
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXX**

contro: **XXXXXXX**

N° Gen. Rep. **703/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2014

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 , 2 , 3 , (4) , 5 , 6 , 7 , 8 ,
9 , (10)

Esperto alla stima: Arch. Manuela Perugia
Codice fiscale: PRGMNL61B59G224M
Email: manuelaperugia.mi@virgilio.it
Pec: perugia.5289@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palmiro Togliatti 2 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: A Sub. **702/A** Commerciale (ex media struttura di vendita)

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 702

Lotto: 2

Corpo: B Sub. **702/B** Commerciale (ex media struttura di vendita)

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 702

Lotto: 3

Corpo: C Sub. **703** Deposito

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 703

Lotto: 4

Corpo: D Sub. **704** Cabina elettrica

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 704

Lotto: 5

Corpo: E Sub. **705** Laboratorio industriale/artigianale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 705

Lotto: 6

Corpo: F Sub. **706** Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 706

Lotto: 7

Corpo: G Sub. **707** Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 707

Lotto: 8

Corpo: H Sub. **708** Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 708

Lotto: 9

Corpo: I Sub. **709** Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 11, particella 101, subalterno 709



Lotto: 10

Corpo: L Terreno

Categoria:

Dati Catastali: foglio 11, particella 101

2. Stato di possesso

Bene: Via Palmiro Togliatti 2 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: A Sub. 702/A Commerciale (ex media struttura di vendita)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 2

Corpo: B Sub. 702/B Commerciale (ex media struttura di vendita)

Possesso: Libero

Lotto: 3

Corpo: C Sub. 703 Deposito

Possesso: Libero

Lotto: 4

Corpo: D Sub. 704 Cabina elettrica

Possesso: Libero

Lotto: 5

Corpo: E Sub. 705 Laboratorio industriale/artigianale

Possesso: Libero (con contratto d'affitto successivo a pignoramento)

Lotto: 6

Corpo: F Sub. 706 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale

Possesso: Libero

Lotto: 7

Corpo: G Sub. 707 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale

Possesso: Libero

Lotto: 8

Corpo: H Sub. 708 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale

Possesso: Libero

Lotto: 9

Corpo: I Sub. 709 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale

Possesso: Libero

Lotto: 10

Corpo: L Terreno

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palmiro Togliatti 2 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palmiro Togliatti 2 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9

Creditori Iscritti: XXXXX (domicilio: XXXXX - VIA XXXXX - XXXXX)

5 Comproprietari

Beni: Via Palmiro Togliatti 2 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Palmiro Togliatti 2 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palmiro Togliatti 2 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palmiro Togliatti 2 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 863.368,00

Prezzo da occupato: € 863.368,00

Lotto: 2

Prezzo da libero: € 464.380,00

Prezzo da occupato: € 464.380,00

Lotto: 3

Prezzo da libero: € 215.793,00

Prezzo da occupato: € 215.793,00

Lotto: 4



Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 5
Prezzo da libero: € 473.868,00
Prezzo da occupato: € 473.868,00

Lotto: 6
Prezzo da libero: € 272.318,00
Prezzo da occupato: € 272.318,00

Lotto: 7
Prezzo da libero: € 298.918,00
Prezzo da occupato: € 298.918,00

Lotto: 8
Prezzo da libero: € 285.143,00
Prezzo da occupato: € 285.143,00

Lotto: 9
Prezzo da libero: € 318.868,00
Prezzo da occupato: € 318.868,00

Lotto: 10
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Corsico (Milano)**
Località/Frazione
Via Palmiro Togliatti 2

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Sub. 702/A Commerciale (ex media struttura di vendita).

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Palmiro Togliatti 2

Note: Superficie commerciale ex media struttura di vendita ad uso espositivo commerciale

NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX., foglio 11, particella 101, subalterno 702, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano PT, comune Corsico, categoria D/8, rendita € 11.830

Confini: A Nord Cortile comune verso i mappali 119 e 102, a Est medesimo sub 702-B, a sud Sub. 703 e Cortile comune, a ovest Cortile Comune.

Note: Si consideri che attualmente la planimetria catastale del PT non prevede il frazionamento in due porzioni, autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 13.682/15026 del 26.07.2016 e quindi la planimetria individua un unico subalterno. Il frazionamento dovrà essere registrato in catasto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale reperita in data 23.12.2016 l'attuale conformazione del subalterno in oggetto, posto a ovest della scala centrale, corrisponde ad una parte di tale planimetria dal momento che tale piano è stato frazionato in due porzioni, come autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 13.682/15026 del 26.07.2016, la cui planimetria riporta la corretta distribuzione anche interna. Tale frazionamento dovrà essere registrato in catasto e i subalterni dovranno essere con le medesime distribuzioni indicate nella sanatoria. A seguito di tale correzione risulterà conforme.

Regolarizzabili mediante: Registrazione di frazionamento e diversa distribuzione interna come da pratica comunale

Frazionamento: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**



Note: Tale spesa dovrà essere sostenuta una sola volta rispetto ai due sub al PT. In caso si volesse acquistare l'intero piano sarà invece necessario depositare una pratica edilizia di accorpamento.

Note sulla conformità catastale: Allo stato attuale non vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, con scala vetrata e corpo scale in acciaio e vetro. Fronti su strada vetrati e pareti sul cortile interno rivestite con Alucobond. Posta sulla Vigevanese è costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Le attuali destinazioni d'uso dalla palazzina sono: commerciale al PT con ampio deposito separato, laboratorio industriale /artigianale al P1° e laboratori e uffici ai piani P2° e P3°. Doppio accesso carraio a cortile interno. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Attualmente l'Amministratrice Unica e Legale Rappresentante di XXXXX, Signora XXXXXX gestisce una sala giochi "Millionaire" in cui sono installati apparecchi di divertimento automatico e in cui vengono celebrati intrattenimenti privati quali feste e serate.

Tale attività è stata autorizzata con Aut. Reg. n. 209/2012 dalla Questura di Milano.

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da:
Mutuo condizionato;



Importo ipoteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Siloc- chi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547 ; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'erogazione a saldo. Il XXXX è stato assorbito da XXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX (domicilio: XXXXXXXX- XXXXXXXX) contro XXXXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876 ; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX (domicilio: XXXXXXXX - XXXXXXXX) contro XXXXXX; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXXXX A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna al momento, da definirsi
Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali garantiscono la completa fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti diversamente abili. Tutti gli spazi aperti al pubblico sono conformi ai criteri di accessibilità di cui alla L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, DPR 503/96. Il PT è privo di barriere architettoniche e l'unità dispone di almeno un servizio igienico utilizzabile da persone con ridotta capacità motoria.

Particolari vincolie/o dotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i



lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: x x x x x proprietario/i ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: xxxxxxx dal 19/09/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP

Oggetto: Concessione Edilizia

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373

Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n.103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condono per trasformazione deposito in negozio - P.Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condono per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n.12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzato di un piano in edificio produttivo - P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone - P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812



12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303
14. Permessodicostruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°P al PT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento - P.Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)
15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P.Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:

Vi è conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documenti di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi inoltre anche "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A Sub. 702/A Commerciale (ex media struttura di vendita)**

Spazio commerciale posto al PT con affacci su strada e sul cortile perimetrale. Uscita d'emergenza verso il cortile interno, 5 servizi igienici piastrellati con accesso anche per disabili, pavimentazione in grés porcellanato, impianto elettrico, riscaldamento e raffrescamento funzionanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **650,00**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 (oltre ad ulteriori circa cm 25 di controsoffitto)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo con ingresso centrale che permette l'accesso separato a ciascuna unità immobiliare. Per accedere ai piani superiori vi è una scala a vista e ascensore vetrata che si immettono su un ballatoio con affaccio su strada. Il fronte su strada, rivestito interamente da pannelli vetrati è particolarmente visibile dalla strada.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: Costituito da una barra su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Cancello	tipologia: Costituito da cancello su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime - Note: Vi è la possibilità con comandi ad altezza d'uomo di aprire alcuni pannelli vetrati per permettere un'aero illuminazione naturale. Attualmente per l'attività che viene svolta tali locali sono dotati di impianto di condizionamento e illuminazione artificiale nel rispetto della normativa vigente.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: Gli infissi interni delimitano unicamente la zona servizi igienici e relativi antibagno.
Manto di copertura	materiale: tetto piano coibentato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: vetro coibentato antisfondamento condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: verso cortile rivestimento in Alucobond condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio con piano di calpestio in vetro



condizioni: **ottime**

Scale

posizione: **esterne di fuga** rivestimento: **acciaio** condizioni: **ottime****Impianti:**

Citofonico

condizioni: **ottime** conformità: **non è stato reperito alcun certificato di conformità**

Condizionamento

tipologia: **centralizzato frazionato a pompa di calore** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **attualmente non in funzione** conformità: **non è stato reperito alcun certificato**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non sono state reperite certificazioni di conformità**
- Note: I contatori Enel sono ubicati nel locale apposito Sub. 704 in condivisione con gli altri subalterni.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas naturale** diffusori: **Pompe di calore** condizioni: **ottime** conformità: **Non è stata reperita la certificazione di collaudo**
- Note: Gli impianti sono ubicati sul tetto**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006, 2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e comunque a seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompe di calore
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Varie:

I servizi igienici, incluso quello per portatori di handicap, sono piastrellati fino al soffitto e sono dotati di lavandino, bidet e wc

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	650,00	1,00	650,00
		650,00		650,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Corsico periferia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1600



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia Entrate

Commerciale negozi stato Normale €/mq 1350/1600

CAAM -

negozi centro - €/mq 2.050/2.300

negozi periferia - €/mq 1.550/1.650

8.3 Valutazione corpi:

A Sub. 702/A Commerciale (ex media struttura di vendita). Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	650,00	€ 1.400,00	€ 910.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 910.000,00
Valore corpo			€ 910.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 910.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 910.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Sub. 702/A Commerciale (ex media struttura di vendita)	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	650,00	€ 910.000,00	€ 910.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 45.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 863.368,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 863.368,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 863.368,00

Lotto: 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: B Sub. 702/B Commerciale (ex media struttura di vendita).

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Palmiro Togliatti 2

Note: Superficie commerciale ex media struttura di vendita ad uso espositivo commerciale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX, foglio 11, particella 101, subalterno 702, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano PT, comune Corsico, categoria D/8, rendita € 11.830

Confini: A Nord Cortile comune verso i mappali 119 e 102, a Est via Togliatti, a sud Cortile comune e sub. 703, a ovest medesimo sub 702-A Togliatti)

Note: Si consideri che attualmente la planimetria catastale del PT non prevede il frazionamento in due porzioni, autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 13.682/15026 del 26.07.2016 e quindi la planimetria individua un unico subalterno. Il frazionamento dovrà essere registrato in catasto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale reperita in data 23.12.2016 l'attuale conformazione del subalterno in oggetto, posto a est della scala centrale, corrisponde ad una parte di tale planimetria dal momento che tale piano è stato frazionato in due porzioni, come autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 13.682/15026 del 26.07.2016, la cui planimetria riporta la corretta distribuzione anche interna. Tale frazionamento dovrà essere registrato in catasto e i subalterni dovranno essere con le medesime distribuzioni indicate nella sanatoria. A seguito di tale correzione risulterà conforme.

Regolarizzabili mediante: Registrazione di frazionamento

Frazionamento: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00



Note: Tale spesa dovrà essere sostenuta una sola volta rispetto ai due sub al PT. In caso si volesse acquistare l'intero piano sarà invece necessario depositare una pratica edilizia di accorpamento.

Note sulla conformità catastale: Allo stato attuale non vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, con scala vetrata e corpo scale in acciaio e vetro. Fronti su strada vetrati e pareti sul cortile interno rivestite con Alucobond. Posta sulla Vigevanese è costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Le attuali destinazioni d'uso dalla palazzina sono: commerciale al PT con ampio deposito separato, laboratorio industriale /artigianale al P1°, e laboratori e uffici ai piani P2° e P3°. Doppio accesso carraio a cortile interno. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina.

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Tale spazio al momento del sopralluogo era locato a Milano XXXXXX ma in data 31.01.2017 è stato rescisso il contratto (Vedi Contratti allegati).

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXXXX contro XXXXXX; Derivante da:
Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 6.750.000;



Importo capitale: € 4.500.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Siloc- chi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547 ; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'eroga- zione a saldo. Il XXXXXX è stato assorbito da XXXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX contro XXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capi- tale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876 ; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXX contro XXXX; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXX; A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna al momento, da definirsi

Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali garantiscono la completa fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti diversamente abili. Tutti gli spazi aperti al pubblico sono conformi ai criteri di accessibilità di cui alla L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, DPR 503/96. II PT è privo di barriere architettoniche e l'unità dispone di almeno un servizio igienico utilizzabile da persone con ridotta capacità motoria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco



dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

6. ATTUALIE PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXX proprietario ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn.87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP

Oggetto: Concessione Edilizia

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373

Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n. 103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condonò per trasformazione deposito in negozio - P.Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condonò per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n. 12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzo di un piano in edificio produttivo - P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone - P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303



14. Permesso di costruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°P al PT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento - P. Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)

15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P. Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:

Vi è conforma l'edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documento di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **B Sub. 702/B Commerciale (ex media struttura di vendita)**

Spazio commerciale posto al PT con affacci su strada e sul cortile perimetrale. Uscita d'emergenza verso il cortile interno, 3 servizi igienici piastrellati con accesso anche per disabili, pavimentazione in grés porcellanato di cui una parte rivestito con strato di laminato tipo legno, impianto elettrico, riscaldamento e raffrescamento funzionanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **350,00**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo con ingresso centrale che permette l'accesso separato a ciascuna unità immobiliare. Per accedere ai piani superiori vi è una scala a vista e ascensore vetrata che si immettono su un ballatoio con affaccio su strada. Il fronte su strada, rivestito interamente da pannelli vetrati è particolarmente visibile dalla strada.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: Costituito da cancello su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Cancello	tipologia: Costituito da una barra su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime - Note: Vi è la possibilità con comandi ad altezza d'uomo di aprire alcuni pannelli vetrati per permettere un'aero illuminazione naturale. Attualmente per l'attività che viene svolta tali locali sono dotati di impianto di condizionamento e illuminazione artificiale nel rispetto della normativa vigente.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: Gli infissi interni delimitano unicamente la zona servizi igienici e relativi antibagno.
Manto di copertura	materiale: tetto piano coibentato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: vetro coibentato antisfondamento condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: verso cortile rivestimento in Alucobond condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio con piano di calpestio in vetro condizioni: ottime



Scale

posizione: **esterne di fuga** rivestimento: **acciaio** condizioni: **ottime****Impianti:**

Citofonico

condizioni: **ottime** conformità: **non è stato reperito alcun certificato di conformità**

Condizionamento

tipologia: **centralizzato frazionato a pompa di calore** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **attualmente non in funzione** conformità: **non è stato reperito alcun certificato**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non sono state reperite certificazioni di conformità**
- Note: I contatori Enel sono ubicati nel locale apposito Sub. 704 in condivisione con gli altri subalterni.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas naturale** diffusori: **Pompe di calore** condizioni: **ottime** conformità: **Non è stata reperita la certificazione di collaudo**
- Note: Gli impianti sono ubicati sul tetto**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006, 2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e comunque a seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompe di calore
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Varie:

I servizi igienici, incluso quello per portatori di handicap, sono piastrellati fino al soffitto e sono dotati di lavandino, bidet e wc

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	350,00	1,00	350,00
		350,00		350,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Corsico periferia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia Entrate

Commerciale negozi stato Normale €/mq 1350/1600

CAAM -

negozi centro - €/mq 2.050/2.300

negozi periferia - €/mq 1.550/1.650

8.3 Valutazione corpi:**B Sub. 702/B Commerciale (ex media struttura di vendita). Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	350,00	€ 1.400,00	€ 490.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 490.000,00
Valore corpo			€ 490.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 490.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 490.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BSub.702/B Commerciale (ex media struttura di vendita)	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	350,00	€ 490.000,00	€ 490.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 24.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 464.368,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 464.368.0068,00

Lotto: 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: C Sub. 703 Deposito.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Palmiro Togliatti 2

Note: Tale complesso appartiene alla tipologia dei fabbricati costruiti o adatti per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX, foglio 11, particella 101, subalterno 703, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano PT, comune Corsico, categoria D/7, rendita € 4602

Confini: A Nord sub. 702 A-B, a Est cortile su via Togliatti, a sud Cortile comune, a ovest Cortile comune

Note sulla conformità catastale: Vi è conformità catastale

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, con scala vetrata e corpo scale in acciaio e vetro. Fronti su strada vetrati e pareti sul cortile interno rivestite con Alucobond. Posta sulla Vigevanese è costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Le attuali destinazioni d'uso dalla palazzina sono: commerciale al PT con ampio deposito separato, laboratorio industriale /artigianale al P1°, e laboratori e uffici ai piani P2° e P3°. Doppio accesso carraio a cortile interno. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Al momento del sopralluogo lo spazio era locato a Milano Car Company srl ma in data 31.01.2017 è stato rescisso il contratto. (Vedi Contratto allegato)

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX contro XXXXXX, Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'erogazione a saldo. Il XXXXXX è stato assorbito da XXXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXX contro XXXXXX; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;



4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXX; A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna al momento, da definirsi
Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali garantiscono la completa fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti diversamente abili. Tutti gli spazi aperti al pubblico sono conformi ai criteri di accessibilità di cui alla L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, DPR 503/96. Il PT è privo di barriere architettoniche e l'unità dispone di almeno un servizio igienico utilizzabile da persone con ridotta capacità motoria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXX proprietario ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXX dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.



(Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.
 Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP
 Oggetto: Concessione Edilizia
 Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373
 Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X
 Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n.103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condono per trasformazione deposito in negozio-P.Edilizia n.1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condono per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n.12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzo di un piano in edificio produttivo -P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone – P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303
14. Permesso di costruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1° Pal PT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento -P.Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)
15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P.Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Vi è conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012



Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documenti di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi anche "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **C Sub. 703 Deposito**

Deposito posto al PT con ingresso per autovetture dal cortile e con cancello carrabile su strada posto nelle immediate prossimità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **650,00**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna variabile di circa max m. 7,60 min 6,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo con ingresso riservato al coro interno ad uso deposito.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **Costituito da cancello su strada** materiale: **Ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**



Cancello	tipologia: Costituito da una barra su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime - Note: ubicati nei servizi
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: Gli infissi interni delimitano unicamente la zona servizi igienici e relativi antibagno.
Manto di copertura	materiale: tetto piano coibentato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: verso cortile rivestimento in Alucobond condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: cemento liscio, piastrelle nei servizi condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ante a battente condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	condizioni: ottime conformità: non è stato reperito alcun certificato di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non sono state reperite certificazioni di conformità - Note: I contatori Enel sono ubicati nel locale apposito Sub. 704 in condivisione con gli altri subalterni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006, 2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e comunque a seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Varie:

I servizi igienici, incluso quello per portatori di handicap, sono piastrellati fino al soffitto e sono dotati di lavandino, bidet e wc

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/Magazzini	sup lorda di pavimento	650,00	1,00	650,00
		650,00		650,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Corsico periferia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 450

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia Entrate

Magazzini stato Normale €/mq 350/450

CAAM -

Capannoni centro - €/mq 600/700



Capannoni periferia - €/mq 400/500

8.3 Valutazione corpi:**C Sub. 703 Deposito. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito/Magazzini	650,00	€ 350,00	€ 227.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 227.500,00
Valore corpo			€ 227.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 227.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 227.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C Sub. 703 Deposito	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	650,00	€ 227.500,00	€ 227.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 11.375,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 215.793,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 215.793,00

Lotto: 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: D Sub. 704 Cabina elettrica****Opifici [D1] sito in Via Palmiro Togliatti 2**

Note: Tale subalterno è costituito da due locali accessibili da via Togliatti e rispettivamente Locale Contatori e Locale Trasformatore a servizio della palazzina nel suo complesso. Non è vendibile a un solo acquirente a meno che non acquisti l'intera palazzina.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX - Piena proprietà



Cod. Fiscale: XXXXXX
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX, foglio 11, particella 101, subalterno 704, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano PT, comune Corsico, categoria D/7, rendita € 96.

Confini: A Nord Cortile comune, a Est via Togliatti, a sud altra proprietà, a ovest Cortile comune.

Note sulla conformità catastale: Vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, posta sulla Vigevanese costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina.

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da:
 Mutuo condizionato;

Pag. 32
 Ver. 3.0



Importo ipoteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547 ; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'erogazione a saldo. Il XXXXX è stato assorbito da XXXXXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX contro XXXXX.; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capi- tale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876 ; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX ; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXXXX; A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXXXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna al momento, da definirsi
Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie



ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXX proprietario ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXX dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP

Oggetto: Concessione Edilizia

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373

Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n. 103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condonò per trasformazione deposito in negozio - P.Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condonò per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n. 12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzo di un piano in edificio produttivo - P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone - P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011



13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303

14. Permessodi costruire insanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°PalPT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento -P.Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)

15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P.Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Vi è conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documentodi Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **D Sub. 704 Cabina elettrica**

Cabina elettrica costituita da due locali con accesso direttamente sulla Via Togliatti costituita da un locale contatori e un locale trasformatori.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXX



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: La Cabina elettrica serve l'immobile di cui la cabina è parte integrante del pignoramento. Si presenta in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione:
inesistente condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura intonacata** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989, 2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e comunque a seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----



Note ascensori montacarichi	Al momento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cabina elettrica	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.3 Valutazione corpi:**D Sub. 704 Cabina elettrica. Opifici [D1]**

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cabina elettrica	24,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D Sub. 704 Cabina elettrica	Opifici [D1]	24,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 332,00

Giudizio di comoda divisibilità: Tale subalterno dovrà essere comune a tutte le unità e pertanto in questa fase non può essere venduto singolarmente. Dovrà essere tolto il pignoramento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € -332,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E Sub. 705 Laboratorio industriale/artigianale.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Palmiro Togliatti 2

Note: Superficie industriale/artigianale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX, foglio 11, particella 101, subalterno 705, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano P1°, comune Corsico, categoria D/8, rendita € 10.724

Confini: A Nord Cortile comune verso i mappali 119 e 102, a Est Cortile comune verso Via Togliatti, a Sud Cortile comune e sub. 703, a Ovest Cortile Comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna rilevata è difforme da quella indicata nella planimetria catastale in quanto è stata modificata la distribuzione interna a seguito di intervento di manutenzione straordinaria - Pratica n. 252-2016 - Prot 18487 del 29-09-2016 a cui non è seguita la variazione della scheda catastale. Quanto indicato nella pratica edilizia è conforme a quanto rilevato durante il sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Variazione di scheda catastale a seguito di intervento di manutenzione straordinaria

Variazione scheda catastale: € 800,00

Oneri Totali: € **800,00**

Note sulla conformità catastale: Allo stato attuale non vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, con scala vetrata e corpo scale in acciaio e vetro. Fronti su strada vetrati e pareti sul cortile interno rivestite con Alucobond. Posta sulla Vigevanese è costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Le attuali destinazioni d'uso dalla palazzina sono: commerciale al PT con



ampio deposito separato, laboratorio industriale /artigianale al P1°, e Laboratori e uffici ai piani P2° e P3°. Doppio accesso carraio a cortile interno. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina.

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXX con contratto di locazione stipulato in data XX/XX/XXXX per l'importo di euro 80.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Milano 2 il 07/07/2016 ai nn.6540

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/12/2028

Note: Si allega Contratto d'affitto menzionato.

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXXXX., XXXXXXXX contro XXXXXXXX
 Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ip- oteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000; A rogito di Notaio Maurizio Siloc- chi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547 ; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'eroga- zione a saldo. Il XXXXXXXX è stato assorbito da XXXXXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.



- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capi- tale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876 ; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX ; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXXXX ; A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXXXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali garantiscono la completa fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti diversamente abili. Tutti gli spazi aperti al pubblico sono conformi ai criteri di accessibilità di cui alla L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, DPR 503/96.

L'unità dispone di almeno un servizio igienico utilizzabile da persone con ridotta capacità motoria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXX srl **proprietario ante ventennio** dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP

Oggetto: Concessione Edilizia

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373

Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n. 103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condono per trasformazione deposito in negozio - P.Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condono per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n. 12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzo di un piano in edificio produttivo - P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone - P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303
14. Permesso di costruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°P al PT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento - P.Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)
15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P.Edilizia



7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Vi è conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documento di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **E Sub. 705 Laboratorio industriale/artigianale**

Spazio ad uso laboratorio industriale/artigianale posto al P1° con affacci su strada e sul cortile comune. E' dotato di scala esterna antincendio.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1** di XXXXXXX- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXX Eventuali

comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.000,00**

E' posto al piano: P1°



L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo con ingresso centrale che permette l'accesso separato a ciascuna unità immobiliare. Per accedere ai piani superiori vi è una scala a vista e ascensore vetrata che si immettono su un ballatoio con affaccio su strada. Il fronte su strada, rivestito interamente da pannelli vetrati è particolarmente visibile dalla strada.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: Costituito da cancello su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Cancello	tipologia: Costituito da una barra su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime - Note: Vi è la possibilità con comandi ad altezza d'uomo di aprire alcuni pannelli vetrati per permettere un'aero illuminazione naturale.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: Gli infissi interni delimitano un ambiente e la zona servizi igienici e relativi antibagno.
Manto di copertura	materiale: tetto piano coibentato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: vetro coibentato antisfondamento condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: verso cortile Alucobond condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio con piano di calpestio in vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: esterne di fuga rivestimento: acciaio condizioni: ottime

Impianti:



Citofonico

condizioni: **ottime** conformità: **non è stato reperito alcun certificato di conformità**

Condizionamento

tipologia: **centralizzato frazionato a pompa di calore** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **attualmente non in funzione** conformità: **non è stato reperito alcun certificato**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non sono state reperite certificazioni di conformità**
- Note: I contatori Enel sono ubicati nel locale apposito Sub. 704 in condivisione con gli altri subalterni.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas naturale** diffusori: **Pompe di calore** condizioni: **ottime** conformità: **Non è stata reperita la certificazione di collaudo**
- Note: Gli impianti sono ubicati sul tetto**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006, 2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e comunque a seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompe di calore
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Varie:

I servizi igienici, incluso quello per portatori di handicap, sono piastrellati fino al soffitto e sono dotati di lavandino, bidet e wc

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	1.000,00	1,00	1.000,00
		1.000,00		1.000,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttivo

Sottocategoria: Laboratorio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia Entrate

Laboratorio stato Normale €/mq 400/500



CAAM -
 Capannoni centro - €/mq 600/700
 Capannoni periferia - €/mq 400/500

8.3 Valutazione corpi:

E Sub. 705 Laboratorio industriale/artigianale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	1.000,00	€ 500,00	€ 500.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 500.000,00
Valore corpo			€ 500.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 500.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 500.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E Sub. 705 Laboratorio industriale/artigianale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.000,00	€ 500.000,00	€ 500.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 25.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 473.868,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 473.868,00

Lotto: 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: F Sub. 706 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Palmiro Togliatti 2



Note: Superficie ad uso Ufficio, di pertinenza artigianale/industriale con porzioni di laboratori a medesima destinazione commerciale originariamente destinata ad ufficio tecnico progettazione decori.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX, foglio 11, particella 101, subalterno 706, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano P2°, comune Corsico, categoria D/8, rendita € 3080

Confini: A Nord Cortile comune verso i mappali 119 e 102, a Est vano scale e Sub. 703, a Sud Cortile comune, a ovest Cortile comune.

Note sulla conformità catastale: Vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, posta sulla Vigevanese costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, con scala vetrata e corpo scale in acciaio e vetro. Fronti su strada vetrati e pareti sul cortile interno rivestite con Alucobond. Posta sulla Vigevanese è costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Le attuali destinazioni d'uso dalla palazzina sono: commerciale al PT con ampio deposito separato, laboratorio industriale/artigianale al P1°, e Laboratori e uffici ai piani P2° e P3°. Doppio accesso carraio a cortile interno. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina.

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXXXX., XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000; A rogito di Notaio Maurizio Siloc- chi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'erogazione a saldo. Il XXXXXXXX è stato assorbito da XXXXXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capi- tale: € 700.000; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXXXX; A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXXXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna al momento, da definirsi
Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali garantiscono la completa fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti diversamente abili. Tutti gli spazi aperti al pubblico sono conformi ai criteri di accessibilità di cui alla L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, DPR 503/96.

L'unità dispone di almeno un servizio igienico utilizzabile da persone con ridotta capacità motoria.

Particolari vincolie/odotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXX proprietario ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP

Oggetto: Concessione Edilizia

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373

Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P. Edilizia n. 20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P. Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P. Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P. Edilizia n. 103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condonò per trasformazione deposito in negozio - P. Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375



6. Condono per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n. 12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzo di un piano in edificio produttivo -P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone – P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303
14. Permesso di costruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°P al PT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento -P.Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)
15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P.Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Vi è conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documento di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano



Pareti esterne	materiale: verso cortile rivestimento in Alucobond condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio con piano di calpestio in vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: esterne di fuga rivestimento: acciaio condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	condizioni: ottime conformità: non è stato reperito alcun certificato di conformità
Condizionamento	tipologia: centralizzato frazionato a pompa di calore alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: attualmente non in funzione conformità: non è stato reperito alcun certificato
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non sono state reperite certificazioni di conformità - Note: I contatori Enel sono ubicati nel locale apposito Sub. 704 in condivisione con gli altri subalterni.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gas naturale diffusori: Pompe di calore condizioni: ottime conformità: Non è stata reperita la certificazione di collaudo - Note: Gli impianti sono ubicati sul tetto

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006, 2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e comunque a seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompe di calore
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Varie:

I servizi igienici, incluso quello per portatori di handicap, sono piastrellati fino al soffitto e sono dotati di lavandino, bidet e wc

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza e relativa valutazione viene effettuata considerando le destinazioni d'uso concesse allo stato attuale sul bene pari a circa mq 110,00 quale Laboratorio e circa mq 180,00 ad uso ufficio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratori	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Uffici	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
		290,00		290,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Corsico periferia

Tipodi destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici e laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia Entrate

Laboratorio stato Normale €/mq 400/500

Uffici stato ottimo €/mq 1.300/1.600

CAAM -

Capannoni centro - €/mq 600/700

Capannoni periferia - €/mq 400/500

uffici centro - €/mq 1.750/1.950

uffici periferia - €/mq 1.700/1.800

8.3 Valutazione corpi:**F Sub. 706 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratori	110,00	€ 400,00	€ 44.000,00



Uffici	180,00	€ 1.350,00	€ 243.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 287.000,00
Valore corpo			€ 287.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 287.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 287.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F Sub. 706 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	290,00	€ 287.000,00	€ 287.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 14.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 272.318,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 272.318,00

Lotto: 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: G Sub. 707 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Palmiro Togliatti 2

Note: Superficie ad uso ufficio di pertinenza artigianale/industriale con porzioni di laboratori a medesima destinazione commerciale originariamente destinata a laboratorio di assemblaggio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX , foglio 11, particella 101, subalterno 707, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano P2°, comune Corsico, categoria D/7, rendita € 1876



Confini: A Nord Cortile comune verso i mappali 119 e 102, a Est Cortile comune verso Via Togliatti, a Sud Cortile comune, a ovest vano scale e Sub. 703.

Note sulla conformità catastale: Vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, posta sulla Vigevanese costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, con scala vetrata e corpo scale in acciaio e vetro. Fronti su strada vetrati e pareti sul cortile interno rivestite con Alucobond. Posta sulla Vigevanese è costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Le attuali destinazioni d'uso dalla palazzina sono: commerciale al PT con ampio deposito separato, laboratorio industriale/artigianale al P1°, e Laboratori e uffici ai piani P2° e P3°. Doppio accesso carraio a cortile interno. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina.

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX contro XXXXX; Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ip- oteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000 ; Arrogio di Notaio Maurizio Siloc- chi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data



08/06/2007 ai nn. 87886/23547 ; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'erogazione a saldo. Il XXXXXX; è stato assorbito da XXXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX; contro XXXXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capi- tale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876 ; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXX.; contro XXXXXX; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXX; A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXXX; è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali garantiscono la completa fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti diversamente abili. Tutti gli spazi aperti al pubblico sono conformi ai criteri di accessibilità di cui alla L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, DPR 503/96. L'unità dispone di almeno un servizio igienico utilizzabile da persone con ridotta capacità motoria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento



vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXX. proprietario ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXX. dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP

Oggetto: Concessione Edilizia

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373

Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n. 103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condono per trasformazione deposito in negozio - P.Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condono per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n. 12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione soprizzo di un piano in edificio produttivo - P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone - P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303
14. Permesso di costruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°P al PT con realiz-



zazione di opere interne e frazionamento frazionamento - P. Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)

15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P. Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Vi è conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documenti di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **G Sub. 707 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale**

Spazio ad uso uffici e laboratorio industriale/artigianale posto al P2° con affacci su strada e sul cortile perimetrale. E' dotato di scala esterna antincendio e di servizi igienici.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX.;

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **360,00**

E' posto al piano: P2°

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo con ingresso centrale che permette l'accesso separato a ciascuna unità immobiliare. Per accedere ai piani superiori vi è una scala a vista e ascensore vetrata che si immettono su un ballatoio con affaccio su strada oltre che scala esterna anti incendio posta a sud.

Il fronte su strada, rivestito interamente da pannelli vetrati è particolarmente visibile dalla strada.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico con la possibilità di personalizzarlo a seconda delle esigenze d'utilizzo. Lo spazio non è mai stato utilizzato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: Costituito da cancello su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Cancello	tipologia: Costituito da una barra su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime - Note: Vi è la possibilità con comandi ad altezza d'uomo di aprire alcuni pannelli vetrati per permettere un'aero illuminazione naturale.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: Gli infissi interni delimitano unicamente la zona servizi igienici e relativi antibagno.
Manto di copertura	materiale: tetto piano coibentato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: vetro coibentato antisfondamento condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: verso cortile Alucobond condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio con piano di calpestio in vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: esterne di fuga rivestimento: acciaio condizioni: ottime

Impianti:



Citofonico

condizioni: **ottime** conformità: **non è stato reperito alcun certificato di conformità**

Condizionamento

tipologia: **centralizzato frazionato a pompa di calore** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **attualmente non in funzione** conformità: **non è stato reperito alcun certificato**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non sono state reperite certificazioni di conformità**
- Note: I contatori Enel sono ubicati nel locale apposito Sub. 704 in condivisione con gli altri subalterni.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas naturale** diffusori: **Pompe di calore** condizioni: **ottime** conformità: **Non è stata reperita la certificazione di collaudo**
- Note: Gli impianti sono ubicati sul tetto**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006 predisposto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	A seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompe di calore
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Varie:

I servizi igienici, incluso quello per portatori di handicap, sono piastrellati fino al soffitto e sono dotati di lavandino, bidet e wc

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza e relativa valutazione viene effettuata considerando le destinazioni d'uso concesse allo stato attuale sul bene pari a circa mq 180,00 quale Laboratorio e circa mq 180,00 ad uso ufficio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
Ufficio	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
		360,00		360,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Corsico periferia

Tipodi destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici e laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia Entrate

Laboratorio stato Normale €/mq 400/500

Uffici stato ottimo €/mq 1.300/1.600

CAAM -

Capannoni centro - €/mq 600/700

Capannoni periferia - €/mq 400/500

uffici centro - €/mq 1.750/1.950

uffici periferia - €/mq 1.700/1.800

8.3 Valutazione corpi:**G Sub. 707 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	180,00	€ 400,00	€ 72.000,00
Ufficio	180,00	€ 1.350,00	€ 243.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 315.000,00
Valore corpo			€ 315.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 315.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 315.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
G Sub. 707 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	360,00	€ 315.000,00	€ 315.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 15.750,00



(min.5%)	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 298.918,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 298.918,00

Lotto: 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: H Sub. 708 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Palmiro Togliatti 2

Note: Superficie ad uso ufficio di pertinenza artigianale/industriale con porzioni di laboratori a medesima destinazione commerciale originariamente destinata a laboratorio di assemblaggio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX.;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX, foglio 11, particella 101, subalterno 708, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano P3°, comune Corsico, categoria D/7, rendita € 1496

Confini: A Nord Cortile comune verso i mappali 119 e 102, a Est vano scale e Sub. 703, a Sud Cortile comune, a Ovest Cortile comune.

Note sulla conformità catastale: Vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, posta sulla Vigevanese costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, con scala vetrata e corpo scale in acciaio e vetro. Fronti su strada vetrati e pareti sul cortile interno rivestite con Alucobond. Posta sulla Vigevanese è costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Le attuali destinazioni d'uso dalla palazzina sono: commerciale al PT con ampio deposito separato, laboratorio industriale /artigianale al P1°, e Laboratori e uffici ai piani P2° e P3°. Doppio accesso carraio a cortile interno. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Caratteristiche zona: normale



Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina.

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ip- oteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Siloc- chi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547 ; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'eroga- zione a saldo. Il XXXXXX è stato assorbito da XXXXXX; che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capi- tale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876 ; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXX contro XXXXXX. ; A ro- gito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXX; A rogito di Notaio Paolo



Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali garantiscono la completa fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti diversamente abili. Tutti gli spazi aperti al pubblico sono conformi ai criteri di accessibilità di cui alla L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, DPR 503/96.

L'unità dispone di almeno un servizio igienico utilizzabile da persone con ridotta capacità motoria.

Particolari vincolie/odotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX proprietario ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.
 Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP
 Oggetto: Concessione Edilizia
 Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373
 Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X
 Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n. 103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condono per trasformazione deposito in negozio - P.Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condono per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n. 12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzo di un piano in edificio produttivo - P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone - P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303
14. Permesso di costruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°P al PT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento - P.Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)
15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P.Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Vi è conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documenti di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **H Sub. 708 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale**

Spazio ad uso uffici e laboratorio industriale/artigianale posto al P3° con affacci su strada e sul cortile perimetrale. E' dotato di scala esterna antincendio e di servizi igienici.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **300,00**

E' posto al piano: P3°

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo con ingresso centrale che permette l'accesso separato a ciascuna unità immobiliare. Per accedere ai piani superiori vi è una scala a vista e ascensore vetrata che si immettono su un ballatoio con affaccio su strada oltre che scala esterna anti incendio posta a sud.

Il fronte su strada, rivestito interamente da pannelli vetrati è particolarmente visibile dalla strada.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico con la possibilità di personalizzarlo a seconda delle esigenze d'utilizzo. Lo spazio non è mai stato utilizzato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **Costituito da cancello su strada** materiale: **Ferro** apertura:



	elettrica condizioni: ottime
Cancello	tipologia: Costituito da una barra su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime - Note: Vi è la possibilità con comandi ad altezza d'uomo di aprire alcuni pannelli vetrati per permettere un'aero illuminazione naturale.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: Gli infissi interni delimitano unicamente la zona servizi igienici e relativi antibagno.
Manto di copertura	materiale: tetto piano coibentato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: vetro coibentato antisfondamento condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: verso cortile Alucobond condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio con piano di calpestio in vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: esterne di fuga rivestimento: acciaio condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico	condizioni: ottime conformità: non è stato reperito alcun certificato di conformità
Condizionamento	tipologia: centralizzato frazionato a pompa di calore alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: attualmente non in funzione conformità: non è stato reperito alcun certificato
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non sono state reperite certificazioni di conformità - Note: I contatori Enel sono ubicati nel locale apposito Sub. 704 in condivisione con gli altri subalterni.



Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 703 / 2016
tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas naturale** dif-
fusori: **Pompe di calore** condizioni: **ottime** conformità:
Non è stata reperita la certificazione di collaudo
- Note: Gli impianti sono ubicati sul tetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006 predisposto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	A seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompe di calore
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Varie:



I servizi igienici, incluso quello per portatori di handicap, sono piastrellati fino al soffitto e sono dotati di lavandino, bidet e wc

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza e relativa valutazione viene effettuata considerando le destinazioni d'uso concesse allo stato attuale sul bene pari a circa mq 110,00 quale Laboratorio e circa mq 190,00 ad uso ufficio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Ufficio	sup lorda di pavimento	190,00	1,00	190,00
		300,00		300,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Corsico periferia

Tipodi destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici e laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Milano 2;
Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia Entrate

Laboratorio stato Normale €/mq 400/500



Uffici stato ottimo €/mq 1.300/1.600

CAAM -

Capannoni centro - €/mq 600/700

Capannoni periferia - €/mq 400/500

uffici centro - €/mq 1.750/1.950

uffici periferia - €/mq 1.700/1.800

8.3 Valutazione corpi:**H Sub. 708 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	110,00	€ 400,00	€ 44.000,00
Ufficio	190,00	€ 1.350,00	€ 256.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 300.500,00
Valore corpo			€ 300.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 300.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 300.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
H Sub. 708 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	300,00	€ 300.500,00	€ 300.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 15.025,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 285.143,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 285.143,00

Lotto: 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: I Sub. 709 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Palmiro Togliatti 2

Note: Superficie ad uso ufficio di pertinenza artigianale/industriale con porzioni di laboratori a medesima destinazione commerciale originariamente destinata a laboratorio di assemblaggio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX, foglio 11, particella 101, subalterno 709, indirizzo Via Palmiro Togliatti 2, piano P3°, comune Corsico, categoria D/7, rendita € 1876

Confini: A Nord Cortile comune verso i mappali 119 e 102, a Est Cortile comune verso Via Togliatti, a Sud Cortile comune, a Ovest vano scale e Sub. 703.

Note sulla conformità catastale: Vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, posta sulla Vigevanese costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. Palazzina di recente costruzione già suddivisa in 8 subalterni, con scala vetrata e corpo scale in acciaio e vetro. Fronti su strada vetrati e pareti sul cortile interno rivestite con Alucobond. Posta sulla Vigevanese è costituita da 4 piani fuori terra in una zona definita ad ambito del tessuto urbano consolidato produttivo. Le attuali destinazioni d'uso dalla palazzina sono: commerciale al PT con ampio deposito separato, laboratorio industriale /artigianale al P1°, e Laboratori e uffici ai piani P2° e P3°. Doppio accesso carraio a cortile interno. Nelle immediate adiacenze trovano sede attività del tipo: Palestre, Carrozzerie, Autofficine, ecc. NB. Si è ritenuto di valutare il complesso in diversi lotti, ritenendo che in questo modo possa essere più facilmente vendibile l'oggetto del pignoramento che altrimenti avrebbe un valore di vendita estremamente elevato pari a poco meno di € 3.200.000,00. In particolare i lotti individuati sono in tutto 10 di cui 8 vendibili e 2 considerati beni comuni non censibili ad uso del condominio che si potrà definire.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina.

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX, XXXXX contro XXXXX; Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547 ; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'erogazione a saldo. Il XXXXXX è stato assorbito da XXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX (domicilio: XXXXXX) contro XXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876 ; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXX (domicilio: XXXXXX) contro XXXXXX; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXX; A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna al momento, da definirsi
Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali garantiscono la completa fruibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti diversamente abili. Tutti gli spazi aperti al pubblico sono conformi ai criteri di accessibilità di cui alla L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, DPR 503/96. L'unità dispone di almeno un servizio igienico utilizzabile da persone con ridotta capacità motoria.

Particolari vincolie/dotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXX proprietario ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXX dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP

Oggetto: Concessione Edilizia

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373

Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n.103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condono per trasformazione deposito in negozio - P.Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condono per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n. 12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516



8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzo di un piano in edificio produttivo -P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone – P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303
14. Permesso di costruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°P al PT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento -P.Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)
15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P.Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Vi è conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documenti di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto I **Sub. 709 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale**

Spazio ad uso uffici e laboratorio industriale/artigianale posto al P3° con affacci su strada e sul cortile perimetrale. E' dotato di scala esterna antincendio e di servizi igienici.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **365,00**

E' posto al piano: P3°

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo con ingresso centrale che permette l'accesso separato a ciascuna unità immobiliare. Per accedere ai piani superiori vi è una scala a vista e ascensore vetrata che si immettono su un ballatoio con affaccio su strada oltre che scala esterna anti incendio posta a sud.

Il fronte su strada, rivestito interamente da pannelli vetrati è particolarmente visibile dalla strada.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico con la possibilità di personalizzarlo a seconda delle esigenze d'utilizzo. Lo spazio non è mai stato utilizzato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: Costituito da cancello su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Cancello	tipologia: Costituito da una barra su strada materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime - Note: Vi è la possibilità con comandi ad altezza d'uomo di aprire alcuni pannelli vetrati per permettere un'aero illuminazione naturale.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: Gli infissi interni delimitano unicamente la zona servizi igienici e relativi antibagno.
Manto di copertura	materiale: tetto piano coibentato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: vetro coibentato antisfondamento condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: verso cortile Alucobond condizioni: ottime



Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio con piano di calpestio in vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: esterne di fuga rivestimento: acciaio condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	condizioni: ottime conformità: non è stato reperito alcun certificato di conformità
Condizionamento	tipologia: centralizzato frazionato a pompa di calore alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: attualmente non in funzione conformità: non è stato reperito alcun certificato
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non sono state reperite certificazioni di conformità - Note: I contatori Enel sono ubicati nel locale apposito Sub. 704 in condivisione con gli altri subalterni.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gas naturale diffusori: Pompe di calore condizioni: ottime conformità: Non è stata reperita la certificazione di collaudo - Note: Gli impianti sono ubicati sul tetto

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006 predisposto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	A seconda dell'attività che verrà insediata sarà necessario far predisporre tale dichiarazione a seguito degli adeguamenti e modifiche che verranno apposte all'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	pompe di calore
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento non è stato possibile reperire tale dichiarazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Non possono essere esercitate attività che producano scarichi pericolosi

Varie:

I servizi igienici, incluso quello per portatori di handicap, sono piastrellati fino al soffitto e sono dotati di lavandino, bidet e wc

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza e relativa valutazione viene effettuata considerando le destinazioni d'uso concesse allo stato attuale sul bene pari a circa mq 165,00 quale Laboratorio e circa mq 2000,00 ad uso ufficio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00
Uffici	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
		365,00		365,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Corsico periferia

Tipodi destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici e laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Milano 2;
Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia Entrate
Laboratorio stato Normale €/mq 400/500
Uffici stato ottimo €/mq 1.300/1.600

CAAM -

Capannoni centro - €/mq 600/700
Capannoni periferia - €/mq 400/500
uffici centro - €/mq 1.750/1.950
uffici periferia - €/mq 1.700/1.800

8.3 Valutazione corpi:

I Sub. 709 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	165,00	€ 400,00	€ 66.000,00
Uffici	200,00	€ 1.350,00	€ 270.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 336.000,00
Valore corpo			€ 336.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 336.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 336.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
I Sub. 709 Uffici e laboratori di pertinenza artigianale/industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	365,00	€ 336.000,00	€ 336.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 16.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 318.868,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 318.868,00

Lotto: 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: L Terreno.****sito in Via Palmiro Togliatti 2**

Note: In questa fase si ritiene di considerare il terreno circostante l'edificio comune a tutti i subalterni, quale bene comune non censibile. Non viene dato un valore separato ma l'uso dello stesso dovrà essere definito in caso di pluralità di acquirenti.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXX, sezione censuaria Corsico, foglio 11, particella 101 Confini: A Nord mappali 119 e 102, a Est Via Togliatti, a Sud altra proprietà, a Ovest altra proprietà.

Note sulla conformità catastale: Vi è conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno su cui insiste palazzina oggetto di pignoramento. Si considera la parte non edificata ad uso di Cortile comune.



Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, terziario-direzionali

Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Cabassina.

Principali collegamenti pubblici: Bus 327 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXXXX contro XXXXXX; Derivante da: Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 6.750.000; Importo capitale: € 4.500.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 06/06/2007 ai nn. 234800/24935; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87886/23547 ; Note: Tale ipoteca volontaria era costituita sugli originari subalterni 1 e 2 e con Annotazione n. 4748 del 26-02-2009 vi è stata l'erogazione a saldo. Il XXXXXX è stato assorbito da XXXXXX che oltre ad essere creditore precedente è anche intervenuta. TUTTE LE INDICAZIONI RIPORTATE RELATIVE ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SI RIFERISCONO ALL'IMMOBILE COSTRUITO SUL TERRENO

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di XXXXXX (domicilio: XXXXXX) contro XXXXXX; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi in data 29/06/2009 ai nn. 238368/27470; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84864/17876 ; Note: Su tutte le unità immobiliari e sul subalterno 701, ente urbano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXX (domicilio: XXXXXX) contro XXXXXX; A rogito di Tribunale di Milano in data 26/02/2016 ai nn. 9026 iscritto/trascritto a Milano



2 in data 16/03/2016 ai nn. 27410/17497; TUTTE LE INDICAZIONI RIPORTATE RELATIVE ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SI RIFERISCONO ALL'IMMOBILE COSTRUITO SUL TERRENO.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di XXXXXX; A rogito di Notaio Paolo Mastrolilli in data 22/01/2009 ai nn. 15599/10492; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2009 ai nn. 8666/4838; Tale locazione era gravante sui sub. 702-905-706-707-709. La società XXXXXX è fallita e ha lasciato l'immobile da anni. Non sono stati reperiti documenti al riguardo.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Integrazione: Effettuata e allegata visura delle Annotazioni n. 19754 del 19-06-2007 e n. 4748 del 26-02-2009 (Erogazione parziale ed Erogazione a saldo)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Va ancora predisposta la divisione per millesimi dal momento che attualmente l'edificio è di un unico proprietario. Per quanto concerne il cortile andrà, in caso di presenza di più proprietari, definito l'uso dello stesso. La cabina elettrica Sub. 704 non viene valutata come corpo a sé perché dovrà essere parte comune a tutte le unità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile dispone di un cortile disposto su tutti i lati escludendo il fronte principale. A tale cortile si accede sia oltrepassando una sbarra a fianco dell'ingresso principale che da un cancello posto sulla Via Togliatti. Non vi è un locale immondizie ma vi è un locale (Sub. 704 Cabina elettrica) dove sono ubicati tutti i contatori, ad eccezione di uno che dovrà essere installato nel caso tutte le altre unità fossero già allacciate (per il momento vi sono solo 4 utenze su 7 collegate, ovvero 3 utenze al PT e 1 al P1).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXX proprietario ante ventennio dal 1987. In forza di atto di compravendita diritto di superficie - a rogito di Notaio Claudio Malberti, in data 11/02/1987, ai nn. 43654/6305; registrato a Milano, in data 27/02/1987, ai nn. 4306/IV; trascritto a Milano 2, in data 11/03/1987, ai nn. 22431/17212.

Note: Nello specifico trattasi di Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree comprese in piano di insediamenti produttivi (Vedi atto allegato).

Titolare/Proprietario: XXXXXX dal 19/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In



forza di atto di compravendita area in piena proprietà - a rogito di Notaio Francesca Gasparro, in data 19/09/2000, ai nn. 4393/2376; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2000, ai nn. 87818/59453.

Note: Nello specifico trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'area in Comune di Corsico al foglio 11 particella 101 su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. (Vedi Rogito allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1986 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa per l'Insediamento Produttivo di Corsico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per nuova costruzione capannoni con uffici e abitazioni PIP

Oggetto: Concessione Edilizia

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 32373

Rilascio in data 09/04/1987 al n. di prot. 32373/86/20863-X

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1992 al n. di prot. 14789

NOTE: Si elencano le pratiche successive a quella sopra indicata, che hanno interessato l'immobile:

1. Autorizzazione per tombinatura Cavo Pozzo - P.Edilizia n.20/1989-0 del 20-01-1989 - Prot. 1778
2. Concessione per varianti capannoni industriali - P.Edilizia n. 40/1989-0 del 17-05-1988 - Prot. 11753
3. Concessione per varianti capannoni e cabine Enel - P.Edilizia n. 41/1989-0 del 26-07-1988 - Prot. 17886
4. Concessione per ampliamento capannone - P.Edilizia n.103/1993-0 del 25-06-1993 - Prot 16049
5. Condono per trasformazione deposito in negozio - P.Edilizia n. 1068/1995-0 del 28-02-1995 - Prot 5375
6. Condono per cambio di destinazione d'uso - P.Edilizia n. 1002/2003-0 del 08-04-2003 - Prot. 7187
7. Permesso di costruire per ampliamento fabbricato produttivo - P.Edilizia n.12/2006-0 del 26-01-2006 - Prot. 1516
8. DIA per modifiche varie all'ampliamento fabbricato - P.Edilizia n.204/2006-0 del 20-07-2006 Prot. 14008 (PdC 12/6 - Prot 1516 del 26-01-2006)
9. Licenza di Media Struttura di Vendita n. 1314 del 26-02-2007 per ampliamento della superficie di vendita nell'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa (settore merceologico non alimentare) da 156 mq a 932,68 mq
10. DIA per realizzazione sopralzo di un piano in edificio produttivo - P.Edilizia n. 197/2007-0 del 13-07-2007 - Prot 11986
11. DIA variante per realizzazione nuova cabina elettrica e sostituzione copertura capannone - P. Edilizia n. 39/2008-0 del 26-02-2008 Prot. 3812
12. Variazione SU per esecuzione di opere attraverso eliminazione di difformità per ritornare allo stato concessionato - P.Edilizia n. 222/2011-0 del 24-06-2011
13. Rilascio certificato di agibilità del 04-10-2011 - Prot. 20303
14. Permesso di costruire in sanatoria per redistribuzione della SLP commerciale dal 1°P al PT con realizzazione di opere interne e frazionamento frazionamento - P.Edilizia 186/2016 - Prot. 13682/15206 (Allegato)
15. Opere di manutenzione straordinaria - opere interne a singola unità immobiliare 1°P - P.Edilizia 252/2016 del 29-09-2016 - Prot. 18487

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Tutte le indicazioni sopra riportate si riferiscono all'immobile costruito nel tempo sul terreno in oggetto.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6 del 27.03.2012



Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Documenti di Polizia Idraulica n. 49 del 19.12.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Bisogna mantenere le destinazioni d'uso permesse, come da Norme Tecniche d'attuazione art.5. Vedi inoltre anche "Costituzione di vincolo urbanistico allegata" vigente fino alla decadenza delle norme relative al PRG dopodichè si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'art. 21 della NTA definisce le destinazioni d'uso ammesse per tale tessuto (Vedi Allegato 5 con art. 5- Destinazioni d'uso, art. 21 TUCp Tessuto urbano consolidato produttivo, art. 32 Medie strutture di vendita).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al punto **L Terreno**

Cortile interno, bene comune non censito.

Ad uso della palazzina. In caso di più acquirenti dovrà esserne normato l'uso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX Eventuali

comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.570,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

Stato di manutenzione generale: ottimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In questa fase si ritiene di considerare il terreno circostante l'edificio comune a tutti i subalterni, quale bene comune non censibile. Non viene dato un valore separato ma l'uso dello stesso dovrà essere definito in caso di pluralità di acquirenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Cortile comune (non censibile)	sup lorda di pavimento	1.570,00	1,00	1.570,00
		1.570,00		1.570,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.3 Valutazione corpi:

L Terreno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cortile comune (non censibile)	1.570,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
L Terreno		1.570,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:
05-03-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Manuela Perugia

ALLEGATI da 1 a 11 comuni a tutti i lotti oltre a quelli riferiti a ciascun lotto

COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. Foto esterni
2. Rogiti – Malberti e Gasparro



3. Vincolo Urbanistico
4. Permesso di Costruire e Abitabilità
5. Estratti Piano delle Regole- art.5 destinazioni d'uso/art. 21 tessuto urbano consolidativo/art. 32 medie strutture di vendita
6. Destinazioni d'uso attuali
7. Ispezione ipotecaria
8. Visura Sub 701 bene comune non censibile
9. Dimostrazione grafica dei subalterni
10. Estratto di mappa
11. Accompagnatoria invio relazione distima

LOTTO 1 A - SUB.702/A Commerciale PT

- A1. Visura e Planimetria catastale
- A2. Foto interni
- A3. Licenza sala giochi
- A4. Permesso di costruire in sanatoria

LOTTO 2B - SUB.702/B Commerciale PT

- B1. Visura e Planimetria catastale
- B2. Foto interni
- B3. Disdetta locazione
- B4. Permesso di costruire in sanatoria

LOTTO 3C - SUB.703 Deposito PT

- C1. Planimetria catastale
- C2. Foto
- C3. Disdetta locazione

LOTTO 4D - SUB.704 Cabina elettrica PT

- D1. Planimetria catastale
- D2. Foto

LOTTO 5E - SUB.705 Laboratorio industriale P1°

- E1. Planimetria catastale
- E2. Foto interni
- E3. Contratto locazione
- E4. Permesso di costruire in sanatoria



LOTTO 6F - SUB.706 Uffici e Laboratori industriale/artigianale **P2°**

F1. Planimetria catastale

F2. Foto interni

LOTTO 7G - SUB.707 Uffici e Laboratori industriale/artigianale **P2°**

G1. Planimetria catastale

G2. Foto interni

LOTTO 8H - SUB.708 Uffici e Laboratori industriale/artigianale **P3°**

H1. Planimetria catastale

H2. Foto interni

LOTTO 9I - SUB.709 Uffici e Laboratori industriale/artigianale **P3°**

I1. Planimetria catastale

I2. Foto interni

LOTTO 10-foglio 11, particella 101 –Catasto terreni –Bene commune non censibile

Vedi ALL. 1 e ALL. 8.

