensibile alla rivalutazione dei valori dei canoni di affitto di ramo d'azienda delle singole porzioni immobiliari a destinazione commerciale, verranno assunti gli importi "minimi garantiti" indicati nelle pattuizioni di cui ai singoli contratti di affitto di ramo d'azienda stessi
- La stima non considera i beni mobili quali, ad esempio, gli arredi fissi e amovibili, le attrezzature mobili o gli impianti se possono essere smantellati senza alcun pregiudizio al valore immobiliare
- Nell'impossibilità di conoscere "dati reali" riferiti alle singole spese, il sottoscritto PE ipotizza detti importi sulla base di valori in percentuale (%) riferite alle condizioni generali di mercato
- Assunto che all'interno di un *"contratto di ramo d'azienda"* sono presenti elementi economici-finanziari di carattere privato non noti e non disponibili, sarebbe necessario definire una condizione per poter calcolare un canone "netto" di affitto della sola porzione immobiliare.

Considerato però che ogni contratto di affitto di ramo d'azienda è fine a sé stesso, sono presumibili differenze contrattuali da caso a caso. Alla luce di questo assunto si precisa che la presente perizia non terrà conto di questa differenza in quanto non sono noti gli elementi di calcolo propri degli accordi finanziari tra le Parti

Tutto ciò premesso, il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un reddito futuro. Partendo da questo principio, basato sul rapporto tra l'importo della locazione annuale e il valore di un immobile, si utilizza il criterio di valutazione reddituale. Partendo dal presupposto che il bene immobile abbia un ciclo di vita lungo, detto procedimento di stima si basa sull'individuazione del beneficio economico annuo (reddito) ed il relativo saggio di capitalizzazione al fine di ottenere un'indicazione di valore (ovvero il "più probabile" prezzo di vendita) e cioè:

$$V = R_n / i \quad (\text{Valore} = \text{Reddito netto} / \text{saggio di capitalizzazione})$$

Stima dei ricavi

Nel caso in esame, il reddito lordo R costituisce un dato certo in quanto risultano in essere diversi contratti di locazione e d'affitto di ramo d'azienda inerenti alle attività commerciali presenti all'interno del complesso commerciale.

La voce principale che compone il beneficio economico generato dall'immobile è rappresentata dal ricavo del canone di affitto e locazione lordo dei singoli esercizi presenti all'interno del centro commerciale.

Piano	Conduttrice	Canone annuale	Data decorrenza	Canone rivalutato	note
Terra	Gruppo Gold MB Srl	280 888,00 €	01/07/2019	294 651,51 €	1)
Terra	Scarpe e Scarpe Spa	325 000,00 €	30/08/2003	399 750,00 €	2)
Terra	Travebar Srl	29 250,00 €	01/09/2014	31 531,50 €	3)
primo	Giannini Mornati Spa	245 310,00 €	15/06/2013	259 108,69 €	4)
primo	Unieuro Spa	328 455,00 €	15/04/2013	352 760,67 €	5)
secondo	ex Galimberti Spa	495 000,00 €	01/01/2012	535 095,00 €	6)
interrato	ex Galimberti Spa				
				1 872 897,37 €	

Note

1) Contratto di affitto di ramo d'azienda Xxxxxxx xxxxx xx xxxxx:

- Art. 6.2: Il canone di affitto è determinato dalle Parti come segue:

a far data dalla Data di Decorrenza, in una percentuale pari al 6,0% del volume di affari annuo realizzato dalla Parte Affittuaria nel periodo di riferimento, oltre ad IVA,

con un canone annuo minimo garantito di Euro 280.888,00

- Art. 6.8: per patto espresso, il canone annuo minimo garantito sarà attualizzato ed aggiornato automaticamente nella misura pari all'intera variazione in aumento dell'indice nazionale dei Prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT
- Art. 25.4: il presente contratto è soggetto all'imposta proporzionale di registro, nella misura pari all'1%...omissis

2) Contratto di Affitto di ramo d'azienda Xxxxxx x xxxxxxx Xxx:

- Art. 4: il canone di affitto viene fissato in misura annua pari al 5% del fatturato dell'Affittuaria con riferimento al punto vendita di cui trattasi al netto dell'IVA con un minimo garantito pari a:

€ 305.000 per il primo anno di affitto

€ 315.000 per il secondo anno di affitto

€ 325.000 dal terzo anno di affitto al termine del contratto

A decorrere dall'inizio del quarto anno di affitto il canone minimo convenuto verrà aggiornato annualmente ed automaticamente, senza necessità di richiesta, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT in ragione del 100% dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati relative all'anno precedente

3) Contratto di locazione ad uso commerciale Xxxxxxxx xxx

- Art. 4.1: il canone annuo di locazione è determinato in € 29.250,00 oltre IVA ed imposte di legge
- Art. 5.1: Le Parti convengono che, dall'inizio del secondo anno della locazione (2015), il canone di locazione pattuito sarà aggiornato annualmente, senza obbligo di preventiva comunicazione, in ragione della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge.

4) Contratto d'affitto di ramo d'azienda Xxxxxxxx xxxxxxxXxx

- Art. 6.2: Il canone di affitto è determinato dalla Parti come segue:

A) Per il periodo intercorrente tra la data di Decorrenza ed il 31/12/2013 del medesimo anno, in una percentuale pari al 5,0% del volume di affari realizzato dalla Parte Affittuaria nel periodo di riferimento, oltre ad IVA come per legge, con un canone annuo minimo garantito di Euro 160,00/mq e quindi, Euro 230.880,00 oltre ad IVA

B) Per il periodo a partire dal 1/1/2014 e sino al termine contrattuale del contratto in una percentuale pari al 5% del volume di affari annuo realizzato dalla Parte Affittuaria oltre ad IVA con un canone annuo minimo garantito di Euro 230.880,00

oltre ad IVA come per legge per il primo anno di valenza contrattuale e con un canone minimo garantito di Euro 170,00/mq e, quindi, Euro 245.310,00 oltre a IVA come per legge a partire dal secondo anno di valenza contrattuale

- *Art. 6.6: per patto espresso, il canone annuo minimo garantito, al 1° gennaio 2014 sarà attualizzato ed aggiornato automaticamente nella misura pari al 75% dell'aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT*

5) Contratto di affitto di ramo d'azienda XXXXXXXXX Xxx

La società XXXXXXXXX è subentrata alla società XXXXXXXXXX Xxx in forza di atto cessione di ramo d'azienda notaio Gianluca Catalano Repertorio 77614/24803 del 01/03/2021.

La cessione ha ad oggetto il contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato dalla "XXXXXXXXXX Xxx" con la società "Xxxx xxxxx Xxx" con atto del Notaio Luca Lori del 22/09/2003 Repertorio 29125, per ultimo modificato con atto del Notaio Luca Lori del 15/04/2013.

L'atto di cui sopra prevede le seguenti pattuizioni:

8) *dal giorno 15/04/2013 il corrispettivo per l'affitto dell'azienda di cui al presente contratto è convenuto in Euro 135,00 al metro quadrato (a fronte di una superficie utile determinata in metri quadrati 2.433)*

Il corrispettivo convenuto potrà subire, a discrezione della società concedente, una rivalutazione annuale sino al 100% dell'indice ISTAT dell'aumento del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai.

6) Contratto di locazione di immobile strumentale XXXXXXXXXX Xxx

- *Art. 5: il canone annuo di locazione è pattuito in Euro 495.000,00 più IVA*
Il canone annuo di locazione si intenderà aggiornato automaticamente di anno in anno in base alle variazioni percentuali del costo della vita accertate e pubblicate dall'ISTAT relative all'ultimo anno anteriore a ciascun aggiornamento.

Stima dei costi

Per giungere al reddito netto dell'operatore occorre detrarre dal reddito lordo le spese operative relative alla gestione ordinaria annuale del complesso commerciale.

In merito alle spese operative, sono state considerate le seguenti voci:

- Spese di gestione (property e facility management) stimate nella misura percentuale del 1,50% del reddito lordo.

Dette spese consistono nella gestione della struttura fisica e amministrative del complesso commerciale: sistemi di amministrazione di natura contrattuale e contabile, sistemi di pulizia, logistica e archiviazione, servizi legati alla sicurezza e

all'antincendio, gestione fornitori, ecc.

- L'imposta sulla proprietà (IMU) viene determinata in €/anno 157.129,66 calcolato sulla base delle modalità prescritte dal Comune di Limbiate (Codice Catastale E591)
- L'importo dell'assicurazione sostenuta annualmente per la gestione del centro commerciale è pari a € 15.320,00. Il dato è stato fornito in data 08/06/2022 dal legale della società Xxxxxx Xxx (esecutata)
- La quota di reintegrazione relativa alla manutenzione straordinaria e ad opere di mantenimento del livello prestazionale del bene è stimata in misura percentuale del 3% del reddito lordo
Considerato lo stato di conservazione osservato, che il sottoscritto PE considera buono, non si prevedono quote relative ad ulteriori spese volte a "portare" il bene ad un livello prestazionale "normale"
- Imposta di registro sostenuta annualmente per la gestione del centro commerciale è pari a € 9.364,69. Dato comunicato in data 08/06/2022 dal legale della società Xxxxxx Xxx (esecutata)
- Spese di gestione "condominiale" del complesso commerciale determinato secondo la ripartizione millesimale fornita dallo studio di Amministrazione "T&M Srl"
- La quota di affitto e inesigibilità è stimata nella misura percentuale del 4% del reddito lordo in considerazione delle probabili difficoltà di commercializzazione nonché il periodo necessario per poter ricollocare gli spazi commerciali, dovute anche all'emergenza sanitaria in corso
- Spese necessarie alla commercializzazione del bene (pubblicità, agenzie di settore, intermediari, spese di contratto, ecc.) stimate in misura percentuale del 1,0% del reddito lordo
- Eventuali ulteriori imposte e tributi, imprevisti e varie voci di costo che possono gravare sull'immobile, stimate forfettariamente nella misura percentuale del 2,0%

Stima del saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione (i) deriva da analisi e statistiche di natura finanziaria. Il saggio, infatti, non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza che derivata dal rapporto tra il reddito prodotto da un dato bene e il prezzo di mercato di un immobile. Il primo deriva dal canone di affitto medio relativo allo specifico segmento di mercato espresso in €/mq x anno, mentre il secondo si individua nel valore medio riferito allo stesso segmento di mercato ma riferito ai valori delle compravendite, espresso in €/mq.

Nel presente studio riferito alla procedura in epigrafe il sottoscritto PE, nell'utilizzo del

metodo di stima della capitalizzazione diretta, ha quindi estrapolato i dati riferiti ai valori medi di vendita e i valori medi di locazione riferiti al singolo segmento di mercato immobiliare per la zona nella quale è ubicato il centro commerciale. Considerando quindi le singole attività/funzioni (negozi/uffici/magazzini) presenti all'interno del centro commerciale, estrapolati i valori medi dei canoni di locazione oltre che i valori medi di vendita di immobili con le stesse destinazioni funzionali, ne deriva il saggio di capitalizzazione (i) del **6,88%**

Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Voci Ricavi e costi	u.m.	Valore Complessivo
Intero Centro Commerciale LOTTO 1	Reddito lordo	100,00%	€ 1 872 897,37
	Property & Facility Management	1,50%	-€ 28 093,46
	tasse: IMU	cad	-€ 157 129,66
	Assicurazione	cad	-€ 15 320,00
	Quota di reintegrazione	3,00%	-€ 56 186,92
	Imposta di registro	cad	-€ 9 364,69
	Amministratore condominiale	cad	-€ 1 000,00
	Sfitto e inesigibilità	4,00%	-€ 74 915,89
	Spese di commercializzazione	1,00%	-€ 18 728,97
	Ulteriori imposte, imprevisti e varie	2,00%	-€ 37 457,95
			€ 1 474 699,82

Per quanto sopra esposto il valore del complesso immobiliare (Lotto 1) costituito dall'intero centro commerciale è determinato dal rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione:

$$V = R_n / i$$

Descrizione	Reddito Netto (Rn)	Saggio di capitalizzazione (i)	Valore Complessivo
Intero Centro Commerciale LOTTO 1	1 474 699,82 €	6,88%	€ 21 434 590,41

Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1 - Centro Commerciale	€ 21 434 590,41
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (punto 9 - Decreto di Nomina 1/12/2020)	-€ 1 071 729,52
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 20 362 860,89

PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 1

**Limbiate, via Monza n. 75
Centro commerciale**

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 20.360.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": (abbattimento come da consuetudine estimativa)	€ 18.324.000,00

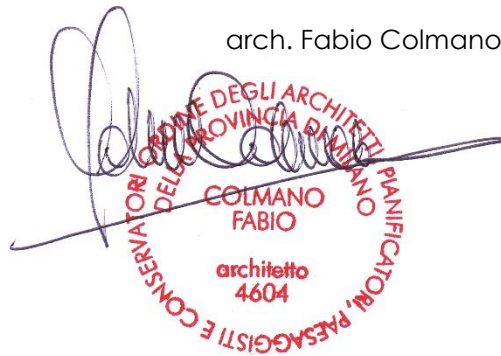
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
valutati a corpo e non a misura

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 13 ottobre 2022

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: elaborato fotografico LOTTO 1
- Allegato 4.a: visura storica fg. 15, part. 53, sub 708 – LOTTO 1
- Allegato 5.a: Planimetria catastale fg. 15, part. 53, sub 708 – LOTTO 1
- Allegato 6.a: Attestato di Prestazione Energetica fg. 15, part. 53, sub 707 – LOTTO 1
- Allegato 4.b: visura storica fg. 15, part. 53, sub 705 – LOTTO 1
- Allegato 5.6: Planimetria catastale fg. 15, part. 53, sub 705 – LOTTO 1
- Allegato 7: estratto di mappa foglio 15
- Allegato 8: ispezione ipotecaria Xxxxxx Xxx – Milano 2
- Allegato 9.1: certificato notarile – LOTTO 1
- Allegato 10: Impegnativa Unilaterale Rep. 25043 del 2001
- Allegato 11: Impegnativa Unilaterale Rep. 27902/7145 del 2003
- Allegato 12: Convenzione Piano di Lottizzazione Rep. 38660/13545 del 2010
- Allegato 13: permuta Rep. 15938/3256 del 1997 – LOTTO 1
- Allegato 14: compravendita Rep. 15939/3257 del 1997 – LOTTO 1
- Allegato 15: scissione Rep. 27543/6998 del 2002 – LOTTO 1
- Allegato 23: pratiche edilizie centro commerciale – LOTTO 1
- Allegato 26: spese di gestione condominiale – LOTTO 1
- Allegato 27: stima del valore "più probabile" del solo godimento dei beni – LOTTO 1
- Allegato 28: contratto Affitto di Ramo d'Azienda Xxxxxxx xxxxx xx xxxxx
- Allegato 28.1: atto di transazione Xxxxxxx xxxxx xx xxxxx / Xxxxxx Xxx

- Allegato 29: contratto affitto di Ramo d'Azienda Xxxxxx x xxxxxx Xxx / Xxxx xxxxx Xxx
- Allegato 29.1: PEC Xxxxxx x xxxxxx del 02.08.2021
- Allegato 30: contratto di locazione ad uso commerciale Xxxxxxxxx xxx
- Allegato 31: contratto affitto di Ramo d'Azienda Xxxxxxxxx xxxxxxXxx / Xxxxxx Xxx
- Allegato 32: contratto affitto di Ramo d'Azienda Xxxxxxxxxxxx Xxx / Xxxx xxxxx Xxx
- Allegato 32.1: modifica contratto affitto di Ramo d'Azienda Xxxxxxxxxxxx xxx / Xxxxxx Xxx
- Allegato 32.2: modifica contratto affitto di Ramo d'Azienda Xxxxxxxxxxxx Xxx / Xxxxxx Xxx
- Allegato 32.3: cessione di ramo d'azienda Xxxxxxxxx Xxx / Xxxxxxxxxxxx Xxx
- Allegato 33: Contratto di locazione immobile strumentale Xxxxxxxxxxxx Xxx / Xxxxxx Xxx
- Allegato 33.1: verbale di riconsegna 10.09.2021
- Allegato 36: Compravendita Rep. 23589/5341 del 2000 – LOTTO 1