



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2301/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Fiengo

CUSTODE:

Sivag Spa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FEDERICA PALAZZETTI**

CF: PLZFRC70L61D4880

con studio in MILANO (MI) VIA F.LLI MORELLI, 31

telefono: 0233915216

fax: 0233915216

email: cp@aassociati.net

PEC: palazzetti.11364@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2301/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a CUSAGO Via Fratelli Cervi 1, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ).

Trattasi di appartamento sito al piano terra in complesso inaugurato nel 2008 e quasi completamente distrutto da un vasto incendio nel dicembre 2012.

L'appartamento, nato come alloggio del custode del resort, è così composto: ingresso su soggiorno da area di pertinenza esterna annessa all'appartamento, cucina, due camere, lavanderia, due bagni e disimpegno. Risulta inoltre una porta di collegamento tra l'appartamento e la limitrofa unità immobiliare (non oggetto della presente procedura).

Attualmente l'immobile è libero da persone, ma non da cose, risulta infatti utilizzato come deposito.

In seguito a sopralluogo avvenuto in data 28/06/2017 e in data 27/7/2017, è emerso che l'appartamento è in pessime condizioni di manutenzione, in seguito ai danni riportati dall'incendio del dicembre 2012 e di interventi di manutenzione non ancora portati a termine.

NOTE: allo stato attuale all'immobile si ha accesso solo ed esclusivamente attraversando una proprietà immobiliare proprietà di terzi, vedere allegato D, (foglio 4, mappale 148, subalterno 1 - immobile non oggetto della presente procedura) e non vi è alcun atto o documento che attesti la servitù di passaggio e la stessa proprietà ha dichiarato che tale servitù non è in essere.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita €573,27, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. SC, piano T, intestato a [REDACTED]. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, mappale 36, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

**B deposito** a CUSAGO Via Fratelli Cervi 1, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ).

Trattasi di deposito pertinenziale all'appartamento Corpo A in complesso inaugurato nel 2008 e quasi completamente distrutto da un vasto incendio nel dicembre 2012.

Il deposito (come da progetti depositati in Comune e da planimetria catastale) dovrebbe essere costituito da un unico ampio locale sottotetto con altezze di progetto tra i 4,70 m (al colmo) e i 2,90 m (altezza minima). In fase di sopralluogo è emerso, invece, che il locale fosse adibito ad abitazione con cucina, soggiorno, tre camere e tre bagni. Al deposito, sito al piano primo, si accede da portoncino ubicato al piano terra attraverso scala interna di proprietà.

Attualmente l'immobile è libero da persone e cose ed è inagibile in quanto l'incendio ha totalmente distrutto la copertura dello stesso e tutto ciò che resta sono le pareti perimetrali e i tramezzi interni (non autorizzati da alcuna pratica edilizia).

NOTE: allo stato attuale, all'immobile si ha accesso solo ed esclusivamente attraversando una proprietà immobiliare proprietà di terzi, vedere allegato D, (foglio 4, mappale 148, subalterno 1 - immobile non oggetto della presente procedura) e non vi è alcun atto o documento che attesti la servitù di passaggio e la stessa proprietà ha dichiarato che tale servitù non è in essere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di H min 290 - H max 470.



**Identificazione catastale:**

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 160 mq, rendita €330,53, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. 19, piano 1, intestato a [REDACTED]. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, mappale 36, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

L'immobile identificato al Corpo B costituisce deposito pertinenziale all'appartamento (Corpo A) così come indicato nell'atto di compravendita del 29/11/2009.

L'immobile al Corpo B è indicato catastalmente al civico n. 19 di via Fratelli Cervi in luogo del corretto civico n. 1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito dal 2006 al 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	291,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.720,00
Data della valutazione:	28/07/2017

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

Note: si riferisce al Corpo A e B.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2006 a firma di Notaio Dott. Davide Carugati ai nn. 96268/11096 di repertorio, iscritta il 08/01/2007 a Milano 2 ai nn. 2815/1037, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: €2.450.000,00.

Importo capitale: €1.400.000,00.



Ipoteca gravante sui terreni sui quali è stato realizzato l'intero fabbricato in via Fratelli Cervi (ex foglio 4, mappale 62, ora foglio 4, mappale 148).

Parziale surroga con atto del 24/01/2014, Notaio Dott. Cesare Gattoni di Milano, rep n. 5484/2961. Annotazione n. 1839 del 14/02/2014

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, atto del 08/09/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 38377 di repertorio, trascritto il 02/11/2015 a Milano 2 ai nn. 107736/70029, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente al Corpo A.

**Pignoramento**, atto del 16/09/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 41230 di repertorio, trascritto il 04/11/2015 a Milano 2 ai nn. 109369/71166, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita al Corpo A e Corpo B del Lotto 001 e al Corpo C del Lotto 002.

**Pignoramento**, atto del 14/01/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 569 di repertorio, trascritto il 19/02/2013 a Milano 2 ai nn. 16379/11380, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Pignoramento che insiste sul terreno identificato al foglio 4, mappale 62 (soppresso e ora identificato al foglio 4, mappale 148) sul quale la società [REDACTED] ha edificato tra gli altri gli immobili identificati al Corpo A, B e C oggetto della presente relazione di stima. Tale pignoramento aveva generato la Procedura RG 131/2013 (G.E. Dott. Sergio Rossetti) dichiarata estinta dal G.E. in data 09/01/2015. In data 20/01/2015, nello storico della Procedura, risulta la richiesta di cancellazione del pignoramento, che ad oggi, però, risulta ancora gravare sul terreno al foglio 4, mappale 62.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2011), con atto stipulato il 29/11/2011 a firma di Notaio Dott. Luca Saverio Felice Romanelli ai nn. 2714/2477 di repertorio, trascritto il 06/12/2011 a Milano 2 ai nn. 139678/85746, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito a Corpo A e Corpo B del Lotto 001 e Corpo C del Lotto 002

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nata a Milano il 21/01/1948 CF [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di successione (fino al 11/03/2005).

In forza di atto di successione registrato a Milano il 10/05/1985 al n. 3265 e trascritto a Milano 2 in data 25/11/1985 ai nn. 61226/46135 Accettazione tacita di eredità Notaio Umberto Ajello del 28/01/2005 rep. 51289/6405 e trascritta a Milano 2 in data 02/02/2005 ai nn. 12823/6502. Con il presente atto i terreni al foglio 4, mappale 61 e foglio 4, mappale 62, del comune di Cusago (MI)





passano da [REDACTED], nato a Milano il 25/09/2015 e deceduto il 10/11/1984, a [REDACTED] per la sola quota di 1/2.

[REDACTED], nata a Milano il 02/02/1931 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (fino al 11/03/2005).

Proprietaria dei terreni al foglio 4, mappale 61 e foglio 4, mappale 62 del comune di Cusago (MI) dove la società [REDACTED] ha edificato i beni oggetto della presente.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/2005 fino al 29/11/2011), con atto stipulato il 11/03/2005 a firma di Notaio Dott. Davide Carugati ai nn. 82157/8912 di repertorio, trascritto il 31/03/2005 a Milano 2 ai nn. 44327/22835. Con il presente atto, la società [REDACTED] acquistava i terreni, su cui ha edificato i beni oggetto della presente, identificati al catasto terreni al foglio 4, mappale 61 e foglio ,4 mappale 62 del comune di Cusago (MI).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**DIA 5/2006**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione centro sportivo, presentata il 13/01/2006 con il n. Prot. n. 370/2006 di protocollo.

DIA dichiarata nulla dal Comune di Cusago in data 09/02/2006 per mancanza di documentazione.

**DIA 5/2006/Bis** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione centro sportivo, presentata il 31/03/2006 con il n. Prot. n. 3139/2006 di protocollo.

**Variante 16/2008** per area esterna e piscina Prot. n. 2713/2008 Variante 35/2008 per modifiche interne Prot. 4157/2008

**Variante 4/2009** per pergolato esterno e recinzione Prot. n. 1038/2009 Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 23/06/2009 Prot. n. 6400/2009

**Permesso di costruire in sanatoria** 03/2011, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere in Variante alla DIA 5/2006/Bis, presentata il 21/11/2011 con il n. Prot. n. 8800/2011 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo C. Non risulta rilasciato alcun Permesso di Costruire in Sanatoria dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cusago.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 15 luglio 2009, l'immobile ricade in zona "Tessuto edilizio ordinario" - "Ambiti definiti da tipi edilizi speciali"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale, nel soggiorno, risulta presente un vano porta di collegamento con l'unità immobiliare limitrofa (subalterno 1, estraneo alla procedura).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori edili di ripristino con chiusura vano porta. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili di ripristino: €500,00
- Parcella tecnico professionista (compreso iva e cassa): €2.000,00
- Sanzione per lavori svolti in assenza di titolo: €1.000,00



Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale il locale deposito ha una diversa distribuzione interna rispetto a quella autorizzata in quanto sono presenti tramezzi interni di divisione. Inoltre non è presente la copertura andata totalmente distrutta in seguito all'incendio del 2012.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori edili di ripristino della situazione autorizzata mediante:

- ricostruzione tetto
- rimozione tramezzi interni
- ripristino impianti
- ripristino serramenti esterni
- ripristino finiture interne

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico professionista (compresa iva e cassa): €2.000,00
- Sanzione per lavori svolti in assenza di titolo: €1.000,00
- Opere edili di ripristino: €90.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale, nel soggiorno, risulta presente un vano porta di collegamento con l'unità immobiliare limitrofa (subalterno 1, non oggetto della presente procedura). Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori edili di ripristino con chiusura vano porta.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale è stata rilevata l'assenza della copertura e la presenza di tramezzi di divisione interni non presenti nelle tavole di progetto e nella planimetria catastale. La planimetria non riporta correttamente l'unità immobiliare in quanto non è indicato il piano terra, dal quale, si accede.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato che consiste nella demolizione dei tramezzi interni e nella ricostruzione della copertura, previa presentazione pratica comunale. Presentazione pratica di aggiornamento catastale per corretta identificazione dell'unità distribuita su due piani.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CUSAGO VIA FRATELLI CERVI 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL CORPO A

**Appartamento** a CUSAGO Via Fratelli Cervi 1, della superficie commerciale di 116,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ).

Trattasi di appartamento sito al piano terra in complesso inaugurato nel 2008 e quasi completamente distrutto da un vasto incendio nel dicembre 2012.

L'appartamento, nato come alloggio del custode del resort, è così composto: ingresso su soggiorno da area di pertinenza esterna annessa all'appartamento, cucina, due camere, lavanderia, due bagni e disimpegno. Risulta inoltre una porta di collegamento tra l'appartamento e la limitrofa unità immobiliare (non oggetto della presente procedura).

Attualmente l'immobile è libero da persone, ma non da cose, risulta infatti utilizzato come deposito.

In seguito a sopralluogo avvenuto in data 28/06/2017 e in data 27/7/2017, è emerso che l'appartamento è in pessime condizioni di manutenzione, in seguito ai danni riportati dall'incendio del dicembre 2012 e di interventi di manutenzione non ancora portati a termine.

NOTE: allo stato attuale all'immobile si ha accesso solo ed esclusivamente attraversando una proprietà immobiliare proprietà di terzi, vedere allegato D, (foglio 4, mappale 148, subalterno 1 - immobile non oggetto della presente procedura) e non vi è alcun atto o documento che attesti la servitù di passaggio e la stessa proprietà ha dichiarato che tale servitù non è in essere.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita €573,27, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. SC, piano T, intestato a [REDACTED]. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, mappale 36, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (il più importante centro limitrofo è Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono pessimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: nulla da segnalare.

SERVIZI:

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





COLLEGAMENTI:

autobus distante 1000m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta scorrevole realizzato in ferro con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in alluminio doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta scorrevole a scomparsa realizzati in legno tamburato. Porta del bagno senza ferramenta	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in assente a causa dell'incendio del dicembre 2012. La sola protezione è garantita da guaina bituminosa posata sul pavimento del Corpo B.	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : con coibentazione non conosciuta, il rivestimento è realizzato in mattoni faccia a vista	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in vari. La pavimentazione esterna è in piastrelle di cotto lungo i bordi esterni dell'appartamento. La pavimentazione del cortile è in autobloccanti	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di gres porcellanato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in controsoffitto travi in legno tinteggiate	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta finestra in alluminio, doppio vetro con inferriate esterne di sicurezza. Si riferisce all'ingresso all'appartamento dall'area esterna di pertinenza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate apribili (porte finestre) e fisse (finestra cucina) realizzate in ferro. Non sono presenti elementi oscuranti esterni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in pareti verticali interne di tutti i locali (escluso bagno) realizzato in intonaco	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Degli Impianti:

*citofonico*: videocitofono

conformità: non conosciuta. L'impianto attualmente non collegato

pessimo 

*elettrico*: sottotraccia e in canaline esterne

conformità: non conosciuta.

pessimo 

*termico*: impianto autonomo - caldaia non presente con alimentazione in metano, i diffusori sono in alluminio

conformità: non conosciuta. alcuni diffusori non sono collegati all'impianto

pessimo 

Delle Strutture:

*solai*: laterocemento con controsoffitto in legno

mediocre 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

mediocre 

CLASSE ENERGETICA:



[113,41 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15097-000209/11 registrata in data 27/11/2011

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
Area esterna di pertinenza	100,00	x	10 %	=	10,00
Area esterna di pertinenza	300,00	x	2 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>500,00</b>				<b>116,00</b>

## VALUTAZIONE Corpo A:

DEFINIZIONI:

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

Tipo fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2016 - Cusago - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO - Abitazioni civili - stato conservativo: normale: min €/mq 1.450,00, max €/mq 1.900.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x €600,00 = €69.600,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€69.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€69.600,00</b>

BENI IN CUSAGO VIA FRATELLI CERVI 1

## DEPOSITO

DI CUI AL CORPO B

**Deposito** a CUSAGO Via Fratelli Cervi 1, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ).

Trattasi di deposito pertinenziale all'appartamento Corpo A in complesso inaugurato nel 2008 e quasi completamente distrutto da un vasto incendio nel dicembre 2012.

Il deposito (come da progetti depositati in Comune e da planimetria catastale) dovrebbe essere costituito da un unico ampio locale sottotetto con altezze di progetto tra i 4,70 m (al colmo) e i 2,90 m (altezza minima). In fase di sopralluogo è emerso, invece, che il locale fosse adibito ad abitazione con cucina, soggiorno, tre camere e tre bagni. Al deposito, sito al piano primo, si accede da portoncino ubicato al piano terra attraverso scala interna di proprietà.

Attualmente l'immobile è libero da persone e cose ed è inagibile in quanto l'incendio ha totalmente distrutto la copertura dello stesso e tutto ciò che resta sono le pareti perimetrali e i tramezzi interni (non autorizzati da alcuna pratica edilizia).

NOTE: allo stato attuale, all'immobile si ha accesso solo ed esclusivamente attraversando una proprietà immobiliare proprietà di terzi, vedere allegato D, (foglio 4, mappale 148, subalterno 1 - immobile non oggetto della presente procedura) e non vi è alcun atto o documento che attesti la servitù di passaggio e la stessa proprietà ha dichiarato che tale servitù non è in essere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di H min 290 – H max 470.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 160 mq, rendita €330,53, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. 19, piano 1, intestato a [REDACTED]. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, mappale 36, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

L'immobile identificato al Corpo B costituisce deposito pertinenziale all'appartamento (Corpo A) così come indicato nell'atto di compravendita del 29/11/2009.

L'immobile al Corpo B è indicato catastalmente al civico n. 19 di via Fratelli Cervi in luogo del corretto civico n. 1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito dal 2006 al 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nulla da segnalare.



SERVIZI:

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI:

autobus distante 1000m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è attualmente in stato di abbandono. Senza finiture, senza serramenti esterni e senza impianti. La mancanza del tetto lo rende inutilizzabile. Il pavimento è attualmente rivestito in guaina bituminosa, posato successivamente all'incendio del 2012, per proteggere la soletta e l'immobile sottostante (Corpo A) da eventuali infiltrazioni atmosferiche.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	175,00	x	100 %	=	175,00
<b>Totale:</b>	<b>175,00</b>				<b>175,00</b>

## VALUTAZIONE Corpo B:

DEFINIZIONI:

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

Tipo fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2016 - Cusago - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO – Magazzini - stato conservativo: normale: min €/mq 550,00, max €/mq 700,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a



vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,00 x €600,00 = **€105.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€105.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€105.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cusago, osservatori del mercato immobiliare “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate” – 2° semestre 2016

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

## VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,00	0,00	€69.600,00	€69.600,00
B	deposito	175,00	0,00	€105.000,00	€105.000,00
				<b>€ 174.600,00</b>	<b>€174.600,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 97.000,00**

**Valore di Mercato** dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.600,00**





### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 3.880,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.720,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2301/2015

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**C** negozio a CUSAGO Via Fratelli Cervi 1, della superficie commerciale di 116,84 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ).

Trattasi di immobile a funzione commerciale oggi usato nel settore ristorazione (pizzeria/ristorante). Composto da: due sale, cucina, due bagni con disimpegno per i clienti, spogliatoio con disimpegno per i dipendenti, dispensa e due celle frigorifere. Vi sono inoltre due bagni con disimpegno con accesso dall'area esterna.

NOTE: allo stato attuale all'immobile si ha accesso solo ed esclusivamente attraversando una proprietà immobiliare proprietà di terzi, vedere allegato D, (foglio 4 mappale 148 sub 1 - immobile non oggetto della presente procedura) e non vi è alcun atto o documento che attesti la servitù di passaggio e la stessa proprietà ha dichiarato che tale servitù non è in essere.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 105 mq, rendita €2.928,31, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. SC, piano: T, intestato a [REDACTED]. Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi su ogni lato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,84 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.076,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.222,20
Data della valutazione:	28/07/2017

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che risulta registrato All'UT di Rho in data 05/05/2016 al n. 1542 serie 3T "Contratto di locazione immobile ad uso commerciale" tra la [REDACTED] (locatore) e la [REDACTED] con sede a Cusago via Fratelli Cervi n. 19 P.iva [REDACTED] (conduttore) per l'immobile identificato al Corpo C.

La durata della locazione è stabilita in 6 anni più sei anni con decorrenza dal 08/04/2016 salvo disdetta di una delle parti da inviare almeno sei mesi prima della scadenza.

Il Canone di locazione annuo è fissato in € 72.000,00 al netto dell'iva da corrispondere mediante versamenti anticipati trimestrali pari ad € 18.000,00. Come da contratto "viene concesso al conduttore uno sconto sul canone annuo per il periodo dal 31/03/2016 al 30/03/2017 ad € 54.000 oltre iva da corrispondere in due rate semestrali anticipate di € 27.000,00 la prima alla firma della presente scrittura, dal 31/03/2017 al 30/03/2018 € 60.000,00 dal 31/03/2018 in poi



*fino alla naturale scadenza € 72.000,00".*

Allo stato attuale l'immobile viene comunque considerato occupato dalla proprietà (l'immobile è libero da persone ma non da cose) in quanto sentita la proprietà, nonostante il contratto in affitto in essere, la società conduttrice ha abbandonato i locali in data 31/12/2016 e non è più in possesso delle chiavi per accedervi.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2006 a firma di Notaio Dott. Davide Carugati ai nn. 96268/11096 di repertorio, iscritta il 08/01/2007 a Milano 2 ai nn. 2815/1037, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: €2.450.000,00.

Importo capitale: €1.400.000,00.

Ipoteca gravante sui terreni sui quali è stato realizzato l'intero fabbricato in via Fratelli Cervi (ex foglio 4, mappale 62, ora foglio 4, mappale 148).

Parziale surroga con atto del 24/01/2014, Notaio Dott. Cesare Gattoni di Milano, rep n. 5484/2961. Annotazione n. 1839 del 14/02/2014

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, atto del 16/09/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 41230 di repertorio, trascritto il 04/11/2015 a Milano 2 ai nn. 109369/71166, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita al Corpo A e Corpo B del Lotto 001 e al Corpo C del Lotto 002.

**Pignoramento**, atto del 14/01/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 569 di repertorio, trascritto il 19/02/2013 a Milano 2 ai nn. 16379/11380, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Pignoramento che insiste sul terreno identificato al foglio 4, mappale 62 (soppresso e ora identificato al foglio 4, mappale 148) sul quale la società [REDACTED] ha edificato tra gli altri gli immobili identificati al Corpo A, B e C oggetto della presente relazione di stima. Tale pignoramento aveva generato la Procedura RG 131/2013 (G.E. Dott. Sergio Rossetti) dichiarata estinta dal G.E. in data 09/01/2015. In data 20/01/2015, nello storico della Procedura, risulta la richiesta di cancellazione del pignoramento, che ad oggi, però, risulta ancora gravare sul terreno al foglio 4, mappale 62.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2011), con atto stipulato il 29/11/2011 a firma di Notaio Dott. Luca Saverio Felice Romanelli ai nn. 2714/2477 di repertorio, trascritto il 06/12/2011 a Milano 2 ai nn. 139678/85746, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito a Corpo A e Corpo B del Lotto 001 e Corpo C del Lotto 002

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nata a Milano il 21/01/1948 CF ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di successione (fino al 11/03/2005).

In forza di atto di successione registrato a Milano il 10/05/1985 al n. 3265 e trascritto a Milano 2 in data 25/11/1985 ai nn. 61226/46135 Accettazione tacita di eredità Notaio Umberto Ajello del 28/01/2005 rep. 51289/6405 e trascritta a Milano 2 in data 02/02/2005 ai nn. 12823/6502. Con il presente atto i terreni al foglio 4, mappale 61 e foglio 4, mappale 62, del comune di Cusago (MI) passano da ██████████, nato a Milano il 25/09/2015 e deceduto il 10/11/1984, a ██████████ per la sola quota di 1/2.

██████████, nata a Milano il 02/02/1931 CF ██████████ per la quota di 1/2 (fino al 11/03/2005).

Proprietaria dei terreni al foglio 4, mappale 61 e foglio 4, mappale 62 del comune di Cusago (MI) dove la società ██████████ ha edificato i beni oggetto della presente.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/2005 fino al 29/11/2011), con atto stipulato il 11/03/2005 a firma di Notaio Dott. Davide Carugati ai nn. 82157/8912 di repertorio, trascritto il 31/03/2005 a Milano 2 ai nn. 44327/22835. Con il presente atto, la società ██████████ acquistava i terreni, su cui ha edificato i beni oggetto della presente, identificati al catasto terreni al foglio 4, mappale 61 e foglio ,4 mappale 62 del comune di Cusago (MI).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**DIA 5/2006**, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione centro sportivo, presentata il 13/01/2006 con il n. Prot. n. 370/2006 di protocollo.

DIA dichiarata nulla dal Comune di Cusago in data 09/02/2006 per mancanza di documentazione.

**DIA 5/2006/Bis** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione centro sportivo, presentata il 31/03/2006 con il n. Prot. n. 3139/2006 di protocollo.

**Variante 16/2008** per area esterna e piscina Prot. n. 2713/2008 Variante 35/2008 per modifiche interne Prot. 4157/2008

**Variante 4/2009** per pergolato esterno e recinzione Prot. n. 1038/2009 Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 23/06/2009 Prot. n. 6400/2009

**Permesso di costruire in sanatoria** 03/2011, intestata a ██████████, per lavori di Opere in Variante alla DIA 5/2006/Bis, presentata il 21/11/2011 con il n. Prot. n. 8800/2011 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo C. Non risulta rilasciato alcun Permesso di Costruire in Sanatoria dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cusago.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 15 luglio 2009, l'immobile





ricade in zona "Tessuto edilizio ordinario" - "Ambiti definiti da tipi edilizi speciali"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento SLP, su area di pertinenza, mediante costruzione di veranda abusiva chiusa da serramenti (fissi e mobili) e da struttura di copertura. Aumento di SLP, su area di pertinenza, mediante costruzione, di due bagni con disimpegno. Aumento SLP, su area di altra proprietà, mediante costruzione di due celle frigorifere a servizio dell'attività. Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione manto di copertura della veranda abusiva lasciando solo le travi e i pilastri come da ultimo titolo autorizzativo del Comune. Rimozione serramenti che delimitano la veranda. Demolizione dei volumi non autorizzati (bagni e celle frigorifere). Ripristino dei serramenti che delimitano la parte coperta dell'immobile dalla parte esterna di pertinenza, come da ultimo titolo autorizzativo del Comune. Presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per opere eseguite in assenza di titolo: €1.000,00
- Parcella tecnico professionista (compresa iva e cassa): €5.000,00
- Lavori edili di demolizione e ripristino ove necessario: €55.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C.

Per gli abusi inerenti l'aumento di SLP il Comune di Cusago ha emesso ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 30/2011 in data 19 luglio 2011

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale (successiva alla presentazione della pratica CILA in sanatoria per opere interne e alle demolizioni con ripristino delle irregolarità sull'area esterna di pertinenza come da autorizzazione comunali) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA (compresi diritti catastali): €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUSAGO VIA FRATELLI CERVI 1

**NEGOZIO**

DI CUI AL CORPO C

**Negozi** a CUSAGO Via Fratelli Cervi 1, della superficie commerciale di 116,84 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )



Trattasi di immobile a funzione commerciale oggi usato nel settore ristorazione (pizzeria/ristorante). Composto da: due sale, cucina, due bagni con disimpegno per i clienti, spogliatoio con disimpegno per i dipendenti, dispensa e due celle frigorifere. Vi sono inoltre due bagni con disimpegno con accesso dall'area esterna.

NOTE: allo stato attuale all'immobile si ha accesso solo ed esclusivamente attraversando una proprietà immobiliare proprietà di terzi, vedere allegato D, (foglio 4 mappale 148 sub 1 - immobile non oggetto della presente procedura) e non vi è alcun atto o documento che attesti la servitù di passaggio e la stessa proprietà ha dichiarato che tale servitù non è in essere.

#### Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 105 mq, rendita €2.928,31, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. SC, piano: T, intestato a [REDACTED]. Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi su ogni lato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (il più importante centro limitrofo è Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono pessimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: nulla da segnalare.

#### SERVIZI:

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI:

autobus distante 1000m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fisse realizzati in alluminio doppio vetro.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------



Si riferisce ai serramenti della veranda che andranno rimossi

*infissi interni*: ante a battente realizzate in legno tamburato

buono



*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto con coibentazione non conosciuta. Mancano scossaline e canali di gronda

al di sotto della media



*pareti esterne*: con coibentazione non conosciuta, il rivestimento è realizzato in mattoni faccia a vista

buono



*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle in cotto. Si riferisce alla pavimentazione della veranda abusiva

buono



*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di gres

buono



*plafoni*: realizzati in travi di legno tinteggiate

buono



*portone di ingresso*: anta a battente in alluminio doppio vetro.

Si riferisce all'attuale ingresso sulla veranda abusiva da demolire.

pessimo



Attualmente non esiste un ingresso all'immobile, se non da altra proprietà.

*rivestimento interno*: posto in bagni e antibagni realizzato in piastrelle di ceramica

buono



*rivestimento interno*: posto nella sala interna realizzato in piastrelle in pietra

buono



Degli Impianti:

*citofonico*: non presente

pessimo



*elettrico*: sottotraccia

nella media



conformità: non conosciuta.

*termico*: impianto autonomo a pompa di calore con alimentazione a metano e diffusori con split a parete.

nella media



conformità: non conosciuta.

Delle Strutture:

*solai*: laterocemento.

Si riferisce al solaio della copertura (zona sala interna) che necessita di manutenzione ordinaria e di verifica approfondita in seguito all'incendio del 2012

al di sotto della media



*travi*: costruite in legno.

Si riferisce alle travi della copertura che necessitano di manutenzione ordinaria e di verifica approfondita in seguito all'incendio del 2012

nella media



*strutture verticali*: costruite in cemento armato e acciaio

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[53,73 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15097-000210/11 registrata in data 29/11/2011



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	104,00	x	100 %	=	104,00
Area esterna di pertinenza	104,00	x	10 %	=	10,40
Area esterna di pertinenza	122,00	x	2 %	=	2,44
<b>Totale:</b>	<b>330,00</b>				<b>116,84</b>

## VALUTAZIONE Corpo C:

DEFINIZIONI:

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

Tipo fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia delle Entrate"  
– 2° semestre 2016 - Cusago - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO - Negozi -  
stato conservativo: normale: min €/mq 1.450,00, max €/mq 1.900.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,84 x €1.400,00 = **€163.573,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €163.576,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €163.576,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cusago, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia delle Entrate" – 2° semestre 2016

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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





- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	negozio	116,84	0,00	€163.576,00	€163.576,00
				<b>€163.576,00</b>	<b>€163.576,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 46.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.076,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.853,80

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 111.222,20

Milano, 28/07/2017

il tecnico incaricato  
FEDERICA PALAZZETTI

