

BENI IN CANEGRATE VIA GARIBALDI 2

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

magazzino al piano interrato compreso locale tecnico (locale caldaia)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 162 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 533 mq, rendita 908,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 2, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/01/1997 - CC 22578570/2021 INSERIM CODICE FISCALE Voltura n. 39900.1/2021 - Pratica n. MI0285206 in atti dal 04/10/2021

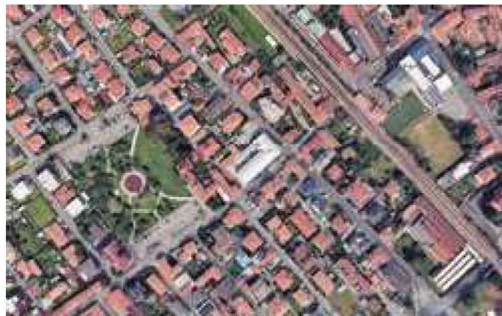
Coerenze: da nord in senso orario; terrapieno; passaggio comune; altra unità immobiliare; terrapieno su due lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 160 mt a piedi

nella media

autostrada distante 5 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un edificio ad uso terziario e precisamente sotto al negozio oggetto della presente relazione e ne ricalca quasi la forma. A tale unità si accede sia da una scala scoperta in muratura posta nel cortile di proprietà, a ridosso del fabbricato, sia dalla scala condominiale e da un passaggio comune a cui si accede dall'ingresso al fabbricato posto su Via XXIV Maggio. Al piano si può giungere anche a mezzo del montacarichi che si apre sul corridoio comune condominiale. Il magazzino, di ampie dimensioni è suddiviso in vari ambienti; ha pavimento in cemento e sul lato verso strada è provvisto di serramenti in ferro e vetro, di cui alcuni rotti, che si affacciano sulla bocca di lupo, posta su Via Garibaldi, da cui prende aria e luce.

Si evidenzia che sono presenti delle celle frigorifere (non autorizzate).

Il locale, avendo il doppio ingresso, può essere frazionato in vari lotti.

Aderente al magazzino è posta la centrale termica di proprietà a cui si accede solo dalla scala esterna scoperta posta nel cortile interno di proprietà.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino/deposito	545,00	x	100 %	=	545,00
Totale:	545,00				545,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (29/05/2025)

Valore minimo: 319,00

Valore massimo: 449,00

Note: Valori riferiti a magazzini nel comune di Canegrate

OMI; banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (29/05/2025)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 500,00

Note: Valori riferiti a magazzini in Normale stato conservativo Provincia: MILANO Comune: CANEGRATE Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in discreto stato di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, le finiture esterne dell'intero complesso immobiliare in cui l'unità commerciale di medio vendita è inserita sono in buono stato conservativo, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale

dell'immobile da stimare pari a €/mq 320,00. Tale valore, è il risultato della media matematica dei valori minimi e massimi degli osservatori di mercato a cui è stato applicato un coefficiente correttivo al ribasso pari al 0.75 per età qualità e stato di conservazione dell'immobile come indicato nel Consulente immobiliare edito dal Sole24Ore.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	545,00	x	320,00	=	174.400,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 174.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 174.400,00
---	----------------------

BENI IN CANEGRATE VIA GARIBALDI 2

CABINA ENEL

DI CUI AL PUNTO C

cabina ENEL a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXX
cabina ENEL interrata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270-280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 162 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 144,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI 2, piano: S1, intestato a RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/01/1997 - CC 22578570/2021 INSERIM



CODICE FISCALE Voltura, derivante da [REDACTED]
[REDACTED] n. 39900.1/2021 - Pratica n. MI0285206 in atti dal 04/10/2021

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 162 sub 726 su due lati, terrapieno su altri due lati
Trattasi della cabina ENEL: con atto del Notaio P.Sormani la [REDACTED] ha accordato ad Enel Distribuzione Spa il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a favore della concedente e di altri clienti Enel nel locale interrato identificati al fg 4 mappale 162 sub 717 (denominata cabina NB 13097) ad uso esclusivo dell'Enel, nonchè il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina alla rete Enel secondo il tracciato tecnicamente più idoneo e di collocare nel terreno circostante la cabina secondo le norme CEI dispersori per l'impianto di messa a terra relativo alla cabina ed alle apparecchiature. Viene anche indicato: 1) le opere murare costituenti il locale destinato a cabina Enel....restano di proprietà del conducente che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, avvisando tempestivamente Enel, per quanto possibile, qualora si manifestassero danni alla struttura della cabina suscettibili di interessare le apparecchiature installate. Tutte le apparecchiature gli accessori installati restano di proprietà di Enel. 2) la servitù di elettrodo durerà per tutto il tempo che il concessionario, i suoi successori ed aventi causa avranno necessità di esercitare le apparecchiature installate nel locale cabina. Cessato l'uso per il quale è concessa la servitù il locale destinato a cabina Enel tornerà nella piena disponibilità della concedente e Enel provvederà a sue spese alla rimozione delle apparecchiature.

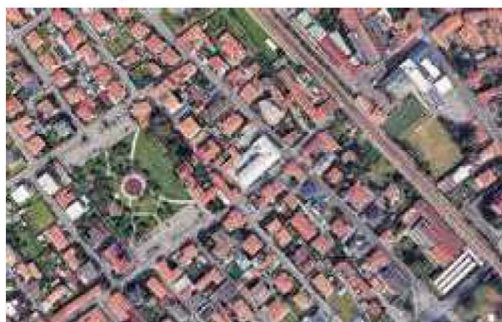
Immobile costruito nel 2005.



botola accesso cabina Enel interrata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 160 mt a piedi

nella media 

autostrada distante 5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso avviene da una botola posta direttamente sul marciapiede di Via Garibaldi. Si precisa che non è stato possibile eseguire l'accesso all'unità immobiliare in quanto in uso da ENEL.

Con atto del Notaio P.Sormani la [REDACTED] ha accordato ad Enel Distribuzione Spa il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a favore della concedente e di altri clienti Enel nel locale interrato identificati al fg 4 mappale 162 sub 717 (denominata cabina NB 13097) ad uso esclusivo dell'Enel, nonché il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina alla rete Enel secondo il tracciato tecnicamente più idoneo e di collocare nel terreno circostante la cabina secondo le norme CEI dispersori per l'impianto di messa a terra relativo alla cabina ed alle apparecchiature. Viene anche indicato: 1) le opere murarie costituenti il locale destinato a cabina Enel....restano di proprietà del conducente che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, avvisando tempestivamente Enel, per quanto possibile, qualora si manifestassero danni alla struttura della cabina suscettibili di interessare le apparecchiature installate. Tutte le apparecchiature gli accessori installati restano di proprietà di Enel. 2) la servitù di elettrodo durerà per tutto il tempo che il concessionario, i suoi successori ed aventi causa avranno necessità di esercitare le apparecchiature installate nel locale cabina. Cessato l'uso per il quale è concessa la servitù il locale destinato a cabina Enel tornerà nella piena disponibilità della concedente e Enel provvederà a sue spese alla rimozione delle apparecchiature.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina Enel	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla cabina ENEL viene dato un valore a corpo simbolico che tiene conto del fatto che tale unità immobiliare è in uso a ENEL, e la manutenzione delle opere murarie è invece a carico del conducente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN CANEGRATE VIA GARIBALDI 2

PARCHEGGIO

DI CUI AL PUNTO D

parcheggio a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] parcheggio pubblico destinato a servizio delle attività commerciali di Via Garibaldi 2.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 295 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 140 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI 9, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/01/1997 - CC 22578570/2021 INSERIM CODICE FISCALE Voltura n. 39900.1/2021 - Pratica n. MI0285206 in atti dal 04/10/2021 Coerenze: da nord in senso orario: mappale 624; mappale 733; mappale 296 mappale 684; mappale 424

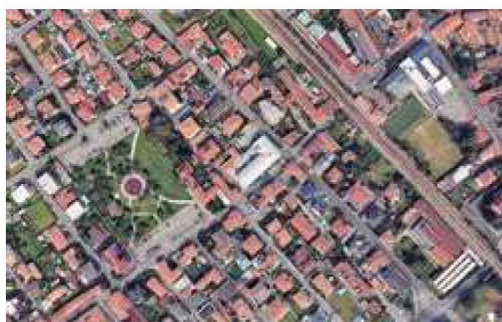
Mappale attualmente destinato a parcheggio con Concessione in sanatoria 4880 del 11/02/1988 (pratica edilizia riferita ad altro edificio non oggetto del procedimento) come da comunicazione del Comune di Canegrate Ufficio Tecnico del 04/02/1998 prot. 1673



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 160 mt a piedi

nella media



autostrada distante 5 km

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno destinato a parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali ubicate nell'immobile di Via Garibaldi 2, ha forma rettangolare e risulta complanare al piano stradale. Risulta asfaltato e sono presenti le strisce gialle di delimitazione degli stalli di parcheggio, con indicazione della lettera R per indicare il fatto che sono riservati.

L'accesso a tale parcheggio avviene da Via Galilei, transitando su un'area (mappale 424) di altra proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parcheeggio	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dato all'area destinata a parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali e terziarie ubicate nell'immobile di Via Garibaldi 2 è a corpo tenendo in considerazione il fatto che i parchieggi sono riservati agli utenti del negozio di Via Garibaldi 2.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

7.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.000,00

BENI IN CANEGRATE VIA GARIBALDI 2

PARCHEGGIO

DI CUI AL PUNTO E

parcheggio a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **434,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] area urbana destinata a parcheggio

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 964 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 434 mq, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO 3, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da DEMOLIZIONE TOTALE del 22/11/2019 Pratica n. MI0391352 in atti dal 25/11/2019 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 113193.1/2019) Coerenze: da nord in senso orario; mappale 158, via XXIV maggio; mappali 162 e 673; mappale 948

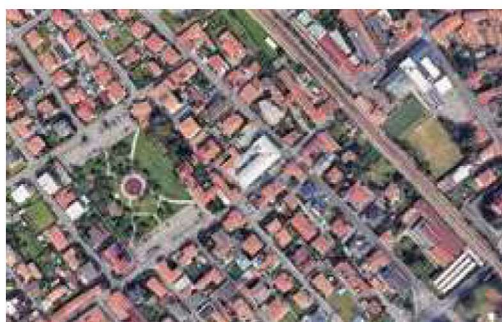
Si evidenzia che tale area è destinata a parcheggio ad uso del fabbricato in oggetto. In atto sono state costituite servitù perpetua di passo carraio e pedonale per garantire l'accesso alla proprietà retrostante per una lunghezza massima di 3.5 mt e servitù di tubazioni per utenze, il tutto a carico del mappale 160 ed a favore del mappale 948 entrambe foglio 4, con obbligo per la società acquirente di costruire uno zoccolo di recinzione con sovrastante rete metallica opportunamente posizionata



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 160 mt a piedi

nella media 

autostrada distante 5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno destinato a parcheggio privato ha accesso direttamente da Via XXIV Maggio e si trova ad una quota leggermente rialzata rispetto al piano stradale. Ha forma regolare e pavimentazione in autobloccanti con evidenziate in altro colore gli stalli dei posti auto.

Su tale area è costituita con atto del 22/12/2015 Notaio P. Sormani rep. 398243/88591, servitù perpetua di passo pedonale e carraio per garantire l'accesso alla proprietà retrostante per una lunghezza massima di 3,5 mt e servitù di tubazioni utenze.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parcheggio	434,00	x	100 %	=	434,00
Totale:	434,00				434,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dato all'area destinata a parcheggio a servizio delle attività commerciali e terziarie ubicate nell'immobile di Via Garibaldi 2 è a corpo tenendo in considerazione il fatto che su tale area è costituita servitù di passo carraio, pedonale e delle tubazioni dell'utenze per l'immobile retrostante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Si ritiene che tutti i beni oggetto della presente procedura vadano all'asta come unico compendio, in quanto sia i parcheggi che il magazzino sono complementari all'attività commerciale che potrebbe insediarsi all'interno dell'immobile (media distribuzione)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Canegrate, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare; OMi Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	553,75	0,00	437.462,50	437.462,50



B	deposito commerciale	545,00	0,00	174.400,00	174.400,00
C	cabina ENEL	40,00	0,00	6.000,00	6.000,00
D	parcheggio	140,00	0,00	7.000,00	7.000,00
E	parcheggio	434,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				644.862,50 €	644.862,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 640.862,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 640.862,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 640.862,50**

data 11/06/2025

il tecnico incaricato
Enrica Calloni

