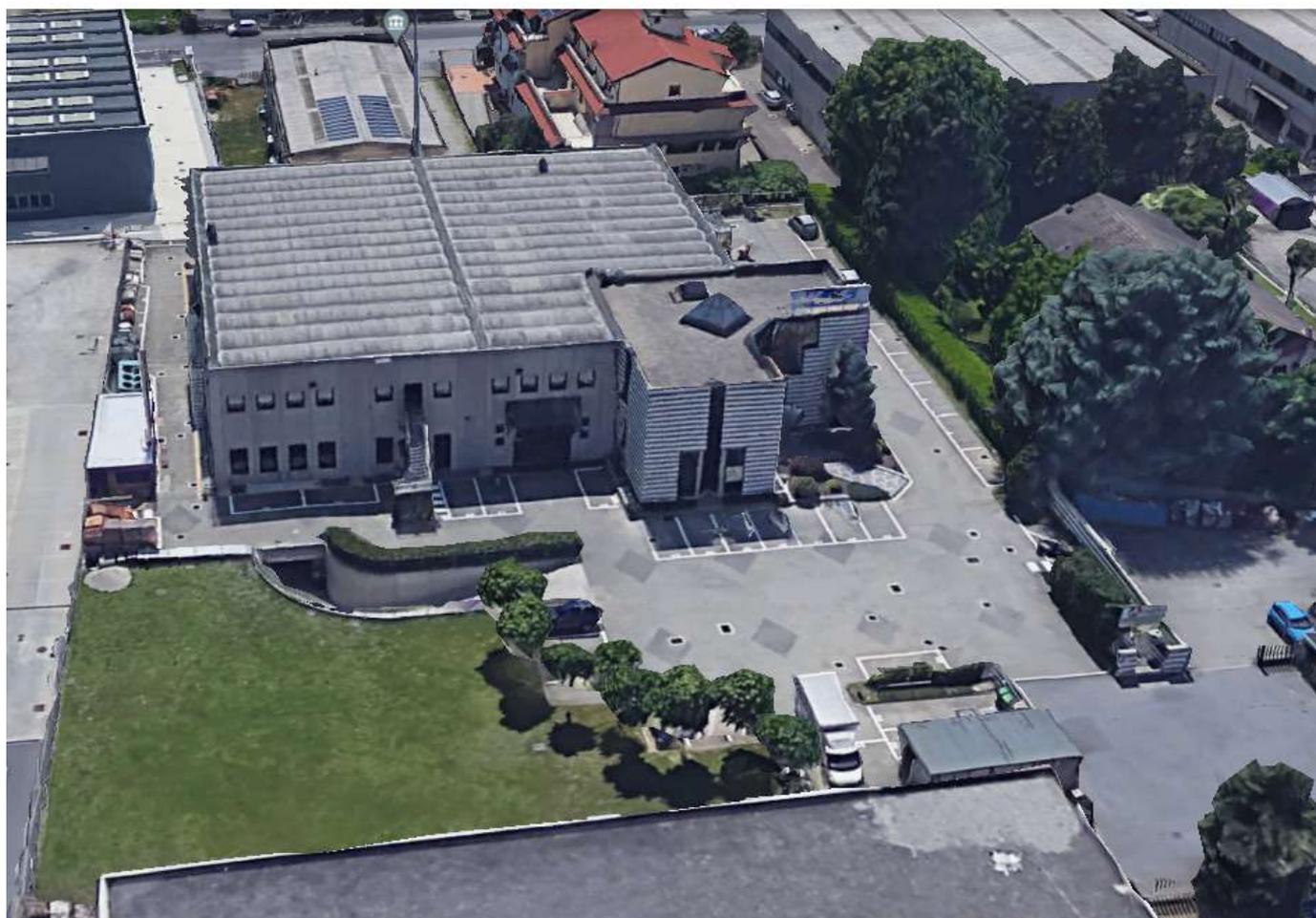


**CONCORDATO PREVENTIVO
TRIBUNALE DI MONZA RG n. 17/2020**

**Relazione di Stima
Privacy
Complesso immobiliare ad uso Produttivo
sito in**

Comune di Cernusco sul Naviglio, Via Giuseppe Ungaretti n. 7

LOTTO UNICO



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Complesso immobiliare di tipo Produttivo sito in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI), Via Giuseppe Ungaretti n. 7, della superficie commerciale complessiva di **mq. 4.473 (fabbricati)** e **mq. 3477 (aree cortilizie)** per la quota di **1/1 di piena proprietà (***dato oscurato***),**

identificato al catasto fabbricati al **fg 12 particelle 216, 7, 248.**

Coerenze e confini al contorno in senso orario compresa area cortilizia:

Particelle 249, 254, 372, particella senza identificativo, 325, 309, 352, 351, 5, 259 tutte del foglio 12.

Il fabbricato è posto all'interno di un'area cortilizia recintata, è articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, è contornato da aree cortilizie con sovrastante centrale termica e cabina elettrica, il tutto costituito da:

Corpo A

-Porzione al piano interrato: della superficie commerciale di mq **1.530,00** comprendente n. 1 locale ad uso autorimessa, n. 5 locali ad uso magazzino, n.2 locali ad uso spogliatoio con servizi igienici, n.1 corpo scala e n. 2 ascensori/montacarichi comuni ai tre piani, intercapedine perimetrale al contorno.
Coerenze e confini al contorno: area cortilizia in terrapieno.

-Porzione al piano Terra: della superficie commerciale di **mq. 508,00** comprendente n. 1 locale ad uso esposizione con ascensore e porzione di cortile ad uso esclusivo.
Coerenze e confini al contorno: magazzino/uffici al sub 718 e appartamento al sub 702, cortile comune, porzione di cortile ad uso esclusivo, particella 318 di altra proprietà,

-Porzione al piano Primo: della superficie commerciale di **mq. 1.250,00** comprendente un locale ad uso esposizione e n. 2 locali ad uso servizi igienici.
Coerenze e confini al contorno: uffici al sub 718, cortile comune su 4 lati e sub 718.

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

Fg. 12 particella 216 subalterno 717, categoria D/8, rendita € 22.778,00, Via Giuseppe Ungaretti n. 7, piano S1-T-1, intestato a *** con sede in Monza.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 15/12/2015 protocollo n. MI0811880 in atti dal 15/12/2015 – variazione di classamento (n.379185.1/2015).

Corpo B

- Porzione destinata ad uffici e servizi posta al piano terra ed al piano primo, collegati da scala interna, della superficie commerciale di mq. **467,00** e composta da 8 locali, atrio, disimpegni, archivi e servizi con annesso magazzino al piano terra costituito da 1 locale della superficie commerciale di **mq. 230,00.**

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

Fg. 12 particella 216 subalterno 718, categoria D/8, rendita € 5876,00, Via Giuseppe Ungaretti n. 7, piano T-1, intestato a *** con sede in Monza.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 15/12/2015 protocollo n. MI0811880 in atti dal 15/12/2015 variazione di classamento (n. 379185.1/2015).

Corpo C

- Porzione ad uso commerciale posta al piano terra e costituita da una zona destinata alla vendita della superficie commerciale di **mq. 249,00** ed una zona ad uso magazzino, servizi ed accessori della superficie commerciale di **mq. 146,00**.

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

Fg. 12 particella 216 subalterno 715, categoria D/8, rendita € 4165,00, Via Giuseppe Ungaretti n. 7, piano T, intestato a *** con sede in Monza.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 26/06/2014 protocollo n. MI0316069 in atti dal 26/06/2014 – variazione di classamento (n.68925.1/2014).

Corpo D

- Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e costituito da tre locali, corridoio e servizi igienici della superficie commerciale di **mq. 93,00** –appartamento del custode.

Coerenze e confini:

cortile comune su due lati, porzione al sub 717, porzione al sub 718.

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

Fg. 12 particella 216 subalterno 702, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani Superficie catastale totale mq. 93 (escluse aree scoperte mq. 93), rendita € 392,13, Via Giuseppe Ungaretti n. 7, piano T, intestato a *** con sede in Monza.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Corpo E (aree cortilizie)

Aree pertinenziali cortilizie recintate per accesso, manovra e parcheggio comprendenti postazioni e cancelli d'ingresso, comprendenti intercapedine al piano interrato ed i sovrastanti manufatti edilizi ad uso centrale termica e cabina elettrica, per una superficie commerciale di mq. 3.477,00.

Identificazione catastale: (catasto terreni)

Fg. 12 particella 248, seminativo irriguo classe 1, superficie are 01 ca 02 Deduz 1E18A, RD € 1,00, RA € 0,97

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 23/09/1999 in atti dal 28/03/2000 (n. 3325.1/2000)

Fg. 12 particella 7, Ente urbano superficie are 12 ca 72

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 04/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 15536.2/1992)

Fg. 12 particella 216, Ente urbano superficie are 38 ca 10

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 04/05/1992 in atti dal 05/05/1992 (n. 15535.2/1992)

(catasto fabbricati)

Fg. 12 particella 7, categoria D/1 rendita € 148,74

Dati derivanti da variazione toponomastica del 26/06/2003 protocollo n. 581925 in atti dal 26/06/2003 variazione di toponomastica (n. 39003.1/2003)

A catasto fabbricati il cortile insistente sul mapp. 216 risulta bene non censibile dal 26/06/2003 identificato al

Fg.12 particella 216 sub 704

Dati derivanti da variazione toponomastica del 26/06/2003 protocollo n. 58936 in atti dal 26/06/2003 –variazione toponomastica (n. 39012.1/2003).

A catasto fabbricati sul mapp. 216 insiste un piccolo fabbricato ad uso centrale termica, bene comune non censibile identificato al

Fg.12 particella 216 sub 705

Dati derivanti da Variazione toponomastica del 26/06/2003 protocollo n. 581937 in atti dal 26/06/2003-variazione toponomastica (n. 39013.1/2003).

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	m² 4.473
Consistenza commerciale complessiva accessori (area cortilizia):	m² 3.477
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.405.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.405.000,00

Data della valutazione: 08/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta:

Corpo A e corpo D (Sub 717 e 702): occupati dalla società debitrice in qualità di proprietaria;

Corpo B (Sub 718): locato a ***** in virtù di contratto di locazione stipulato il 28/01/2015 TIPO 6+6 A PARTIRE DAL 01/03/2015 AL 28/02/2022 registrato a Rho il 06/02/2015 n. 743 serie 3T per l'importo di € 60.000,00/anno + iva: **Anteriore al pignoramento;**

Corpo C (Sub 715): locato a *****in virtù di contratto di locazione stipulato il 01/04/2016 TIPO 6+6 A PARTIRE DAL 01/04/2016 AL 31/03/2022 registrato Milano 6 il 19/04/2016 n. 4489 serie 3T per l'importo di € 43.000/anno + iva: **Posteriore al pignoramento;**

Corpo E (aree cortilizie - particelle 216, 7, 248): occupazione promiscua.

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. Atti di asservimento urbanistico:

Trascrizione in data 05/02/2002 ai nn. 13431/8186 con atto del notaio Carlo Mussi in data 22/01/2002 rep. n. 61548 a favore del Comune di Cernusco Sul Naviglio e a carico del Banco di Desio e della Brianza spa e

***** gravante sui beni in oggetto: **Vincolo di legame della porzione commerciale alla funzione produttiva.**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELL

4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione del 04/05/2007 - Registro Generale 65941 Registro Particolare 16919

Pubblico ufficiale MUSSI CARLO Repertorio 67067/14725 del 16/04/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, a carico *****, gravante sul soppresso sub. 709 del mappale 216

Importo capitale Euro 1.200.000,00

Tasso interesse annuo 4,884%

Importo totale Euro 2.400.000,00

Durata anni 15

Iscrizione del 10/12/2008 - Registro Generale 193038 Registro Particolare 36672

Pubblico ufficiale MUSSI CARLO Repertorio 68658/15890 del 01/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA., a carico ***** gravante sul soppresso sub. 713 del mappale 216

Importo capitale Euro 300.000,00

Tasso interesse annuo 5,947%

Importo totale Euro 600.000,00

Durata anni 15

Iscrizione del 19/07/2017 - Registro Generale 89758 Registro Particolare 16617

Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 107712/1 del 20/06/2017 IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16

DLGS N.46 DEL 26/2/99. A favore di Soget spa Società di Gestione Entrate e Tributi a carico *****, gravante sul sub. 717 del mappale 216

Importo capitale Euro 50.360,42

Importo totale Euro 100.720,84

Iscrizione del 04/09/2018 - Registro Generale 113579 Registro Particolare 20718

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 12677/6818 del 03/09/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione a carico ***** , gravante sul mappale 7 cat. D1, sul sub 702 del mappale 216 e su altro bene estraneo

Importo capitale Euro 224.402,40

Importo totale Euro 448.804,80

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento trascritto in data 14/05/2015 - Registro Generale 44666 Registro Particolare 29616

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 6237 del 16/04/2015 Atto esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento di immobili, a favore del Banco di Desio e della Brianza Spa, a carico *****, gravante sui beni al fg. 12: mappale 216 sub. 715, mappale 216 sub. 713 e mappale 216 sub. 716

Al quadro D della nota come segue:

“SI PRECISA CHE IN FORZA DI SCHEDA NR. MI0188329 IN DATA 15.1.2015, I MAPP. 216/713 E MAPP. 216/716 FG. 12 RISULTANO VARIATI IN. MAPP. 216/717 P SI, T,1- D/8 E. 18.052,00 – MAPP. 216/718 P.T,1 D/7 E. 4.860,00”

Pignoramento trascritto in data 06/08/2019 - Registro Generale 106954 Registro Particolare 70068

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO di MILANO Repertorio 20630 del 26/07/2019 Atto esecutivo o Cautelare-verbale di pignoramento di immobili-a favore di NOSTOV SPV srl, a carico *****, gravante sui seguenti beni al fg. 12: mappale 7 cat D/1, mappale 248 T-Terreno are 1 ca 2

Pignoramento trascritto in data 17/09/2020 - Registro Generale 99205 Registro Particolare 62559

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 10774 del 07/09/2020 Atto esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento di immobili- a favore di NOSTOV SPV srl, a carico *****, gravante sul seguente bene al fg. 12 mappale 216 sub. 702 cat. A/3, 4,5 vani.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

N.B: per la ricostruzione delle variazioni catastali che sono all'origine degli attuali identificativi vedere gli atti di provenienza e le visure storiche e ipocatastali delle u.i. in oggetto allegata alla presente Relazione.

Aggiornamento ispezioni ipotecarie effettuato dallo scrivente: non risultano ulteriori formalità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi è condominio costituito e non si ha notizia di ripartizione di spese per le parti comuni a carico dei diversi corpi di fabbrica.

Risultano centralizzate le utenze di riscaldamento, condizionamento/raffrescamento ed acqua potabile; Risultano divise, fra corpo A, Corpo B e Corpo C, le utenze, con i relativi impianti, di corrente elettrica;

-cause in corso: nessuna

-presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

-speciali vincoli storici o paesaggistici: nessuno

- l'eventuale nuova edificazione è regolamentata, riguardo alle distanze dai confini ed altro, nell'atto di provenienza; idem per la servitù di esercizio della cabina elettrica

- i corpi B (uffici) e C (commercio) devono essere considerati come legati alla funzione produttiva riferibile al corpo A (vedere capitolo 7.2. conformità urbanistica).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

****dato oscurato****

Per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2007 ad oggi) del Notaio Carlo Mussi in data 16/04/2007 rep. Nn 67066/14724 trascritto a Milano 2 il 04/05/2007 ai nn.65940/35153.

Acquisto dal Banco di Desio e della Brianza spa.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (al ventennio):

Banco di Desio e della Brianza spa con sede in Desio c.f. 01151770155

Per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 23/09/1999 al 16/04/2007) del Notaio Carlo Mussi in data 23/09/1999 rep nn 58387/8892 trascritto a Milano 2 il 24/09/1999 ai nn. 89496/61073.

Acquisto da società Ge Cos srl dei terreni al Fg. 12 mapp. 7-8-248 e fabbricato al Fg. 12 particella7 D/1.

Banco di Desio e della Brianza spa con sede in Desio c.f. 01151770155

Per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 23/09/1999 al 16/04/2007) del Notaio Carlo Mussi in data 23/09/1999 rep nn 58386/8891 trascritto a Milano 2 il 24/09/1999 ai nn. 89495/61072.

Acquisto da società Fime Leasing spa con sede a Napoli c.f. 02808490581 delle u.i. al Fg. 12 mapp. 216 sub 702-sub 703-sub 701

N.B: vedere gli atti di provenienza e le visure storiche delle u.i. in oggetto allegate alla presente Relazione per la ricostruzione delle variazioni catastali che sono all'origine degli attuali identificativi.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia N. 2565 del 18.01.1989;** per nuova costruzione ad uso industriale con uffici ed abitazione rilasciata a Drudy Line srl
- Concessione edilizia N.2827 del 26.09.1989 (1° variante); rilasciata a SOFFAR 76 srl
- Concessione edilizia N.3027 del 29.08.1990 (2° variante); rilasciata a SOFFAR 76 srl
- Concessione edilizia N.46/92 del 15.04.1992 (3° variante) rilasciata a FIME Leasing spa

- **Concessione edilizia N. 3077 del 6.11.1990** per recinzione rilasciata a FIME Leasing spa

- **Autorizzazione N. A 137/91 del 8.01.1991 prot. N. 34843** per realizzazione cabina en.el rilasciata a Fra.Si Srl

- **Autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 28.06.1994 N. 1947** rilasciata a FIME Leasing spa e Fra.Si srl

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria N. A153/2001 prot. N. 43258 del 26.09.2001** per modifiche interne e realizzazione pensiline esterne – immobile ad uso produttivo rilasciata a Banco di Desio e della Brianza spa e *****

- **Concessione edilizia N. 152/2001 del 26.09.2001** rilasciata al Banco di Desio e della Brianza spa *** per cambio d'uso con opere di parte del piano terra da produttivo a commerciale e modifiche interne al P.1, con dichiarazione Notaio Mussi di sottoscrizione di Impegnativa unilaterale in dipendenza della concessione edilizia, nonché atto rep. 61548/10770 (trascritto a Milano 2 in data 05.02.2002 ai nn. 13431/8186. Impegnativa unilaterale che lega l'attività commerciale all'attività produttiva.

- **Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 30.08.2002 N. 28/2002** relativamente alla Concessione N. 152/2001 rilasciata a *****

- **Denuncia di Inizio attività del 07.08.2012 n. 37918 DD31/2012** per chiusura di 3 aperture mediante realizzazione di tramesse che portano alla creazione di un'unità distinta al Piano Terra (frazionamento), con Dichiarazione di Fine Lavori/Certificato di Collaudo Finale del 31.10.2012 prot. 50992 depositata da ****

- **Comunicazione in sanatoria ai sensi art. 6 lett. C-2 a del DPR 380/2001 del 18.12.2012 prot. 58781 MS 225/2012** per demolizione e ricostruzione tavolati interni depositata da *****
- **Comunicazione in sanatoria ai sensi art. 6 lett. C-2 a del DPR 380/2001 del 20.12.2012 prot. 593021 MS 228/2012** per costruzione tavolati interni depositata da *****
- **Comunicazione inizio attività** per la verifica della dotazione di parcheggi per l'apertura dell'attività di ristorazione **del 20.10.2014 prot. 47107**
- **Comunicazione ai sensi art. 6 c.2 lett.a del DPR 380/2001 del 06.05.2015 prot. 21153 MS 917/2015** per realizzazione muratura a divisione zona espositiva, cambio della destinazione da locale espositivo a Magazzino, apertura porta tra uffici e magazzino, apertura finestra tra uffici e magazzino, realizzo di pianerottolo e scala in ferro per dislivello zona uffici e zona magazzino, fusione tra uffici e magazzino a formare un'unica unità immobiliare

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Strumento urbanistico: PGT- piano di governo del territorio- Variante n. 2 al PGT del 2010 approvata con delibera CC n..47 del 27/07/2022 vigente dal 28/12/2022

Il fabbricato ricade in Zona Produttiva e Terziaria: **Lotto produttivo A7 / 46 a prevalente connotazione commerciale**

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre mono planari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uR - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

40.3 Parametri edilizi e urbanistici

- If = max 1 mq/mq
- Dc = 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Df = H del fabbricato, minimo di 10 m
- Ds = 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 60%
- Sp = 10% della Sf
- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative (**vedere allegato "Estratti urbanistici"**).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'edificio è sostanzialmente conforme al progetto approvato: l'agibilità venne rilasciata in data 28/06/1994 prot. n. 1947 e rinnovata nel 2002.

Il certificato di prevenzione incendi per le attività di "Lavorazione e deposito capi di abbigliamento-impianto termico-montacarichi-autorimessa privata" venne rilasciato in data 24/09/1991 a Drudy Line srl.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) **presenza di lastre di copertura in cemento amianto (eternit)**

La difformità può essere sanata mediante intervento di bonifica che preveda la rimozione in sicurezza delle lastre di eternit, lo smaltimento e la sostituzione, per esempio, con pannelli coibentati in lamiera di alluminio preverniciata.

In tale modo si otterrà anche una miglioria del manto di copertura ed un significativo efficientamento energetico del fabbricato.

La spesa stimata per tale intervento è pari ad € 115/mq e quindi per una spesa complessiva di:
circa mq. 1200 x € 115/mq = € 138.000,00.

L'onere di bonifica del fabbricato esistente è da stimarsi in € 138.000,00

Il tempo stimabile per tale intervento di bonifica è di giorni 60.

Agibilità: successivamente al rilascio del certificato di agibilità del 2002 sono state eseguite opere di trasformazione che, in particolare per quanto riguarda il corpo "uffici" richiedono il deposito delle dichiarazioni di conformità impiantistica: tali documenti non risultano agli atti comunali e probabilmente sono in possesso della ****che, ai sensi del contratto di locazione, dovrebbe aver eseguito tali modifiche.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Non si riscontrano difformità che richiedano variazione catastale.

La categoria catastale D8, nella quale sono accatastate le u.i. in oggetto, viene attribuita ad immobili speciali produttivi o terziari, fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in vigenza di un P.R.G all'interno di un'area destinata all'uso produttivo: tale destinazione d'uso comportava che le parti di fabbricato non destinate alla produzione quali uffici, superfici di vendita, alloggio del custode ecc.. fossero legate alla produzione e non potessero sussistere in uso autonomo.

Tale obbligo venne ribadito in occasione dell'individuazione di una superficie destinata al commercio (Corpo C sub. 715): fu sottoscritto un vincolo di destinazione d'uso in tal senso e riportato nella **Trascrizione in data 05/02/2002 ai nn. 1343/8186 allegata.**

Il fabbricato esistente mantiene una zona "produttiva" (corpo A), una zona ad uffici (corpo B) ed una zona a commercio (corpo C): tutte legate dal predetto vincolo.

Il PGT attualmente vigente destina l'area di questo complesso immobiliare a **“Lotto produttivo A7 a prevalente vocazione commerciale”**.

Le funzioni principali ammesse sono la **funzione produttiva e la funzione terziaria**, è ammessa anche la funzione commerciale. (vedere allegato “estratti urbanistici”).

Da un punto di vista della conformazione edilizia l'immobile risulta regolare: tutte le varianti al progetto originale del 1989, eseguite nel corso degli anni dalla proprietà, vennero regolarmente approvate e lo stato attuale appare conforme a tali progetti di variante e/o asseverazioni: la presenza di arredi fissi controparete, di armadiature, di macchinari e quanto ancora presente in alcuni locali del fabbricato non ha consentito una puntuale verifica interna: eventuali modifiche interne difformi dalle autorizzazioni indicate nel capitolo “pratiche edilizie” potranno essere sanate con l'inoltro di una CILA in sanatoria che richiederebbe il versamento di una sanzione di € 1.000,00 oltre alle spese tecniche per la pratica edilizia..

L'attuale PGT ha parzialmente modificato la destinazione d'uso del lotto ampliandola alla funzione terziaria e commerciale: si ritiene che il vincolo di complementarietà non sia automaticamente decaduto ma che sia possibile “spacchettare” le tre destinazioni d'uso inoltrando apposita istanza (cambio d'uso senza opere) al Comune di Cernusco Sul Naviglio e corrispondendo l'eventuale integrazione degli standard urbanistici e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il caso è particolare e soggetto ad interpretazione da parte del Comune di Cernusco S.N.

Dal progetto approvato si evincono i seguenti dati:

Superficie fondiaria	mq. 5.156,09
Superficie coperta	mq. 1.679,18
SLP edificabile massima	mq. 5.156,09

- SLP esistente	mq. 3.816,78
- H esistente	mt. 8,50
- Area cortilizia	mq. 3.476,91

Secondo PGT vigente:

SLP esistente	mq. 3.816,78
Superficie coperta	mq. 1.679,18
SLP edificabile massima	mq. 5.156,09
Superficie copribile max. 60%	mq. 3.093,65
SLP a saturazione	mq. 1.339,31
Altezza massima consentita	mt. 12,00
Altezza esistente	mt. 8,50

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

9. CATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DEL FABBRICATO

9.1. Descrizione della Zona

L'immobile si trova in zona periferica est del Comune di Cernusco sul Naviglio ove sorgono insediamenti prevalentemente di tipo terziario/commerciale e produttivo.

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Ungaretti che è strada a fondo cieco di collegamento con la viabilità cittadina e con la strada di traffico intenso, s.p. 121, che collega Carugate (ove sorge a distanza di circa 1,6 Km. il Centro Commerciale “Carosello, IKEA, Leroy Merlin ecc.”) a Cernusco.S.N.

Lungo la s.p. 121 sorgono quasi in continuo, da una parte e dall'altra della carreggiata, insediamenti commerciali e terziari di buona fattura architettonica e attrattivi per utenze a dimensione metropolitana.

Il centro cittadino (palazzo comunale) dista circa 2,5 km, la tangenziale est dista circa 1,8 km; la stazione della metropolitana milanese M2 dista circa 3,8 km.

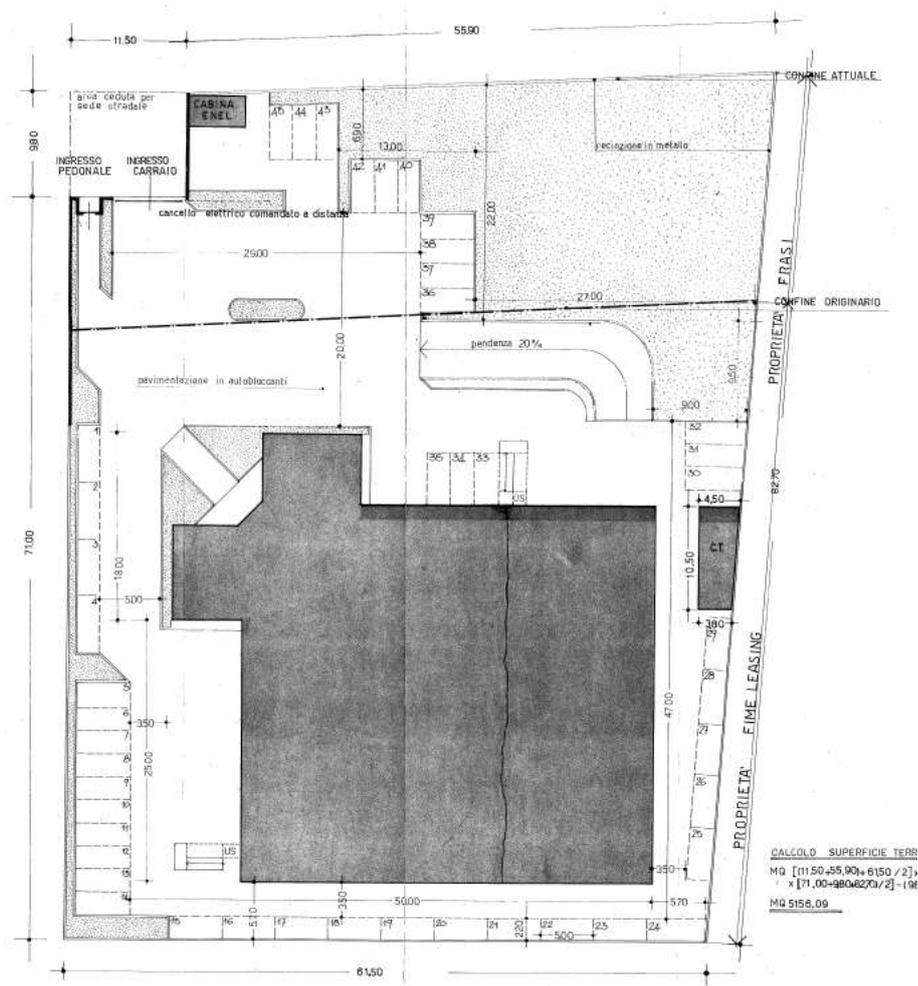
9.2. Descrizione del fabbricato e dell'area cortilizia

Il fabbricato è costruito all'interno di un'area recintata avente una superficie di circa mq. 5.156,09; la superficie occupata dall'edificio principale è di circa mq. 1.530,00.

L'area cortilizia ha una superficie di circa mq. 3.477,00, è interamente recintata, destinata ad accesso, manovra, distribuzione e parcheggio; una parte, circa mq. 770, è a verde; vi si accede dal fondo della Via Ungaretti mediante postazione coperta d'ingresso, cancello pedonale ad apertura elettrica e cancello carroia scorrevole motorizzato e telecomandato: sull'area sorgono un piccolo fabbricato ad uso centrale termica avente una superficie fuori terra di circa mq. 43,58 ed un piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica.

Da un punto di vista morfologico/architettonico l'edificio è costituito da un "corpo uffici" di edilizia "civile" e da un corpo "produttivo" di edilizia "industriale".

Planimetria generale



Fronte principale d'ingresso



Il fabbricato si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato destinato ad autorimessa, magazzini e servizi per i dipendenti, uno al piano terra destinato ad esposizione, uffici, commercio, ed appartamento del custode, uno al piano primo destinato ad esposizione, uffici e servizi.

Tutti i tre piani sono collegati da un corpo scala comune e da due ascensori/montacarichi attualmente non utilizzati; occupano una superficie di circa mq. 1.530,00/piano per una superficie complessiva (perimetro esterno) di fabbricato di circa mq. 4.590,00.

Il piano interrato, a cui si accede da rampa carraia esterna e dal corpo scala comune, è caratterizzato dalla presenza di un cavedio che lo circonda per intero e che funge da aeroilluminazione dei locali, protezione dall'umidità ed uscita di sicurezza.

Gli accessi pedonali al piano terra avvengono dai vari fronti del cortile.

Le uscite di sicurezza dal piano primo sono realizzate all'esterno del fabbricato con scale in struttura metallica.

Il fabbricato è attualmente diviso in tre unità immobiliari distinte.

Considerazioni generali

L'edificio si presenta all'esterno con l'aspetto originale di "fabbricato ad uso produttivo con uffici": a parte la zona centrale ad uffici che possiede un aspetto idoneo a tale funzione, il resto ha l'aspetto prevalente di "capannone" e ciò a causa del tamponamento murario costituito da grigie lastre prefabbricate di cemento forate da minuscole aperture finestrate.

In realtà, col passare degli anni e di proprietà, la funzione produttiva è stata dismessa e prevale, nel reale utilizzo, la funzione terziaria e commerciale: a tali funzioni sono state adattate solo le finiture interne, l'esterno è rimasto invariato e meriterebbe di essere meglio valorizzato per mostrarne le funzioni effettive, ciò considerando che anche la zona urbanistica in cui si trova si è evoluta in tal senso, sia come azionamento di PGT sia nella realtà di fatto.

L'immobile era stato progettato e costruito per la produzione di capi di abbigliamento e tutte le parti erano organicamente collegate; successivamente è stato adattato alle esigenze dei proprietari che si sono succeduti negli anni e diviso in tre unità immobiliari distinte: attualmente la proprietà occupa il corpo A sostanzialmente utilizzato come deposito di materiali edili ed esposizione di elementi di arredo bagno, pavimenti, rivestimenti e simili; il corpo B ed il corpo C sono stati locati ad altre ditte; l'originale appartamento del custode viene utilizzato come ufficio dell'attività di deposito ed esposizione.

Con la formazione delle tre u.i. distinte si è "rotta" l'organicità funzionale in relazione agli accessi, ora separati, ed alla distribuzione interna: si segnala, a tal proposito, la chiusura degli ascensori che collegavano i tre piani.

Particolarmente disfunzionale è il collegamento fra i piani del corpo A ove la zona posta al piano terra non è direttamente collegata a quella posta al piano interrato ed a quella posta al piano primo.

Gli accessi alle zone espositive sono sostanzialmente degli accessi di servizio, non sono adeguati all'accoglimento dell'utenza esterna.

Il corpo uffici, che si sviluppa su due piani fuori terra, è di buona qualità in tutte le sue caratteristiche: funzionali, di accesso, distribuzione, rappresentanza, finitura degli interni, ed è caratterizzato da un atrio centrale a doppia altezza con illuminazione dall'alto a "cupola" piramidale in alluminio e vetro e da un design d'interni ricercato.

Il corpo commerciale, posto al piano terra, ha accessi dal fronte ovest e dal fronte sud, non ha le caratteristiche utili ai locali di vendita aperti al pubblico, sia per questioni di posizione urbana, sia per questioni di accesso, visibilità e caratteristiche costruttive delle pareti esterne e dei serramenti esterni.

Caratteristiche costruttive e di finitura

Il fabbricato è solido, di buona qualità edilizia, ben rifinito nelle varie parti e dotato degli impianti utili alle funzioni in essere, generalmente in buono stato di uso e manutenzione.

Strutture

Le strutture sono in parte gettate in opera ed in parte prefabbricate.

Più precisamente le strutture prefabbricate interessano il solo corpo produttivo e sono costituite dai pilastri al di sopra del primo solaio che si inseriscono nel bicchiere del sottostante pilastro gettato in opera e delle strutture così realizzate:

- le fondazioni a plinti e pilastri del piano interrato confezionati in opera
- il primo solaio con travi a TT e soprastante cappa di cm. 10 calcolato per un sovraccarico accidentale di 1000Kg/mq.
- il secondo solaio con travi a TT e soprastante cappa di cm.6 calcolato per un sovraccarico accidentale di 600 Kg/mq.
- la copertura con travi principali a L ed a T h 130 a sostegno delle soprastanti travi a Y h cm. 86 per un sovraccarico accidentale di 120 Kg/mq.

Sono invece gettate in opera tutte le strutture riguardanti la palazzina uffici: fondazioni continue a travi rovesce, murature del piano interrato, pilastri e solai calcolati per un sovraccarico accidentale di 500 Kg/mq per la copertura del piano interrato e terreno e di 250 kg/mq per la copertura del primo piano.
La struttura appare integra

Murature di tamponamento

Il corpo “produttivo” presenta tamponamenti in pannelli prefabbricati di c.a a vista con alcune parti del piano terra e al piano primo controtamponate all’interno, intonacato e tinteggiato.

Il corpo “uffici” presenta tamponamenti in blocchetti “decorativi” in cls vibrato a vista e contro-tamponamenti in laterizio intonacato: non è noto se vi è stato interposto pannello di isolamento termico. Non si sono rilevate crepe o stati fessurativi; non si sono rilevate infiltrazioni o macchie di umidità da condensa in corso.
Stato d’uso e manutenzione generalmente buono.

Copertura

Il corpo “produttivo” presenta manto di copertura su travi in c.a. prefabbricate a Y in lastre leggermente curve di eternit, canalette di raccolta in cemento impermeabilizzato, lattoneria in lamiera opportunamente sagomata: la coibentazione termica è affidata ad un controsoffitto continuo in pannelli di fibra di legno tipo Eraclit generalmente ulteriormente controsoffittato con pannellature di tipo cartongesso o similare.
Il corpo “uffici” presenta copertura piana e impermeabilizzazione con membrane bituminose.
Non si sono rilevate infiltrazioni d’acqua piovana in corso.

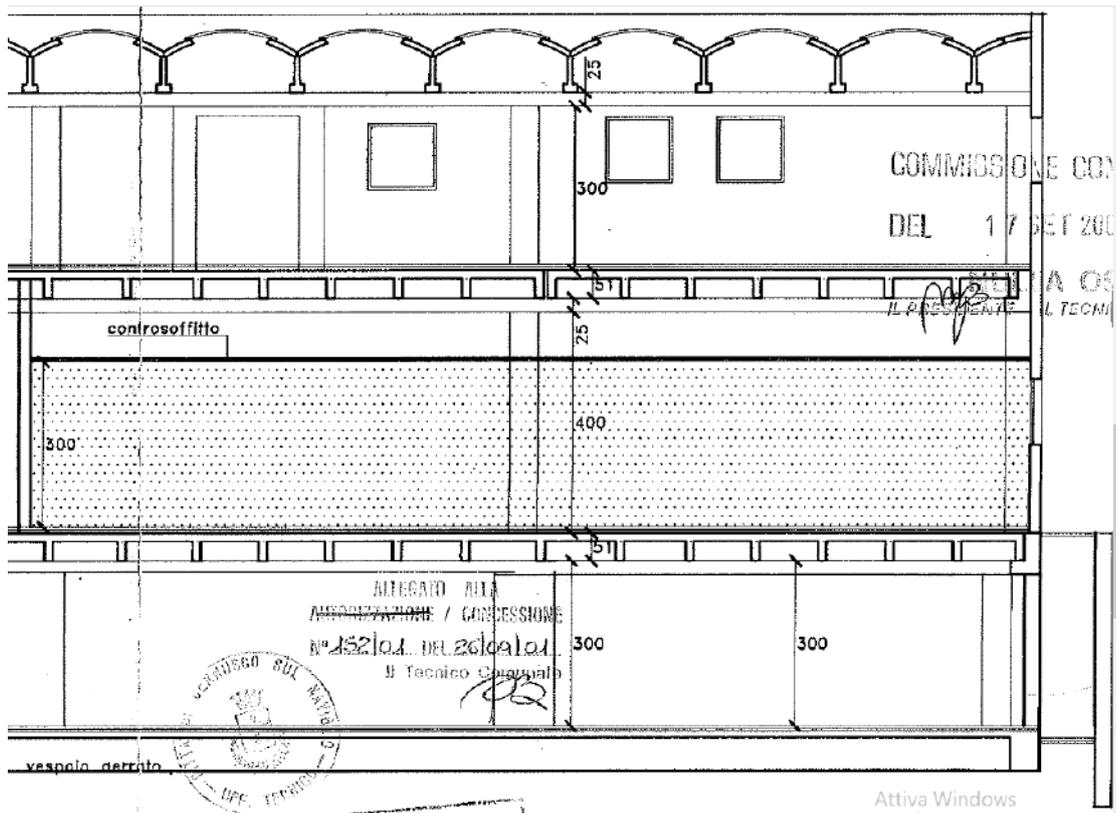
Serramenti esterni

Il corpo “produttivo” presenta serramenti apribili in alluminio anodizzato con vetrocamera e, al piano terra, protezione con inferriate fisse.
Porte e portoni al piano terra sono generalmente in lamiera di ferro verniciata con pensiline di protezione in alluminio e policarbonato o similare: stato d’uso e manutenzione sufficiente.

Il corpo “uffici” presenta serramenti in alluminio anodizzato e vetrocamera (non a taglio termico), vetrate continue a tutt’altezza sia nella zona d’ingresso sia nelle facciate laterali ed un design di facciata esteticamente valido nell’alternarsi di parti trasparenti con parti cieche.
Piacevole è anche la “tessitura” dei filari di blocchetti in cls di tamponamento con l’alternarsi dei colori grigio chiaro e verde scuro; porta d’ingresso, in alluminio come sopra, protetta dalle intemperie mediante pensilina in metallo e copertura in policarbonato o simile.
Lo stato d’uso e manutenzione è generalmente buono, ottimo all’interno.

Controsoffitti e altezze interne

La zona autorimessa ed i magazzini al piano interrato (sub 717) nonché il magazzino annesso alla zona uffici (sub 718) non presentano controsoffitti: la struttura prefabbricata è a vista.
L’altezza interna sotto le coppelle di plafone è pari a circa mt. 3,00 al piano interrato, a circa mt. 4,25 al piano terra, a circa mt. 3,00 al piano primo.
La zona uffici non è controsoffittata, ha plafone di copertura in c.a intonacato al civile o a gesso c altezze interne di circa mt. 3,10 con atrio a doppia altezza.
La zona commerciale (sub 715) è in parte ribassata ad altezza interna di circa mt. 4,25 con zone leggermente ribassate ed in parte con le coppelle di struttura a vista.
Sezione (valida per le altezze strutturali)



L'appartamento del custode (sub 702) controsoffittato con pannelli in gesso e altezza interna di circa mt. 3,30.

Stato d'uso e manutenzione generalmente buono.

Nei controsoffitti sono generalmente inserite le lampade di illuminazione.

Pareti divisorie interne

Generalmente sono a struttura muraria (laterizio o equivalente) intonacata al civile, a gesso o a vista (blocchetti di cls); nel corpo uffici alcuni divisori interni sono realizzati con pareti in U-glas o con armadiature fisse.

Stato d'uso e manutenzione generalmente buono.

Pavimenti

Sub 717 (produttivo-espositivo)

Piano interrato: pavimento di tipo industriale al quarzo nell'autorimessa e nei magazzini, in piastrelle di ceramica nella zona servizi (ex mensa e spogliatoi dei dipendenti- stato d'uso e manutenzione discreto);

Piano terra: pavimento vinilico (stato d'uso e manutenzione generalmente discreto/buono);

Piano primo: pavimento vinilico di base con riporto di pavimenti in ceramica di varie tipologie per motivi di arredo, piastrelle di ceramica nei servizi igienici (stato d'uso e manutenzione generalmente buono);

Sub 718 (uffici)

Piano terra e primo: pavimento di tipo sopraelevato prevalentemente rifinito con piastrelle di ceramica nei locali d'ufficio, con piastrelle di ceramica nei servizi igienici, con piastrelle in pietra naturale (o simil pietra naturale) nell'atrio d'ingresso; con pietra naturale nella scala interna (stato d'uso e manutenzione ottimo).

Sub 715 (commerciale)

Piano terra: pavimento vinilico (stato d'uso e manutenzione sufficiente).

Sub 702 (appartamento del custode)

Piano terra: pavimento in parquet ed in ceramica nel bagno/wc (stato d'uso e manutenzione ottimo).

Porte interne

Generalmente le parti a civile hanno porte interne in legno tamburato laccato mentre le parti di tipo "produttivo ed espositivo" hanno porte di compartimentazione tipo REI antincendio. Stato d'uso e manutenzione generalmente buono.

Impianti

Impianto termico-condizionamento.

L'impianto è centralizzato senza contabilizzazione dei consumi delle varie utenze.

Tutte le zone del fabbricato presentano impianto di riscaldamento e di raffrescamento alimentato da una centrale termica e da una centrale frigorifera (chiller) posti nell'area cortilizia.

La centrale termica è alimentata da due caldaie a gas metano della potenza complessiva di 565.000 Kcal/h.

Le tubazioni dei fluidi di riscaldamento e raffreddamento raggiungono tutte le zone del fabbricato, in alcune parti fuori traccia (magazzini, autorimessa ecc.) o sottotraccia o coperte dai controsoffitti.

I diffusori delle zone a magazzino sono costituiti da aerotermi, i diffusori nelle zone a "civile" sono generalmente costituiti da fan coils a pavimento.

Il corpo "uffici" ha un impianto integrativo autonomo a pompa di calore.

Il corpo "commerciale" è attualmente distaccato dall'impianto centrale.

L'appartamento del custode ha impianto autonomo a gas metano con caldaietta murale interna e diffusori in termosifoni di ghisa.

La conformità degli impianti termici venne dichiarata per il rilascio del certificato di agibilità del 1994: non sono stati depositati agli atti comunali altre dichiarazioni di conformità eventualmente conseguenti alle modifiche edilizie effettuate nel tempo.

Impianti elettrici

Le utenze delle varie zone del fabbricato sono separate e partono dai contatori posti nella cabina elettrica situata nella zona d'ingresso dell'area cortilizia.

Le tubazioni sono generalmente sottotraccia o nascoste da controsoffitto nelle zone a civile, sono fuori traccia nell'autorimessa e nei magazzini.

La conformità degli impianti elettrici venne dichiarata per il rilascio del certificato di agibilità del 1994: non sono stati depositati agli atti comunali altre dichiarazioni di conformità eventualmente conseguenti alle modifiche edilizie e funzionali effettuate nel tempo.

Impianto antincendio

L'impianto antincendio raggiunge l'intero fabbricato e presenta n. 2 B.I. diametro 70 mm e n. 8 B.I. diametro 45 mm. + estintori vari (vedere planimetrie nell'estratto pratiche edilizie).

Il certificato antincendi venne rilasciato in data 24/09/1991: agli atti comunali risultano dichiarazioni successive, a firma dei progettisti delle variazioni effettuate nel fabbricato, che certificavano la permanenza dei requisiti di prevenzione.

Impianto idrico

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale, il contatore è unico senza contabilizzazione per le varie utenze del fabbricato.

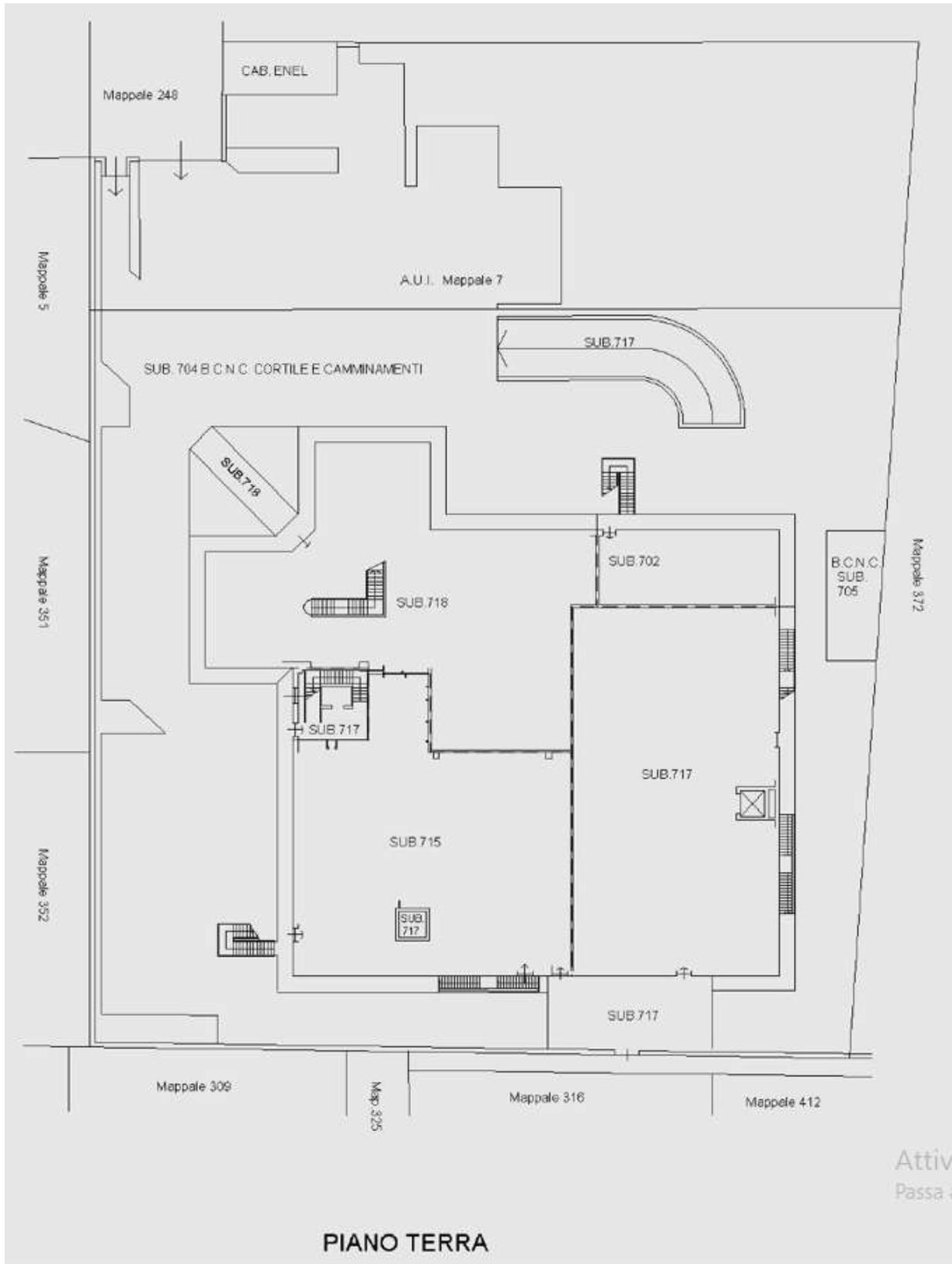
Impianto ascensori

Nel fabbricato sono presenti due ascensori, di cui non si conoscono le caratteristiche, che fungevano da collegamento verticale fra i tre piani, dislocati in funzione dell'attività produttiva originale non corrispondente all'attuale: ora non sono in uso, sono chiusi da pareti in cartongesso, non sono ispezionabili e probabilmente sono semplicemente riattivabili come assicura la proprietà.

Pavimentazione delle aree cortilizie

La pavimentazione è realizzata con masselli autobloccanti di cls color grigio: lo stato d'uso e manutenzione è sufficiente

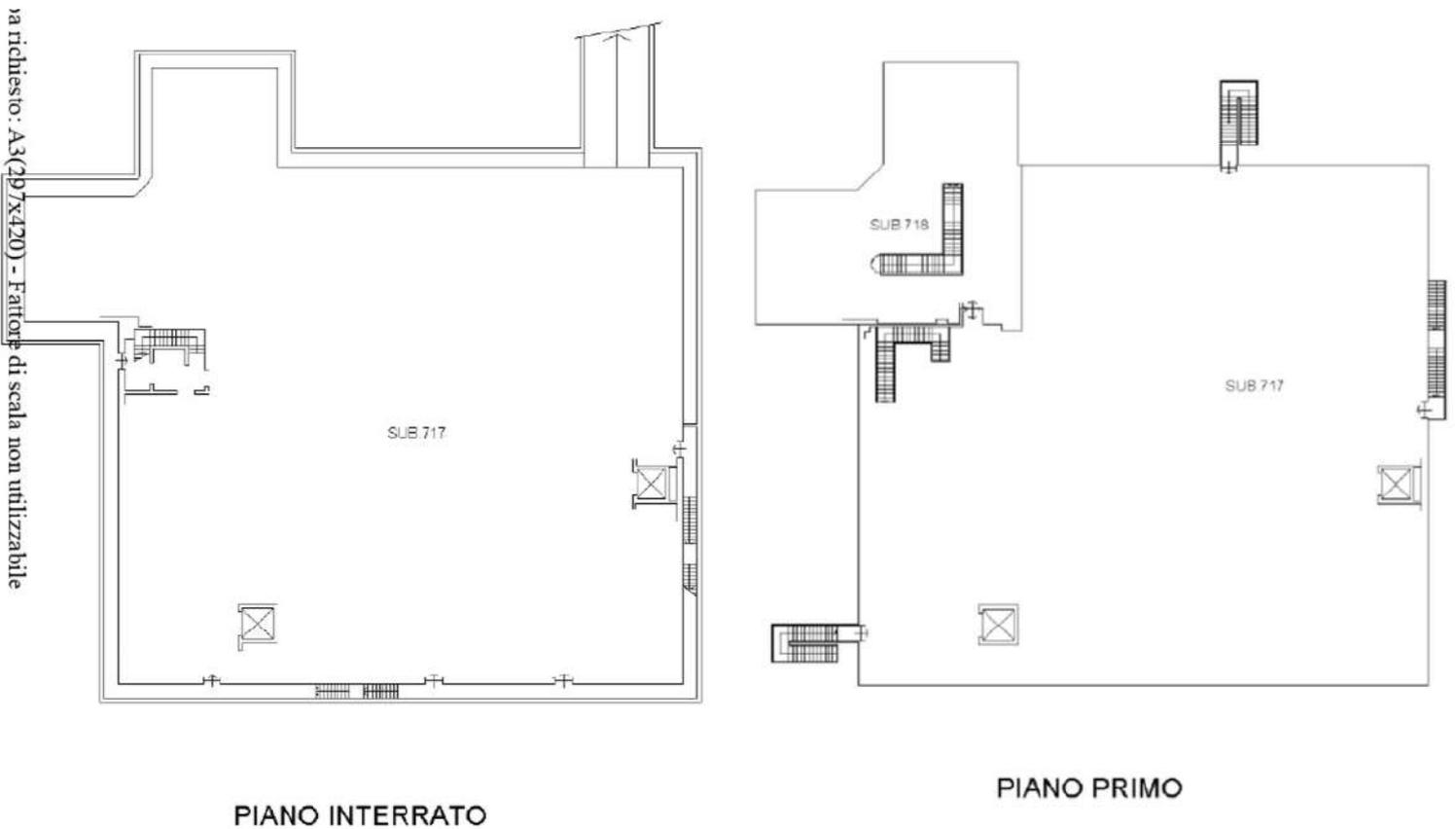
Elaborato planimetrico per l'identificazione dei subalterni



Attiv
Passa a

PIANO TERRA

Individuazione dei subalterni



Corpo A (sub 717)

(Autorimessa- magazzini-servizi-esposizione)

Costituita da porzioni distribuite su tre piani e precisamente:

-Porzione al piano interrato: della superficie commerciale di mq **1.530,00** comprendente n. 1 locale ad uso autorimessa, n. 5 locali ad uso magazzino, n.2 locali ad uso spogliatoio con servizi igienici, n.1 corpo scala e n. 2 ascensori/montacarichi comuni ai tre piani, intercapedine perimetrale al contorno.
Coerenze e confini al contorno: area cortilizia in terrapieno

-Porzione al piano Terra: della superficie commerciale di mq. **508,00** comprendente n. 1 locale ad uso esposizione con ascensore e porzione di cortile ad uso esclusivo
Coerenze e confini al contorno: magazzino/uffici al sub 718 e appartamento al sub 702, cortile comune, porzione di cortile ad uso esclusivo, particella 318 di altra proprietà.

-Porzione al piano Primo: della superficie commerciale di mq. **1.250,00** comprendente un locale ad uso esposizione e n. 2 locali ad uso servizi igienici.
Coerenze e confini al contorno: uffici al sub 718, cortile comune su 4 lati e sub 718.

Per una superficie commerciale complessiva di mq. 3.288,00

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

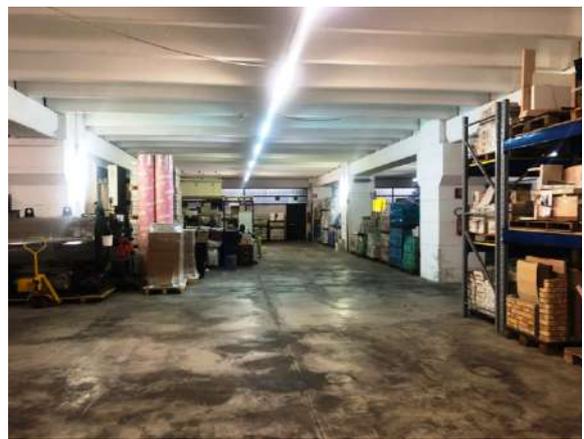
Fig. 12 particella 216 subalterno 717, categoria D/8, rendita € 22.778,00, Via Giuseppe Ungaretti n. 7, piano S1-T-1, intestato a ***** con sede in Monza.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 15/12/2015 protocollo n. MI0811880 in atti dal 15/12/2015 – variazione di classamento (n.379185.1/2015)

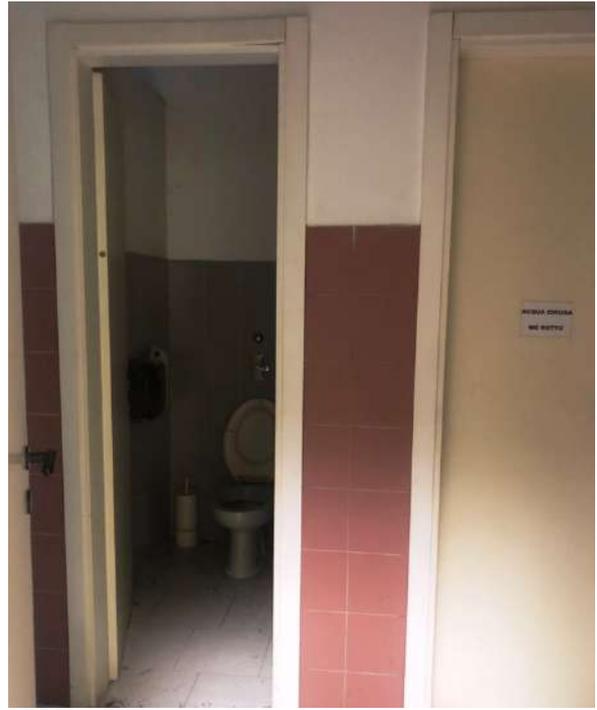
Piano interrato (planimetria catastale)



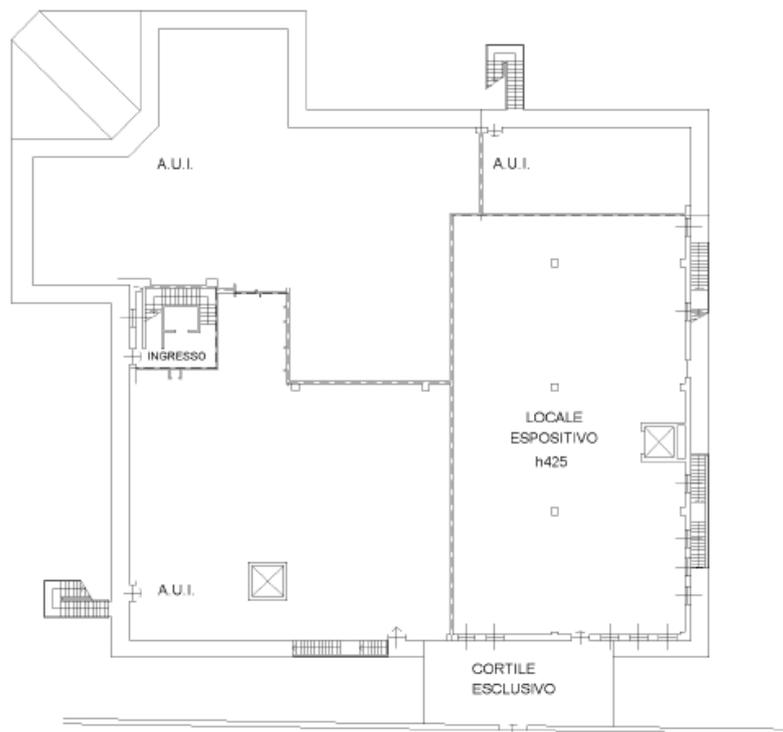
Autorimessa e magazzini



Zona ex-mensa-servizi



Piano Terra (planimetria catastale)

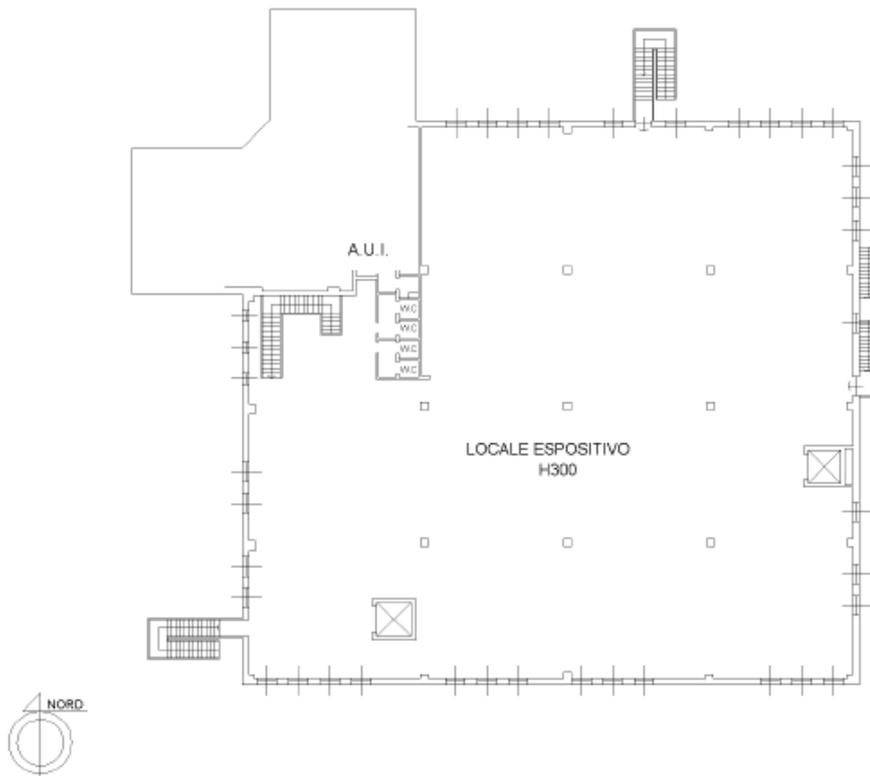


PIANO TERRA





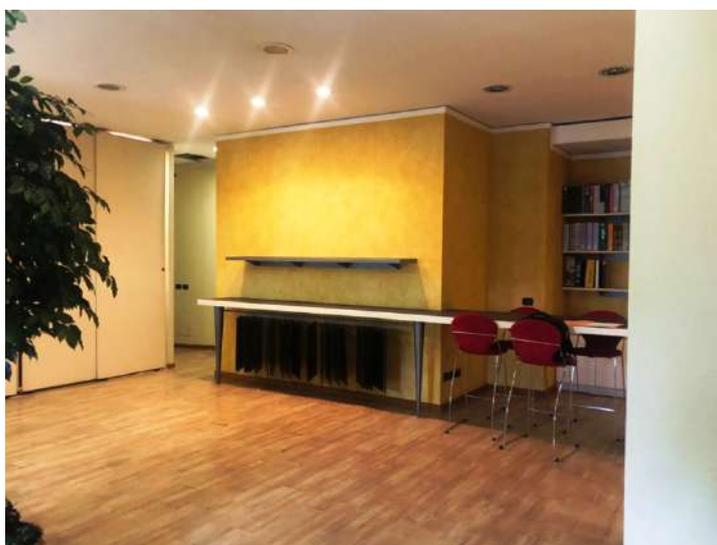
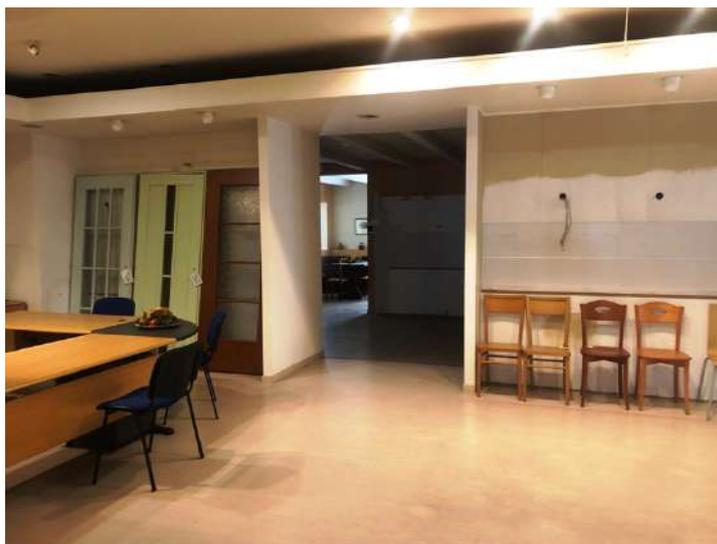
Piano Primo (planimetria catastale)



Locale espositivo



Locale espositivo



VALUTAZIONE

Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	600	700	L	3,6	4,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	700	900	L	4,2	5,8	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	700	L	3,3	3,9	L
Negozi	NORMALE	1300	1750	L	7,5	10	L

Quotazioni Borsinoimmobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni di Vendita / Quotazioni di Affitto		
Magazzini		
Valore minimo Euro 527	Valore medio Euro 648	Valore massimo Euro 769
Laboratori		
Valore minimo Euro 663	Valore medio Euro 810	Valore massimo Euro 958
Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 501	Valore medio Euro 611	Valore massimo Euro 720

Stima

Tenuto conto della localizzazione e delle caratteristiche dell'immobile come illustrato nei capitoli precedenti, tenuto altresì conto delle quotazioni riportate nei listini predetti e dei dati desumibili da compravendite nonché da offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari di zona, si assumono i seguenti valori unitari:

- zona produttiva con autorimessa e magazzini p. S1: € 600,00/mq.
- zona produttiva con magazzini-ex mensa-servizi p. S1 € 650,00/mq
- zona esposizione al piano terra € 800,00/mq.
- zona esposizione al piano primo € 850,00/mq

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	Superficie lorda mq.	Indice commerciale	Superficie commerciale mq.	Vale unitario/mq €	Valore commerciale €
Piano S1 autorimessa e magazzino	747,00	1	747,00	600,00	448.200,00
Piano S1 magazzini ex mensa, spogliatoi e servizi	783,00	1	783,00	650,00	508.950,00
Piano T esposizione	508,00	1	508,00	800,00	406.400,00
Piano I esposizione	1.250,00	1	1250,00	850,00	1.062.500,00
TOTALI	3.288,00		3.288,00		2.426.050,00

Nota: le misure di superficie sono ricavate dal progetto approvato sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto

Correzione della stima

Il valore precedentemente espresso è riferibile ad una unità immobiliare organicamente collegata ai vari piani e, considerata la funzione "espositiva", in grado di ricevere adeguatamente l'utenza esterna: ciò allo stato attuale è malamente soddisfatto.

Il collegamento fra i piani del corpo A non è funzionale perché la zona posta al piano terra non è direttamente collegata né a quella posta al piano interrato né a quella posta al piano primo.

Gli accessi alle zone espositive sono sostanzialmente degli accessi di servizio, non sono adeguati all'accoglimento dell'utenza esterna

Si ritiene che si possa e debba porre rimedio a tale situazione realizzando un nuovo corpo scala/ascensore con atrio d'ingresso e distribuzione, addossato sul fronte esterno in corrispondenza e in accorpamento dell'ufficio (alloggio del custode che può essere cambiato d'uso senza oneri comunali), e così collegando funzionalmente e organicamente i tre piani del Corpo e contribuendo ad un più consono aspetto di facciata.

Ciò è reso possibile dall'utilizzo della possibilità edificatoria del lotto come illustrato al capitolo "Situazione urbanistica".

Si ipotizza una nuova costruzione avente una superficie in pianta di circa mq. 45 per piano ed una spesa, comprensiva di spese tecniche ed oneri di urbanizzazione, stimabile in € **230.000,00**.

La stima del Corpo A, da integrarsi con un nuovo corpo scala/ascensore diventa:

Stima Corpo A € (2.426.050,00- 230.000,00) = **€ 2.196.050,00**

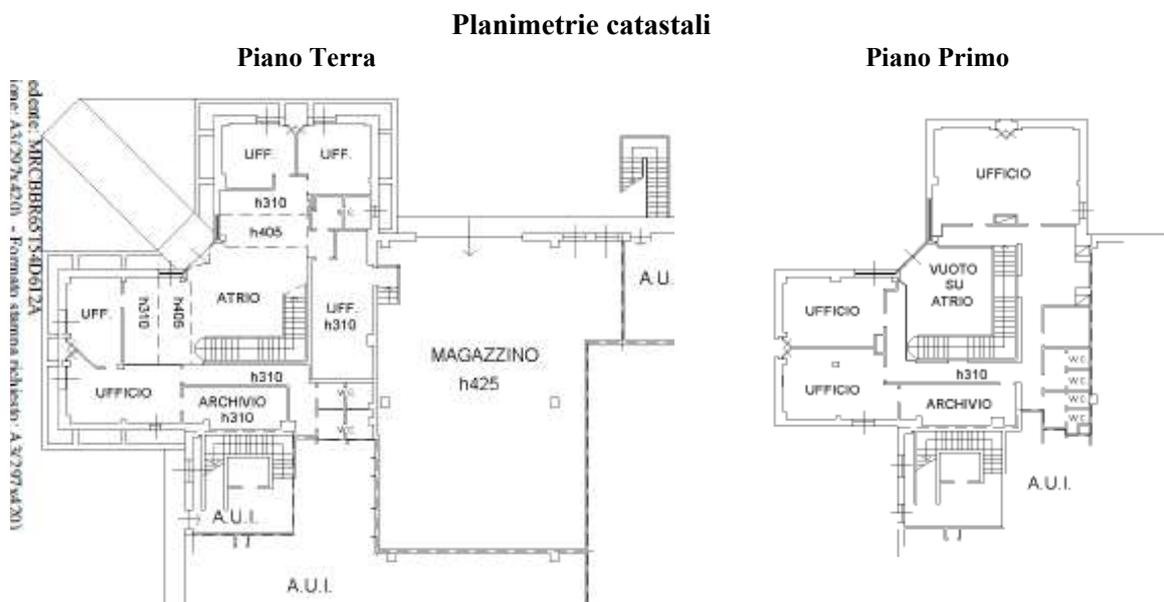
Corpo B (Sub 718)

Porzione destinata ad uffici e servizi posta al piano terra ed al piano primo, collegati da scala interna, della superficie commerciale di mq. **467,00** e composta da 8 locali, atrio, disimpegni, archivi e servizi con annesso magazzino al piano terra costituito da 1 locale della superficie commerciale di **mq. 230,00**

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

Fig. 12 particella 216 subalterno 718, categoria D/8, rendita € 5876,00, Via Giuseppe Ungaretti n. 7, piano T-1, intestato a **** con sede in Monza.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 15/12/2015 protocollo n. MI0811880 in atti dal 15/12/2015 variazione di classamento (n. 379185.1/2015)



Esterno



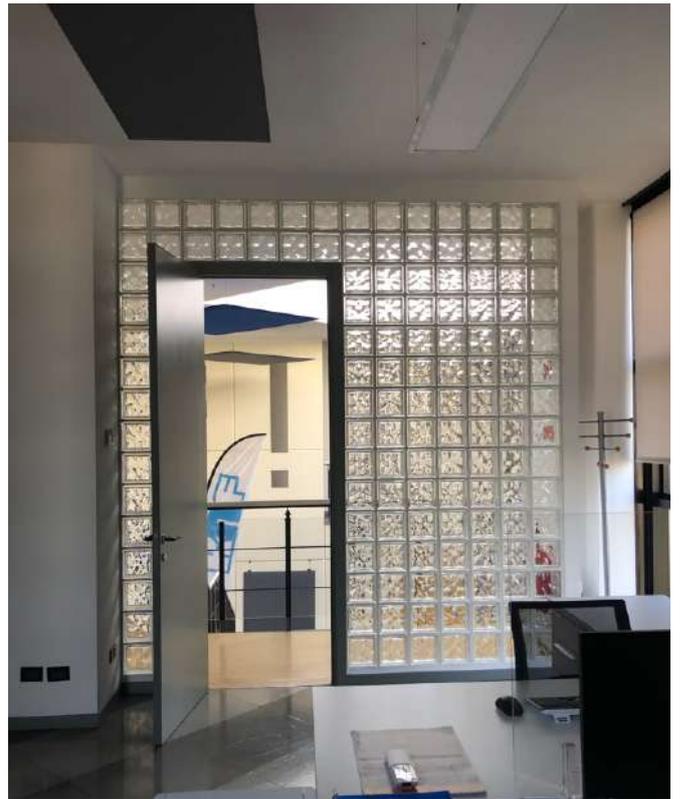
Interni



Atrio



Uffici



Magazzino annesso



Ufficio ad uso del magazzino



VALUTAZIONE

Valori OMI-Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1500	2100	L	7,5	10,5	L

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.	
Valore minimo Euro 1.528	Valore medio Euro 1.719	Valore massimo Euro 1.909

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.	
Valore minimo Euro 6,56	Valore medio Euro 7,39	Valore massimo Euro 8,23

Le predette quotazioni corrispondono di massima a quanto rilevato in zona: si assume il valore di stima di € 1.500,00/mq, minimo di quelli su riportati) in considerazione del contesto specifico illustrato nei capitoli precedenti.

VALUTAZIONE

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	Superficie lorda mq.	Indice commerciale	Superficie commerciale mq.	Vale unitario/mq €	Valore commerciale €
Piano T uffici	467,00	1	467,00	1.500,00	700.500,00
Piano T magazzino	230,00	1	230,00	750,00	172.500,00
TOTALI	697,00		697,00		873.000,00

Nota: le misure di superficie sono ricavate dal progetto approvato sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto

Verifica con il metodo della capitalizzazione del reddito

Il corpo uffici è locato al prezzo di € 60.000,00/anno e ciò consente una verifica del valore dell'immobile in base al metodo di capitalizzazione del reddito da locazione.

Il valore di locazione secondo OMI è pari ad € 7,5/mq x mese corrispondente a € 7,5 x 12 = € 90,00/mq x anno = redditività da locazione annua.

Il saggio di capitalizzazione risulta pari a $90,00/1.500,00 = 0,06$ (6%)

Valore dell'immobile da capitalizzazione del reddito = € 60.000,00/0,06 = € 1.000.000,00

Il valore di locazione secondo borsinoimmobiliare.it è pari ad € 6,56/mq x mese corrispondente a € 6,56 x 12 = € 78,72/mq x anno = redditività da locazione annua.

Il saggio di capitalizzazione risulta pari a $78,72/1.528,00 = 0,052$ (5,2%)

Valore dell'immobile da capitalizzazione del reddito = € 60.000,00/0,052 = € 1.153.846,15

Si ritiene di poter confermare il valore di stima di € 1.500,00/mq commerciale che corrisponde sia ai valori medi desunti da compravendite di beni simili avvenuti di recente in zona sia anche ai valori desunti dalle offerte di vendita pubblicate dalle agenzie immobiliari.

Il maggior valore dell'immobile derivabile dal reddito da locazione in atto è attribuibile al fatto che esso è stato locato ad un saggio di capitalizzazione superiore alla media (circa 7%).

Si conferma il valore stimato di € 873.000,00

Corpo C (sub 715)

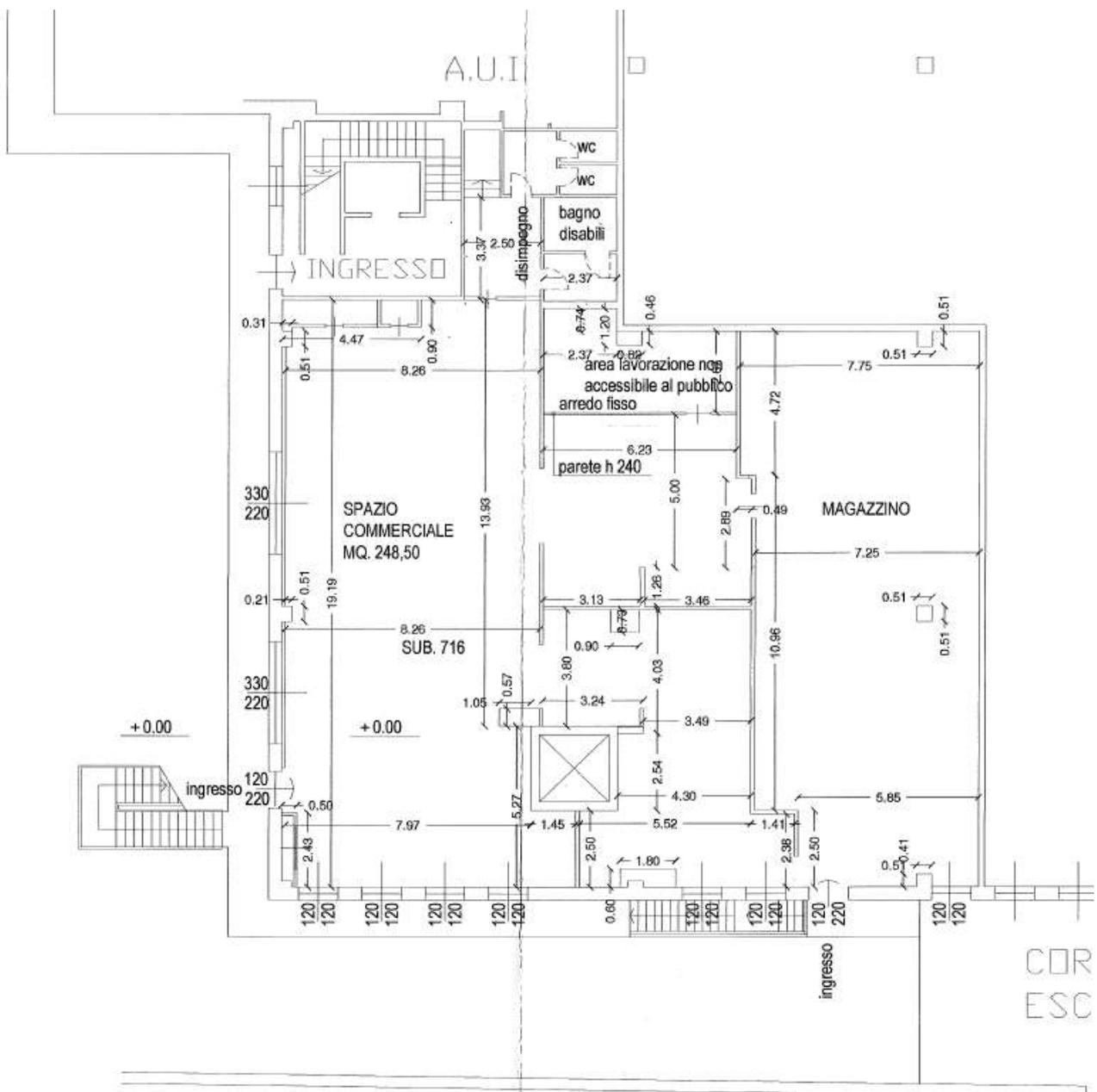
Porzione ad uso commerciale posta al piano terra e costituita da una zona destinata alla vendita della superficie commerciale di **mq. 249,00** ed una zona ad uso magazzino, servizi ed accessori della superficie commerciale di **mq. 146,00**

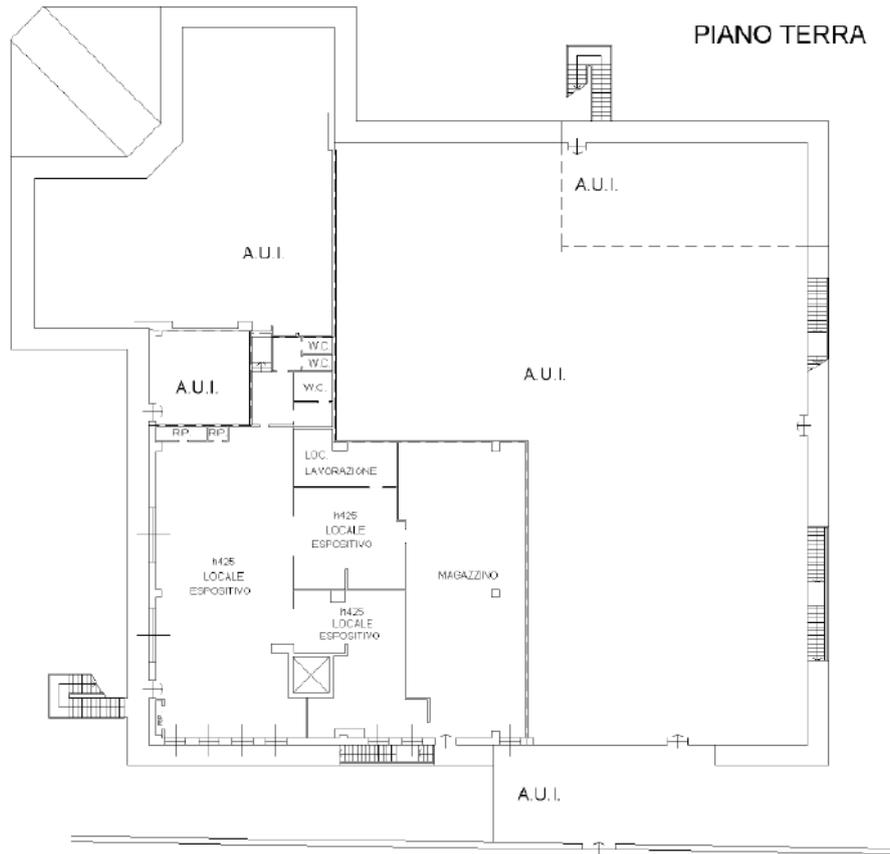
Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

Fig. 12 particella 216 subalterno 715, categoria D/8, rendita € 4165,00, Via Giuseppe Ungaretti n. 7, piano T, intestato a *****con sede in Monza.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 26/06/2014 protocollo n. MI0316069 in atti dal 26/06/2014 – variazione di classamento (n.68925.1/2014)

Planimetria estratta da progetto approvato





Esterno



Interni



VALUTAZIONE
Valori OMI-Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	700	L	3,3	3,9	L
Negozi	NORMALE	1300	1750	L	7,5	10	L

Analoghe quotazioni si rilevano nei listini di borsinoimmobiliare.it.

Le predette quotazioni danno dei valori di vendita dei negozi sensibilmente superiori a quelli riscontrabili dalle offerte di beni simili attualmente praticati in zona: si ritiene che le quotazioni dei listini si riferiscano a negozi di vicinato prospettanti su strada cittadina e quindi in situazione diversa da quella in oggetto.

Le quotazioni dei magazzini non sono propriamente applicabili al magazzino in oggetto ciò perché la zona destinata alla vendita e la zona destinata a magazzino si distinguono solo per “destinazione urbanistica” ma di fatto costituiscono un unico indistinto grande ambiente.

Tenuto conto che i valori da attribuirsi a questa parte del fabbricato non possono essere significativamente differenti da quelli attribuiti agli altri locali del fabbricato ad uso esposizione e ad uso magazzino, si ritiene di poter assumere il valore di stima di € 1.000,00/mq per la zona a vendita e di € 800,00/mq per la zona a magazzino e servizi

Stima

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	Superficie lorda mq.	Indice commerciale	Superficie commerciale mq.	Vale unitario/mq €	Valore commerciale €
Piano T vendita	249,00	1	249,00	1.000,00	249.000,00
Piano T magazzino/ servizi	146,00	1	146,00	800,00	116.800,00
TOTALI	395,00		395,00		365.800,00

Nota: le misure di superficie sono ricavate dal progetto approvato sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto

Verifica in base al metodo della capitalizzazione del reddito

Il corpo “commerciale” è stato locato al prezzo di € 43.000,00/anno e ciò consente una verifica del valore dell’immobile in base al metodo di capitalizzazione del reddito da locazione.

Vendita:

Il valore di locazione secondo OMI è pari ad € 7,5/mq x mese corrispondente a € 7,5 x 12 = € 90,00/mq x anno = redditività da locazione annua.

Il saggio di capitalizzazione risulta pari a $90,00/1.300,00 = 0,069$ (6,9%)

Valore dell’immobile da capitalizzazione del reddito = € 43.000,00/0,069= € **623.188,41**: valore significativamente superiore a quello assunto dal sottoscritto.

Il maggior valore dell’immobile riscontrabile in base al reddito da locazione è attribuibile al fatto che esso è stato locato ad un prezzo corrispondente ad un saggio di capitalizzazione superiore alla media (circa 10%).

Corpo D (sub 702)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e costituito da tre locali, corridoio e servizi igienici della superficie commerciale di **mq. 93,00** –appartamento del custode.

Coerenze e confini:

cortile comune su due lati, porzione al sub 717, porzione al sub 718

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

Fg. 12 particella 216 subalterno 702, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani Superficie catastale totale mq. 93 (escluse aree scoperte mq. 93), rendita € 392,13, Via Giuseppe Ungaretti n. 7, piano T, intestato a ***** con sede in Monza.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

Descrizione

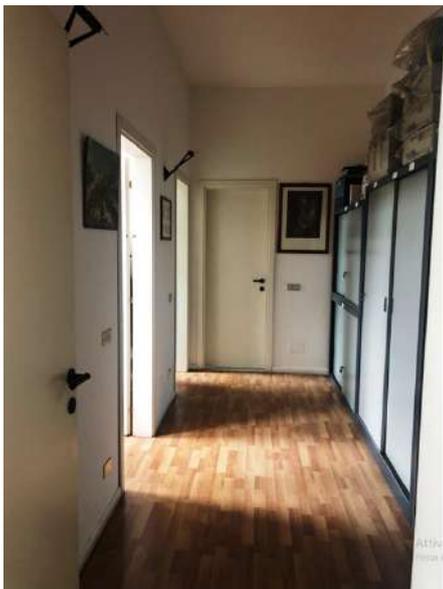
L’appartamento, destinato al custode, è posto al piano terra dell’edificio con accesso diretto dal cortile ed è utilizzato come ufficio per le attività che si svolgono nel corpo A.

Esso è costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un locale bagno/wc disimpegnati da un corridoio; le finiture interne sono di tipo civile e di buon livello; lo stato d’uso e manutenzione è buono: può effettuarsi il cambio d’uso ad ufficio senza oneri comunali.

La posizione planimetrica limita significativamente le condizioni di accesso diretto alle attività del corpo A.

Esterno





VALUTAZIONE

Valori OMI-Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2200	L	6,5	7,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2800	L	7,8	10	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2100	L	7	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1700	L	5,6	6,9	L

I suddetti valori si riferiscono ad abitazioni libere da vincoli di destinazioni d'uso ed in contesto residenziale: nel contesto in oggetto e con le limitazioni d'uso che ciò comporta, i valori non possono essere significativamente differenti da quelli adottati per le altre superfici.

In considerazione delle buone qualità di finitura interna, si assume il valore di € 1.100/mq.

Stima

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	Superficie lorda mq.	Indice commerciale	Superficie commerciale mq.	Vale unitario/mq €	Valore commerciale €
Locali di abitazione	93,00	1	93,00	1.100,00	102.300,00
TOTALI	93,00		93,00		102.300,00

Nota: le misure di superficie sono ricavate dal progetto approvato sostanzialmente corrispondente allo stato di fatt

Corpo E

Aree pertinenziali cortilizie recintate per accesso, manovra e parcheggio comprendenti postazioni e cancelli d'ingresso, comprendenti intercapedine al piano interrato ed i sovrastanti manufatti edilizi ad uso centrale termica e cabina elettrica, per una superficie reale e commerciale di mq. 3.555,03.

Identificazione catastale:

catasto terreni:

Fg. 12 particella 248, seminativo irriguo classe 1, superficie are 01 ca 02 Deduz 1E18A, RD € 1,00, RA € 0,97

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 23/09/1999 in atti dal 28/03/2000 (n. 3325.1/2000)

Fg. 12 particella 7, Ente urbano superficie are 12 ca 72

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 04/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 15536.2/1992)

Fg. 12 particella 216, Ente urbano superficie are 38 ca 10

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 04/05/1992 in atti dal 05/05/1992 (n. 15535.2/1992)

catasto fabbricati:

Fg. 12 particella 7, categoria D/1 rendita € 148,74

Dati derivanti da variazione toponomastica del 26/06/2003 protocollo n. 581925 in atti dal 26/06/2003 variazione di toponomastica (n. 39003.1/2003)

A catasto fabbricati il cortile insistente sul mapp. 216 risulta bene non censibile dal 26/06/2003 identificato al

Fg.12 particella 216 sub 704

Dati derivanti da variazione toponomastica del 26/06/2003 protocollo n. 58936 in atti dal 26/06/2003 –variazione toponomastica (n. 39012.1/2003)

A catasto fabbricati sul mapp. 216 insiste un piccolo fabbricato ad uso centrale termica, bene comune non censibile identificato al

Fg.12 particella 216 sub 705

Dati derivanti da Variazione toponomastica del 26/06/2003 protocollo n. 581937 in atti dal 26/06/2003-variazione toponomastica (n. 39013.1/2003)

VALUTAZIONE

La superficie catastale, cioè la consistenza commerciale dell'area cortilizia, viene computata pari al 10% della superficie delle u.i. principali: criterio non direttamente applicabile alle superfici in oggetto poiché esse hanno valore e destinazione diversa: si provvede, con lo stesso risultato, applicando alla superficie reale delle aree cortilizie il 10% del valore medio stimato delle superfici principali del fabbricato che è pari a circa € 80/mq.

Stima

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	Superficie lorda mq.	Indice commerciale	Superficie commerciale mq.	Vale unitario/mq €	Valore commerciale €
Area cortilizia e sovrastanti manufatti edilizi	3.477,00	1	3.477,00	80,00	278.160,00
TOTALI	3.477,00		3.477,00		278.160,00

Nota: le misure di superficie sono ricavate dal progetto approvato sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La stima è stata effettuata con metodo sintetico-comparativo basato su valori medi di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona, verificate con i prezzi medi riportati nei prezziari pubblici e nelle offerte presenti sul mercato locale adattandoli alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della possibilità di utilizzo delle superfici del fabbricato sia come produttive sia come terziarie e commerciali in zona urbanistica definita (come di fatto) a prevalente vocazione commerciale e ad alta dinamicità di mercato.

Si è altresì tenuto conto della buona qualità edilizia del fabbricato che per caratteristiche dimensionali, strutturali e distributive può essere adattato a esigenze diverse con spese relativamente contenute: a ciò giova anche la possibilità di utilizzo di ulteriore capacità edificatoria, la quale, tuttavia, è limitata dal rispetto di altri parametri edilizi quali l'altezza massima, l'indice di permeabilità delle aree cortilizie, la quantità dei parcheggi, la distanza dai confini e dai fabbricati.

In negativo si è tenuto conto dell'età del fabbricato, del vincolo di "legame" alla funzione produttiva, del parziale aspetto da "capannone", e della dimensione dell'area cortilizia, adeguata alle funzioni in atto, ma insufficiente per un significativo ampliamento delle possibilità di utilizzo ai fini commerciali.

Non si tiene conto delle locazioni in essere perché l'una è più che congrua e l'altra non è opponibile al pignoramento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cernusco Sul Naviglio, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI: banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio; Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, ed inoltre: borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it.

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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

Corpo	Superficie commerciale mq.	Valore dell'intero €	Valore del diritto €
A (produttivo)	3.288,00	2.196.050,00	2.196.050,00
B (uffici)	697,00	873.000,00	873.000,00
C (commercio)	395,00	365.800,00	365.800,00
D (residenza)	93,00	102.300,00	102.300,00
Totale fabbricati	4.473,00	3.537.150,00	3.537.150,00
E (aree cortilizie)	3.477,00	278.160,00	278.160,00
Totale generale	7.950,00	3.815.310,00	3.815.310,00

Correzione e adeguamento della stima

- Valore di mercato dei corpi	€	3.815.310,00
- Riduzione per bonifica amianto (stima)	- €	138.000,00
- Riduzione del 7,15 % per vincolo di legame al produttivo e limitazioni alle variazioni d'uso	- €	272.794,67
Arrotondamento	+ €	484,67
Totale	€	3.405.000,00

VALORE DI VENDITA

Valore di vendita dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura: € 3.405.000,00

Monza: 08/03/2024

Il Perito incaricato

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

Allegati:

Estratti catastali, Estratti pratiche edilizie, Estratti urbanistici, Ispezioni ipotecarie, Atti di provenienza, Contratti di locazione, Documentazione fotografica.