

Dott. Ing. REDAELLI Riccardo
Via Don Gnocchi 27, Trezzo sull'Adda MI
Albo ingegneri di Milano n° A 26661

PERIZIA



RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE PROPRIETA'

- Immobiliare del Sole srl -

*Proprietà di : Cernusco sul Naviglio viale Assunta, 101
Gorgonzola via Milano, 41
Cologno Monzese, via M. Buonarroti, 31
Siena , strada dei Tufi, 58*

Sede legale Cernusco sul Naviglio viale Assunta, 101



Data: 10/04/2017

Committente: **IMMOBILIARE DEL SOLE Srl**

Perizia estimativa redatta da : Dott. Ing. REDAELLI Riccardo, *albo ingegneri Milano Num. A 26661*
Studio Tecnico in Trezzo sull'Adda, via Don gnocchi, 27 – 20056



1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del sig. Franco Maria Calcagni rappresentante legale della **Immobiliare del Sole srl** con sede in Cernusco sul Naviglio viale Assunta 101, in riferimento alla *Procedura di Concordato Preventivo* richiesto innanzi al Tribunale di Milano, in corso di attuazione, con lo scopo di determinare per gli immobili in esame il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; esaminato la documentazione messa a disposizione dalla proprietà presso gli uffici di Cernusco sul Naviglio, viale Assunta 101, il comparto è stato oggetto di diversi sopralluoghi nel primo trimestre del 2013 e recentemente nel terzo trimestre 2016.

2. Descrizione dei fabbricati

Notizie di carattere generale.

Immobiliare del Sole srl con sede in Cernusco sul Naviglio viale Assunta 101, proprietà in Comune di Cernusco sul Naviglio, Cologno Monzese, Gorgonzola (provincia di Milano) e strada dei Tufi nel comune di Siena.

Le proprietà oggetto della presente stima si riferiscono più precisamente ad appartamenti e uffici realizzati o acquistati dall'Immobiliare del Sole srl lungo tutto il suo periodo di attività iniziato nel 1979.

Considerando i vari lotti definiamo:

- Lotto di Cernusco sul Naviglio, viale Assunta 101: uffici, appartamento mansarda, box e loc. deposito, affacciati su strada Padana Superiore e vicinanza alla metropolitana fermata Cernusco sn;
- Lotto Gorgonzola, via Milano 41: depositi e magazzini-laboratori;
- Lotto Cologno M.se, via M. Buonarroti, 31: uffici e posti auto;
- Lotto di Siena, strada dei Tufi, 58: appartamento con giardino.

L'analisi tiene conto della ricerca sul territorio di fabbricati, uffici, negozi, magazzini, appartamenti, e lotti in condizioni simili, ovvero edificazioni dai primi anni '90 a inizio 2000, con destinazione residenziale, commerciale e locali tecnici o di laboratorio e dall'analisi critica del mercato immobiliare est Milano del biennio 2015-2016, appartamento in villa con giardino di proprietà provincia di Siena, zona fuori le mura, biennio 2015-2016.

3. Caratteristiche e consistenza dei fabbricati

Proprietà della Immobiliare del Sole srl sede in Cernusco sul Naviglio, viale Assunta 101.

Lotto di Cernusco S/N: Trattasi di complesso immobiliare ben inserito nell'ambiente, con prospetto sulla Strada Padana Superiore angolo V.le Assunta, il V.le porta direttamente alla stazione della metropolitana, fermata di Cernusco Sul Naviglio (800 mt.), al naviglio Martesana con le sue ville nobiliari con parco, al centro storico pedonale di Cernusco Sul Naviglio dotato di tutti i servizi.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1982 in lotti di periodi diversi, sono presenti e disponibili al mercato senza necessità di lavori di ristrutturazione n.4 uffici, per un totale di superficie parametrata di 580 mq, n.1 mansarda abitabile di superficie parametrata di 72 mq, n. 17 tra box e locali tecnici e di deposito per una superficie totale di 320 mq.

- Foglio 41, mapp. 155 sub. 1,2,4,5,6,14,15,17,20,23,24,25,
- Foglio 41, mapp. 149 sub. 5,10,11,12,13,16,19,20,22,23,24,25,28

A chiarimento e completamento della descrizione, si allega alla presente perizia un report fotografico dello stato di fatto dei luoghi e delle proprietà in oggetto, riportanti luogo e posizione.



Dott. Ing. REDAELLI Riccardo
Via Don Gnocchi 27, Trezzo sull'Adda MI
Albo ingegneri di Milano n° A 26661

- Banca piano terra e interrato



- Ufficio in mansarda 2° piano



- Mansarda al 3° piano:



Dott. Ing. REDAELLI Riccardo
Via Don Gnocchi 27, Trezzo sull'Adda MI
Albo ingegneri di Milano n° A 26661

- Ufficio al 1° piano:



- Ufficio Piano terra con interrato



➤ VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

alloggio	sup. commerciale	Dati catastali	Sup.Param	valore stato di fatto
Mans. Q 3°p.- sc. A	Abit.mq.74,5- Rip.mq. 8,82	f. 41 p.lla 155 sub. 25	80,67	€ 183.936,72
Uff. n.38 1°p -sc. C	abitabile mq. 89,00	f. 41 p.lla 149 sub. 5	89,00	€222.500,00
giardino-portico	accessoria privata semichiusa	f. 41 p.lla 152	43,00	€ 33.540,00
box	Box piano terra n.8	f. 41 p.lla 155 sub. 1	-	€ 23.000,00
box	Box piano terra n.9	f. 41 p.lla 155 sub. 2	-	€ 23.000,00
box	Box piano terra n.12	f. 41 p.lla 155 sub. 5	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.5	f. 41 p.lla 155 sub. 20	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.22	f. 41 p.lla 149 sub. 10	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.21	f. 41 p.lla 149 sub. 11	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.20	f. 41 p.lla 149 sub. 12	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.19	f. 41 p.lla 149 sub. 13	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.13	f. 41 p.lla 149 sub. 19	-	€ 27.000,00
box	Box doppio piano interr. n.23	f. 41 p.lla 149 sub. 20	-	€ 44.000,00
box	Box piano interr. n.22	f. 41 p.lla 149 sub. 22	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.30	f. 41 p.lla 149 sub. 23	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.29	f. 41 p.lla 149 sub. 24	-	€ 23.000,00
box	Box piano interr. n.28	f. 41 p.lla 149 sub. 25	-	€ 23.000,00
Dep. B piano int.	doppio vano deposito	f. 41 p.lla 155 sub. 23	31,62	€ 61.659,00
Uff. E pt e p. int.	Pt. mq. 94,98, int. mq. 51,10	f. 41 p.lla 155 sub. 6,17	130,75	€ 326.875,00
Uff. I 1°p.-sc B	piano primo mq. 98,35	f. 41 p.lla 155 sub. 14	98,35	€ 245.875,00
Uff. O 2°p.- sc B	piano secondo mq. 98,38	f. 41 p.lla 155 sub. 15	98,38	€ 245.950,00
Mans.R 3°p- sc B	mansarda mq. 44,39	f. 41 p.lla 155 sub. 24	31,07	€ 77.682,50
locali banca	Pt. mq. 218,4, p.int. mq. 99,6	f. 41 p.lla 149 sub.28	288,12	€ 1.230.272,00

VALORE

€

2.975.290,22

➤ **Dati urbanistici**

I dati catastali relativi alle varie proprietà in esame sono:

Catasto fabbricati di Cernusco sul Naviglio: Foglio 41, mapp. 155 sub. 1,2,4,5,6,14,15,17,20,23,24,25

Foglio 41, mapp. 149 sub. 5,10,11,12,13,16,19,20,22,23,24,25,28

Più in dettaglio:

Fg 41 map 155 sub 1 CAT. C/6	box pt 8 (libero)
Fg 41 map.155 sub 2 CAT. C/6	box pt. 9 (libero)
Fg 41 map 155 sub 5 CAT. C/6	box pt. 12 (libero)
Fg 41 map 155 sub 6 CAT. C/2	Uff. E. Pt (libero)
Fg 41 map 155 sub 14 CAT. A/10	uff. I 1°p (libero)
Fg 41 map 155 sub 15 CAT. A/10	uff. O 2°p (uff. Imm.re Sole)
Fg 41 map 155 sub 17 CAT. C/3	inter.1/2 (libero)
Fg 41 map 155 sub 20 CAT. C/6	box 5 int. (libero)
Fg 41 map 155 sub 23 CAT. C/6	dep.B (libero)
Fg 41 map 155 sub 24 CAT. A/10	mans R (uff. Imm.re Sole)
Fg 41 map 155 sub 25 CAT. A/10	uff. Q 3°p (locato Foti Fabiola, dal 1/09/16 al 31/08/18, uso ufficio/foresteria, canone annuo 4.800,00)
Fg 41 map 149 sub 5 CAT. A/10	uff 38 1°p (locato ERP, dal 1/07/12 fino al 30/06/18 uso ufficio, canone annuo 15.690,00)
Fg 41 map 149 sub 10 CAT. C/6	box 22 int (locato dal 1/04/2007 al 31/03/16+ 9 anni, rinnovato fino al 31/03/2025 Banca C.R. ASTI, uso autorimessa, canone annuo € 1.000,00)
Fg 41map 149 sub 11 CAT. C/6	box 21 int (locato dal 1/04/2007 al 31/03/16+ 9 anni, rinnovato fino al 31/03/2025 Banca C.R. ASTI, uso autorimessa, canone annuo € 1.000,00)
Fg 41 map 149 sub 12 CAT. C/6	box 20 int (locato dal 1/04/2007 al 31/03/16+ 9 anni, rinnovato fino al 31/03/2025 Banca C.R. ASTI, uso autorimessa, canone annuo € 1.000,00)

Fg 41 map 149 sub 13 CAT. C/6	box int 19 (libero)
Fg 41 map 149 sub 19 CAT. C/6	box int 13 (locato Dolci Tradizioni, dal 1/12/15 al 30/11/2021, uso autorimessa canone annuo € 1.000,00)
Fg 41 map 149 sub 20 CAT. C/6	box 33 int (<i>in uso geom. Calcagni Franco amm. Imm.re del Sole</i>)
Fg 41 map 149 Sub.22 CAT. C/6	box 31 int (libero)
Fg 41 map 149 sub 23 CAT. C/6	box 30 int (libero)
Fg 41 map 149 sub 24 CAT. C/6	box 29 int (locato ERP, dal 1/07/12 fino al 30/06/18 uso autorimessa, canone annuo € 1.020,00)
Fg 41 map 149 sub 25 CAT. C/6	box 28 int (locato Dolci Tradizioni, dal 1/12/15 al 30/11/2021, uso autorimessa canone annuo € 1.200,00)
Fg.41 map 149 sub.28 CAT. D/5	Piano terra + interrato (locato dal 1/04/2007 al 31/03/16+ 9 anni, rinnovato fino al 31/03/2025 Banca C.R. ASTI, uso agenzia bancaria/assicurativa, canone annuo € 73.090,60)



REGOLARITA' URBANISTICA:

Unità Immobiliari esistenti, allo stato di fatto in cui si trovano gli immobili sono conformi catastalmente e urbanisticamente.

Si riportano inoltre gli estremi delle pratiche edilizie allegate per il fabbricato di **viale Assunta, 101**:

- Concessione Edilizia n° 602 del 29/1/79 Comune di Cernusco S/Nav;
- Concessione Edilizia n° 1098 del 10/04/81 Comune di Cernusco S/Nav;
- DIA del 02/11/2007 al Comune di Cernusco per lavori modifiche interne Banca.;
- Agibilità condominio del 20/04/2016 Scia (presentata da Amm.re condominio) Comune di Cernusco S/Nav;