

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.D. Dr.ssa Paola Rossi**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 13/2022 R.G.**

**CURATORI:** dr.ssa Paola Carpanese di Padova, via Aristide Gabelli n. 26;

dr. Roberto Mometto di Padova, Via Cardinale Callegari n. 50.

**C.T.U.:** arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD), via XXV

Aprile n. 13.

**Liquidazione Giudiziale** della società:

**GRUPPO**

, con sede legale a

legalmente rappresentata dal

liquidatore

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Sommario

<b>1. INCARICO - QUESITO</b> .....	2
<b>2. PREMESSA</b> .....	2
<b>3. INDAGINI SVOLTE</b> .....	5
<b>4. LOTTO N. 4</b> .....	7
4.1. DIRITTO PERIZIATO .....	7
4.2. DITTA INTESTATA.....	7
4.3. UBICAZIONE .....	7
4.4. QUALITÀ .....	7
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE .....	7
4.6. CONFINI.....	8
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 4 .....	8

4.8. OCCUPAZIONE .....	12
<b>5. REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>12</b>
<b>6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI .....</b>	<b>13</b>
<b>7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE .....</b>	<b>13</b>
<b>8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA .....</b>	<b>13</b>
<b>9. PROVENIENZA.....</b>	<b>14</b>
<b>10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>15</b>
10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
<b>11. STIMA DEL LOTTO N. 4.....</b>	<b>21</b>
<b>12. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>29</b>

## **1. INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dall'ill.mo G.D. Paola Rossi il 20.04.2023 a seguito dell'Istanza n. 16 del 19.04.2023 presentata dai curatori, dr.ssa Paola Carpanese e dr. Roberto Mometto, per la stima e tutti gli accertamenti necessari finalizzati alla messa in vendita dei beni immobili appresi alla procedura.

## **2. PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;

2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

\*\*\*\*\*

Dall'esame della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere i beni oggetto di perizia nei seguenti sette lotti:

In ditta

**Lotto n. 1:** piena proprietà di un'ampia area produttiva dismessa denominata ex " ", avente tre sovrastanti fatiscenti fabbricati da demolire, una superficie catastale di mq 15.000, attualmente ricadente in Zona Residenziale di Trasformazione Urbanistica e convenzionata per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione avente una cubatura massima realizzabile pari a mc. 17.265,84, il tutto ubicato in Comune di Cassina de Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio nn. 29/31;

**Lotto n. 2:** piena proprietà di un fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva in stato di abbandono, costituito un tempo da una palazzina ad uso direzionale e da un affiancato fabbricato produttivo, dotati di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Vignate (MI), in via Camporicco n. 28;

**Lotto n. 3:** piena proprietà di un fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva composto da un imponente capannone industriale con antistante corpo uffici ed alloggio del custode, dotato di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in Strada Statale Padana Superiore n. 6;

**Lotto n. 4:** piena proprietà di un fabbricato a destinazione mista residenziale-produttiva sviluppato su due livelli fuori terra contenente due abitazioni al p. primo, mentre al p. terra locali un tempo adibiti

principalmente a deposito della frutta e celle frigorifere, più scoperto esclusivo circostante, nonchè sul lato est un adiacente appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 150 costituente di fatto prolungamento del giardino pertinente alla costruzione, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in via Torino n. 49;

**Lotto n. 5:** **piena proprietà** di un compendio immobiliare a destinazione residenziale composto da una villa singola, dotata di ampio scoperto esclusivo circostante e di un retrostante piccolo pollaio, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in via Conte Camillo Benso di Cavour n. 135;

**Lotto n. 6:** **piena proprietà** di un'unità commerciale al piano primo con sottostante magazzino al piano terra, appartenenti al centro direzionale-commerciale "Le Piazze di Merate" ubicato in Comune di Merate (LC), in via Alcide de Gasperi n. 133.

In ditta

**Lotto n. 7:** **piena proprietà** di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 70, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), di fatto costituente tratto di area urbana, con accesso da via Brescia.

\*\*\*\*\* \*\*

IN MERITO SI SOTTOLINEA che **la presente relazione tratterà i beni corrispondenti al lotto n. 4**, mentre quelli relativi ai restanti lotti, sono esaminati in altri elaborati peritali autonomi.

\*\*\*\*\* \*\*

### **3. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Milano, per identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
  - si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cernusco sul Naviglio per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 26 foto;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\*\*\*\*\*

#### 4 LOTTO N. 4

##### 4.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

##### 4.2. DITTA INTESTATA

, con sede legale a

##### 4.3. UBICAZIONE

Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), via Torino n. 49 [clicca qui](#).

##### 4.4. QUALITÀ

Fabbricato a destinazione mista residenziale-produttiva sviluppato su due livelli fuori terra contenente due abitazioni al p. primo, ex magazzino di prodotti vegetali dotato di celle frigorifere al p. terra, più scoperto esclusivo circostante nonché, sul lato est, adiacente appezzamento di terreno, avente una superficie catastale di mq 150, costituente di fatto prolungamento del giardino pertinente alla costruzione.

##### 4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 49:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
72	2	Via Torino n. 49 Piano T	C/2	5	421 m <sup>2</sup>	436 m <sup>2</sup>	€ 1.217,60
72	3	via Torino n. 49 Piano S1 - 1	A/3	4	8 vani	164 m <sup>2</sup>	€ 908,96
72	4	via Torino n. 49 Piano S1 - 1	A/3	3	6 vani	130 m <sup>2</sup>	€ 573,27

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei sub.: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 4 e planimetrie catastali: all. da n. 5 a n. 7);

costituente il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 49, mapp. 72 di are 13.60, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 8 e visura storica per immobile all. n. 9).

**Fa parte del lotto l'appezzamento di terreno** censito al:

**Catasto Terreni,** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 49, mapp. 158 di are 01.50, qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 0,97, R.A. € 0,93 (cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 8 e visura storica per immobile all. n. 10).

#### **4.6. CONFINI**

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 113 – 114 - 246 – 239 – 244 – 14 – 8 – 74, stesso Comune e Foglio.

#### **4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 4**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parti integrante della stessa. Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione mista, composto da un fabbricato residenziale-produttivo, dotato di scoperto esclusivo. Il tutto ubicato nel Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), al civico n. 49 della SP 121, localmente denominata via Torino, che collega perpendicolarmente la S.S. n. 11 "Padana Superiore" con la SP 103 "Nuova Cassanese".

Il complesso, preceduto da un'area di distribuzione carburanti, in posizione arretrata rispetto all'ingresso dalla pubblica via, si inserisce un contesto geografico urbanizzato, ben servito, a prevalente destinazione commerciale e produttiva.

Il fabbricato, innalzato complessivamente su due livelli fuori terra ad uno sottostrada, posto centralmente rispetto all'area di sedime, presenta un impianto planimetrico regolare, che si traduce in un alzatao compatto, ove il corpo di fabbrica

centrale su due piani, si pone in alternanza rispetto ai due terminali di minor levatura. L'assetto distributivo rivela una distinzione funzionale per ciascun livello, ove il locale produttivo del piano terra, condivide l'accesso pedonale con le sovrapposte due abitazioni, dotate di terrazzi terminali sui fronti principali.

L'area di sedime, interamente recintata, della superficie di mq 920,00 circa, è principalmente occupata dal cortile pavimentato, messo in relazione con il viale d'accesso carraio posto al limite di sud-ovest, dal quale risulta separato da un cancello carraio meccanizzato. A levante è altresì presente un giardino piantumato corrispondente all'appezzamento di terreno censito con la part. 158, di mq 150 catastali, che assieme all'area verde del limite ovest completa il sedime esterno.

Il compendio, risalente agli anni '80 dello scorso secolo, ne richiama la tipologia costruttiva, con struttura portante mista in c.a. e laterizio; solai in laterocemento; divisori interni in laterizio; copertura a due falde inclinate con manto in tegole; lattoneria in metallo; intonaci esterni al civile (foto da n. 1 a n. 8).

L'intera costruzione assieme all'area di sedime, oramai dismesse, vertono in precario stato manutentivo e necessiterebbero di un intervento di ristrutturazione con il conseguente adeguamento impiantistico.

### **Il magazzino al piano terra**

L'unità è composta da un locale di grandi dimensioni collegato sul lato est ad una sequenza di tre vani (un tempo adibiti a celle frigorifere), nonché dotato di spogliatoio e servizio igienico dedicato. L'accesso avviene dai due portoni carrai ed altrimenti dall'ingresso pedonale comune con scale di ponente, in condivisione con le sovrastanti abitazioni, che permette di raggiungere anche il livello sottostante di servizio. (foto esemplificative da n. 9 a n. 12), il tutto si sviluppa nella superficie totale complessiva di mq. 420,60 circa.

È altresì presente un ripostiglio contiguo sul fronte est, con accesso indipendente esterno della superficie di mq. 6,50 circa

L'unità presenta **finiture** costituite da pavimento in cemento liscio nel magazzino e di tipo ceramico nei servizi; serramenti esterni metallici con vetro semplice. L'impianto elettrico è di tipo misto: esterno alla muratura nella parte produttiva, interno nei servizi.

### **L'abitazione sub 3**

Occupante l'intera porzione meridionale del primo livello è accessibile dal vano ingresso comune posto centralmente, ad ovest della costruzione, dal quale si raggiungono anche i locali di servizio dedicati del piano interrato. L'unità presenta la seguente composizione:

piano primo: (altezza interna h. 270 circa): soggiorno, cucina, disimpegno tre camere e due bagni, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 135,00 circa, nonché due terrazzi sui fronti est ed ovest di complessivi di mq. 64,40 circa (foto esemplificative da n. 13 a n. 19);

piano interrato: (altezza interna h. 250 circa): costituito da un unico locale ad uso cantina-ripostiglio, occupante l'intera porzione meridionale, illuminato mediante bocche di lupo perimetrali, accessibile dall'ingresso comune con vano scale; presenta una conformazione geometrica rettangolare con il lato maggiore in direzione trasversale (foto n. 20), si articola su una superficie complessiva di mq 42,20 circa.

L'unità è dotata di pavimentazione di tipo ceramico su tutti i locali, rivestimenti in piastrelle di ceramica su cucina e bagni, serramenti esterni in pvc con vetro camera ed avvolgibili plastici, serramenti interni di colore bianco. L'apparato impiantistico consta di quello elettrico posto sottotraccia, di riscaldamento di tipo autonomo con

caldaia interna ora assente e terminali in acciaio, impianto idrosanitario con accessori in vetrochina e rubinetteria con leva monocomando.

#### **L'abitazione sub 4**

Occupante l'intera porzione settentrionale del primo livello è accessibile dal vano ingresso comune posto centralmente, ad ovest della costruzione, dal quale si raggiungono anche i locali di servizio dedicati del piano interrato. L'unità presenta la seguente composizione:

piano primo: (altezza interna h. 270 circa): soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed un ripostiglio (foto esemplificative da n. 21 a n. 25), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 104,00 circa, nonché due terrazzi sui fronti est ed ovest di complessivi di mq. 42,40 circa;

piano interrato: (altezza interna h. 250 circa): costituito dalla sequenza di due locali rispettivamente ad uso ripostiglio e lavanderia, occupanti l'intera porzione settentrionale, illuminati mediante bocche di lupo perimetrali, accessibile dall'ingresso comune con vano scale; presenta una conformazione geometrica rettangolare con il lato maggiore in direzione trasversale (foto n. 26), si articola su una superficie complessiva di mq 42,20 circa.

L'unità è dotata di pavimentazione di tipo ceramico nella zona giorno e nei bagni, in legno nelle camere, rivestimenti in piastrelle di ceramica su cucina e bagni, serramenti esterni in pvc con vetro camera ed avvolgibili plastici, serramenti interni in legno al naturale. L'apparato impiantistico consta di quello elettrico posto sottotraccia, di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia posizionata all'interno della cucina e terminali in acciaio, impianto idrosanitario con accessori in vetrochina e rubinetteria con leva monocomando.

#### **4.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato, il presente lotto risulta libero.

#### **5. REGOLARITÀ EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione e di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che per il lotto in oggetto veniva rilasciata C.E. n. 882 del 10.12.1980 relativa alla “*Costruzione di un capannone industriale e recinzione*” (cfr. all. n. 11);
- che in seguito veniva rilasciata C.E. n. 1166 del 03.06.1982 relativa alla “*Nuova Costruzione - recinzione*” ad uso “*capannone con abitazione*” (cfr. all. n. 12) e seguenti varianti n. 1680 del 28.12.1984 (cfr. all. n. 13) e n. 2572 del 27.10.1988 (cfr. all. n. 14);
- che veniva poi rilasciata Autorizzazione n. A 186/93 del 24.11.1993 relativa alla recinzione (cfr. all. n. 15);
- che successivamente veniva rilasciata Autorizzazione a sanatoria n. A 51/94 del 04.05.1994 (cfr. all. n. 16);
- che relativamente alle suddette veniva poi rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità di edifici n. 1933 del 16.05.1994 (cfr. all. n. 17);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, sono emerse alcune lievi discrepanze distributive interne, per le quali non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da considerarsi abusive.

## **6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI**

Le anomalie descritte nel precedente capitolo potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione attualmente quantificabile in € 1.000,00 oltre accessori di legge. Per tale incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 5.000,00 circa, complessiva di spese tecniche.

## **7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

In concomitanza con la regolarizzazione amministrativa innanzi descritta, sarà necessario anche aggiornare quella catastale, per la quale si quantifica in costo di € 3.000,00 circa, oltre accessori.

## **8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio PGT approvato con D.C.C. n. 85 del 29/10/2010 e pubblicato sul BURL n. 19 del 11.05.2011, integrato con Variante n. 1, approvata con con D.C.C. n. 89 del 19.12.2013, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 07 del 12.02.2014 e Variante n. 2 approvata con con D.C.C. n. 46 del 25.07.2022 e n. 47 del 27.07.2022, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 52 del 28.12.2022 (cfr. C.D.U.: all. n. 18).

Secondo lo strumento urbanistico vigente le aree sono classificate come segue:

### **Foglio 49, mapp. 72-158**

DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

Sensibilità alta

PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4);

PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI  
DELL'ADEGUAMENTO

Lotto produttivo - a7\_38 - Per minor parte

PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40)

**Foglio 49, mapp. 72**

PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - SERVIZI

Area a servizio della mobilità - Sm\_5 - Servizio esistente - Per minor parte

PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15)

PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ – VIABILITÀ

viabilità principale di distribuzione - Esistente - maggior parte

PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15).

**9. PROVENIENZA**

Da oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto, erano in proprietà  
della società \_\_\_\_\_, con sede a Cassina De'

Pecchi (MI) C.F. 12936210157, avendoli acquisiti dai sig.ri

-

-

con Atto di compravendita n. 39.767 di Rep. del 28.07.2000 a rogito notaio Grazia  
Barbara Lombardo di Vimodrone (cfr. all. n. 19), registrato a Monza il 04.08.2000  
al n. 4801 serie 2V e trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria RR.II. il  
04.08.2000 ai nn. 81740/55489.

In seguito, la società \_\_\_\_\_ si

trasformava in GRUPPO , con sede a  
, con Atto n. 2085 di Rep. del 17.11.2021 a rogito  
notaio Carlo Giulio Leopoldo Vismara di Milano (cfr. all. n. 20), trascritto a Milano 2  
presso la Conservatoria RR.II. il 09.12.2021 ai nn. 175653/119832.

## **10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso le Conservatorie dei RR.II. di Milano si sono potute accertare le seguenti  
formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 16.11.2023 (cfr. all. n. 21).

### **10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 45549 R.G. e 29876 R.P. del 10.04.2019** (cfr. all. n. 22):

a favore: con sede a

a carico: ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 02.03.2019 rep. n.  
5014/2019 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:  
mapp. 72, sub. 2, cat. C/2;  
mapp. 72, sub. 3, cat. A/3;  
mapp. 72, sub. 4, cat. A/3;

diritto: piena proprietà.

**nn. 85062 R.G. e 57343 R.P. del 14.06.2022** (cfr. all. n. 23):

a favore:

Soggetto 1

;

Soggetto 2

;

Soggetto 3

;

a carico:

omissis..;

titolo: domanda giudiziale per accertamento di diritti reali del 09.05.2022, rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, subb. 1, 2;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:

mapp. 72, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:  
mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 90767 R.G. e 61216 R.P. del 23.06.2022** (cfr. all. n. 24):

a favore:

Soggetto 1

Soggetto 2

Soggetto 3

;

a carico:

, ..omissis..;

titolo: domanda giudiziale per azione di rivendicazione del 09.05.2022, rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, subb. 1, 2;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:

mapp. 72, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:

mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 90768 R.G. e 61217 R.P. del 23.06.2022** (cfr. all. n. 25):

a favore:

Soggetto 1

;

Soggetto 2

;

Soggetto 3

;

a carico:

, ..omissis..;

titolo: domanda giudiziale per dichiarazione di invalidità trascrizioni del  
09.05.2022, rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, subb. 1, 2;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:

mapp. 72, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:

mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 54499 R.G. e 37805 R.P. del 21.04.2023** (cfr. all. n. 26):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
DELLA SOCIETÀ ;

a carico: ..omissis..;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale del

30.11.2022, n. 121 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:  
mapp. 72, sub. 2, cat. A/3;  
mapp. 72, sub. 3, cat. A/3;  
mapp. 72, sub. 4, cat. A/3;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:  
Mapp. 158 di are 01.50;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:  
mapp. 5, sub. 1, cat. D/7;  
mapp. 5, sub. 2, cat. A/3;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

Mapp. 3 di are 01.50;

Mapp. 142 di are 00.55;

Mapp. 144 di are 03.50;

Mapp. 145 di are 00.17;

Mapp. 157 di are 00.07;

Mapp. 158 di are 00.80;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:  
mapp. 75, sub. 701, cat. A/7;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cassina dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:  
mapp. 90, sub. 2, cat. D/8;

mapp. 90, sub. 3, cat. A/3;

mapp. 90, sub. 4, cat. A/3;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71, cat. D/7;

diritto: piena proprietà.

Comune di Merate, Sezione MER, Fg. 4:

mapp. 3673, sub. 106, cat. C/2;

mapp. 3673, sub. 110, cat. C/1;

diritto: piena proprietà.

#### **11. STIMA DEL LOTTO N. 4**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

#### **Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verranno poi detratte le spese, quantificate forfettariamente, per la regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicato un minor valore (nel

caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

Il metodo di valutazione adottato è quello “*comparativo*” che utilizza (per quanto riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che “il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “*funzione comparativa estimativa*” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo

- privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
  10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
  11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda edifici artigianali-produttivi o residenziali).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare.

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

\*\*\*\*\*

**Scelta dei comparabili**

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti dal 01.01.2020 al Catasto Fabbricati del Comune ai Fogli 49 e 45, in quanto il presente lotto è al limite territoriale del Fg. 49 a confine con l'adiacente Fg. 45. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero fogli catastali (cfr. all. nn. 27-28). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello del presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 17.06.2020, notaio Massimo Napolitano di Milano, repertorio 88594 (cfr. all. n. 29); gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 28;
2. compravendita del 24.11.2021, notaio Francesco Pallino di Milano, repertorio 3091 (cfr. all. n. 30); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 28;
3. compravendita del 28.12.2021, notaio Paolo Bottini di Monza, repertorio 11063 (cfr. all. n. 31); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in fucsia nell'all. n. 27;
4. compravendita del 30.05.2022, notaio Dominique Delisanti di Cassina Dè Pecchi (MI), repertorio 23.395 (cfr. all. n. 32); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in blu nell'all. n. 27.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	Massimo Napolitano	Francesco Pallino	Paolo Bottini	Dominique Dellisanti
repertorio	88594	3091	11063	26.395
data atto	17.06.2020	24.11.2021	28.12.2021	30.05.2022
parti	privato/privato	privato/società	società/società	società/società
indirizzo	via G. Scirea n. 1	via Sondrio n. 12	via Torino n. 42	via Padova n. 1
Foglio catastale	45	45	49	49
mappali	274	81	213	175
subalterni	35	705	701	-
cat. catastale	A/3	C/3	C/3	C/3
tipologia	appartamento al p. quarto dotato di cantina al p. seminterrato	unità produttiva con relativo deposito, dotata di servizi e uffici e cortile comune	laboratorio con servizi e uffici su soppalco + cortile comune	officina dotata di servizi, con uffici ai p.terra e primo e cortile pertinente
prezzo vendita	€ 160.000,00	€ 275.000,00	€ 152.150,00	€ 435.000,00
periodo di costruzione	C.E. del 2000, D.I.A. per variante in corso d'opera del 2002	CE del 1977-'79-'80-'81-'86-'88-'89-'92 + Sanatoria e Autorizzazione del 2000 +DIA 2000-2001-2021	CE del 2001 +varianti PDC del 2004 e DIA del 2005 e Ric. Agibilità 2006	CE 1987 e variante '95 + Sanatoria ampliamento '98+ Ric. Agibilità 98
vetustà dalla costruzione (anni)	22	22	18	36
classe energetica	G	D	D	F
superficie omogeneizzata (mq)	65	521	191	614
incidenza €/mq	€ 2.461,54	€ 527,83	€ 796,60	€ 708,47

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. Il comparabile n. 1 è l'unico relativo a beni a destinazione residenziale ed il valore unitario di vendita è congruo con i valori OMI per la medesima zona;

- b. Anche i valori unitari per i beni a destinazione produttiva sono in linea con quelli OMI per la medesima zona di riferimento;
- c. Nessun comparabile è costituito da un fabbricato avente la destinazione mista residenziale-artigianale come quella in oggetto.

\*\*\*\*\* \*\* \*

**Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:**

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

Part.	Sub.	Cat.	Destinazione	Sup. Cat. Tot.	Coeff.	Sup. Omog.	
72	2	C/2	Magaz. frutta e celle frig. h. 5.00	420,60	1,00	420,60	
			Ripostiglio h. 2.30	6,50	0,50	3,25	
	3	A/3	Abitazione p. primo h. 270	135,00	1,00	135,00	
			Terazze	64,40	0,25	16,10	
			Cantina p. sottostrada h. 2.50	42,20	0,35	14,77	
	4	A/3	Abitazione p. primo h. 270	104,00	1,00	104,00	
			Terazze	42,40	0,25	10,60	
			Cantina-lav. p. sottostrada h. 2.50	42,20	0,35	14,77	
				Scoperto circostante	920,00	0,05	46,00
	158			appezzamento di terreno	150,00	0,05	7,50
						<b>772,59</b>	

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che l'intera costruzione versa da tempo in stato di abbandono ed abbisogna di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria per migliorarne l'efficienza energetica, con importanti costi da sostenere (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che il presente lotto è costituito da un fabbricato singolo dotato di un ampio scoperto circostante e di giardino, ubicato in posizione arretrata rispetto alla pubblica via (buona appetibilità del bene);
- che la zona in cui si inserisce il lotto è molto buona, poiché ben servita, dotata di infrastrutture e a ridosso del centro urbano (buona appetibilità del bene).

### **VALORE DELL'INTERO**

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

#### Porzione artigianale:

Valore unitario minimo: € 500,00/mq;

valore unitario massimo: € 800,00/mq.

#### Porzione residenziale:

Valore unitario minimo: € 1.500,00/mq.

valore unitario massimo: € 2.200,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 700.000,00.

(diconsi Euro settecentotmilavirgolazero).

**STIMA DEL LOTTO**

Determinato dal valore dell'intero, meno il costo per la regolarizzazione urbanistica (€ 5.000,00) e catastale (€ 3.000,00), nonché la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%):

**VALORE DEL LOTTO N. 5:** (€ 700.000,00 – € 8.000,00) – 15% = € 588.200,00.

Arrotondabili ad **€ 590.000,00.**

(diconsi Euro cinquecentonovantamilavirgolazero).

\*\*\*\*\* \*\* \*

Montegrotto Terme, lì 20 gennaio 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

## **12. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Planimetria catastale;
- Allegato n. 8 Estratto di mappa catastale con aree evidenziate;
- Allegato n. 9 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 10 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 11 C.E: n. 882 del 01.12.1980;
- Allegato n. 12 C.E: n. 1166 del 03.06.1982;
- Allegato n. 13 C.E: n. 1680 del 28.12.1984;
- Allegato n. 14 C.E: n. 2572 del 27.10.1988;
- Allegato n. 15 Autorizzazione n. A 186/93 del 24.11.1993;
- Allegato n. 16 Autorizzazione n. A 51/94 del 04.05.1994;
- Allegato n. 17 Permesso di agibilità del 16.05.1994;
- Allegato n. 18 C.D.U.;
- Allegato n. 19 Provenienza: Atto di scissione del 28.07.2000;
- Allegato n. 20 Provenienza: atto del 17.11.2021;
- Allegato n. 21 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 22 Nota di Trascrizione del 10.04.2019;
- Allegato n. 23 Nota di Trascrizione del 14.06.2022;
- Allegato n. 24 Nota di Trascrizione del 23.06.2022;

Allegato n. 25 Nota di Trascrizione del 23.06.2022;

Allegato n. 26 Nota di Trascrizione del 21.04.2023;

Allegato n. 27 Foglio catastale 49 con evidenziati i comparabili;

Allegato n. 28 Foglio catastale 45 con evidenziati i comparabili;

Allegato n. 29 Comparabile n. 1: atto del 17.06.2020, notaio M. Napolitano;

Allegato n. 30 Comparabile n. 2: atto del 24.11.2021 notaio F. Pallino;

Allegato n. 31 Comparabile n. 3: atto del 28.12.2021 notaio P. Bottini;

Allegato n. 32 Comparabile n. 4: atto del 30.05.2022 notaio D. Dellisanti.

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*