



## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**303/2020**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV.GIOVANNI PIAZZA

**PRIVACY**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 1:**

COMUNE DI CORMANO : VIA BALOSSA SNC



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## PREMESSA

Il lotto 1 è composto da fabbricati a destinazione magazzino, terreni ad essi contigui e da fabbricati in via di accertamento.

Qui di seguito estratto di mappa catastale del foglio 9 con evidenziati i mappali che compongono il lotto 1 e vista google con evidenziato il perimetro del comparto.



*foglio 9 con evidenziati i mappali*



*Vista google con evidenziati i beni*

## INDICE SINTETICO

Qui di seguito tabella con evidenziati i corpi che compongono il Lotto 1 e il valore del lotto

CORPO	CATEG.	DATI CATASTALI
A	C/2	9-5-2
B	C/2	9-5-3
C	C/2	9-5-4
D	C/2	9-5-5
E	C/2	9-26-2
F	C/2	174 -1 graffato 9-26-3
G	C/2	9-174-2
H	C/2	9-174-3
I	seminat	9-4
L	fab urb acc	9-27
M	fab urb acc	9-173
N	seminat irriguo	9-247
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>		<b>€712.678,00</b>

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 1

Sito in CORMANO

### CAPANNONI E TERRENI

Complesso immobiliare avente accesso dalla Via Balossa snc e costituito dagli immobili con destinazione deposito come di seguito accatastati.

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

### Descrizione dei beni

Intero edificio da cielo a terra di un piano fuori terra con destinazione capannone/terziario con annessa area scoperta pertinenziale comprendente quattro unità immobiliari ad uso capannone, eretto su area distinta al foglio 9 mappale 5 come segue:

#### Corpo A: magazzino (all.1)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 5, subalterno 2

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 5, consistenza mq.100, superficie catastale mq. 105, rendita €253,06.
- **Indirizzo e piano:** Cormano (MI) Via Balossa Snc – piano T
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 71515/1988)

#### Corpo B: magazzino (all.2)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 5, subalterno 3

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 4, consistenza mq.157, superficie catastale mq. 205, rendita €340,55.
- **Indirizzo e piano:** Cormano (MI) Via Balossa Snc – piano T-1
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 71515/1988)

#### Corpo C: magazzino (all.3)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 5, subalterno 4

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 4, consistenza mq.207, superficie catastale mq. 207, rendita €449,01.
- **Indirizzo e piano:** Cormano (MI) Via Balossa Snc – piano T
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988).

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 71515/1988)

#### Corpo D: magazzino (all.4)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 5, subalterno 5

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 4, consistenza mq.157, superficie catastale mq. 159, rendita €340,55.
- **Indirizzo e piano:** Cormano (MI) Via Balossa Snc – piano T
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 71515/1988)

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 5 superficie mq.1.180 (all.14)

#### Descrizione dei beni

Intero edificio da cielo a terra con destinazione capannone/terziario, disposto su due piani collegati tra loro da scala interna con adiacente ampio spazio coperto adibito a portico e piccolo locale servizi esterno, eretto su area distinta al foglio 9 mappale 26 come segue:

#### Corpo E: magazzino (all.5)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 26, subalterno 2

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 3, consistenza mq.676, superficie catastale mq. 713, rendita €1.256,85.
- **Indirizzo e piano:** Cormano (MI) Via Balossa Snc – piano T-1
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 71515/1988)

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 26 superficie mq.2.580(all.15)

#### Descrizione dei beni

Intero edificio da cielo a terra di un piano fuori terra con destinazione capannone/terziario, comprendente tre capannoni, il più ampio dei quali dotato di locale servizio ricavato a parte del mappale 26 del foglio 9, il tutto distinto al catasto fabbricati come segue:

#### Corpo F: magazzino (all.6)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 174, subalterno 1 graffato prticella 23 subalterno 3

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 3, consistenza mq.732, superficie catastale mq. 762, rendita €1.360,96.
- **Indirizzo e piano:** Cormano (MI) Via Balossa Snc – piano T
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 71515/1988)

### Corpo G: magazzino (all.7)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 174, subalterno 2

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 4, consistenza mq.135, superficie catastale mq. 144, rendita €292,83.
- **Indirizzo e piano:** Cormano (MI) Via Balossa Snc – piano T
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 71515/1988)

### Corpo H: magazzino (all.8)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 174, subalterno 3

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 4, consistenza mq.135, superficie catastale mq. 152, rendita €292,83.
- **Indirizzo e piano:** Cormano (MI) Via Balossa Snc – piano T
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 71515/1988)

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 174 superficie mq.1.020(all.16)

### Descrizione dei beni

Appezamenti di terreno circostante i fabbricati sopra descritti, distinti al catasto terreni come segue:

### Corpo I: terreno (all.9)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 4

- **Dati di classamento:** Qualità seminativo, classe 1, superficie mq.1.270, deduz P4A, reddito dominicale €6,56, reddito agrario €7,87.
- **Comune::** Cormano (MI)
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 14/09/1987 (n.6984
- Impianto meccanografico del 01/02/1964
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 particella 5 - foglio 9 particella 26

### Corpo L: fabbricato urbano da accertare (all.10)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 27

- **Dati di classamento:** Qualità Fubbricato Urbano da Accertare, superficie mq.4, senza indicazione di reddito
- **Comune::** Cormano (MI)
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Impianto meccanografico del 01/02/1964

### Corpo M: fabbricato urbano da accertare (all.11)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 173

- **Dati di classamento:** Qualità Fubbricato Urbano da Accertare, superficie mq.37, senza indicazione di reddito
- **Comune::** Cormano (MI)
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- FRAZIONAMENTO in atti dal 14/09/1987 (n. 6984
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 particella 26 - foglio 9 particella 174

### Corpo N: terreno (all.12)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 247

- **Dati di classamento:** Qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq.1.410 deduz P4A, reddito dominicale €12,23, reddito agrario €13,47.
- **Comune::** Cormano (MI)
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- FRAZIONAMENTO del 21/11/2013 protocollo n. MI0610598 in atti dal 21/11/2013 presentato il 20/11/2013 (n. 610598.1/2013)
- Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 187
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 particella 243 - foglio 9 particella 244 - foglio 9 particella 245 - foglio 9 particella 246 - foglio 9 particella 248

**Coerenze in linea di contornoda nord in senso orario** (come da atto Notaio Privitera rep.93/67 del 12.12.2005)

A corpo dei fabbricati e terreni in Cormano al foglio 9 mappali 4,5,26,27,173,174,247:

ragioni di terzi ai mappali 253, 254 di nuovo 253 e 143 del foglio 9 di Cormano, strada Comunale della Balossa, ragioni di terzi al mappale 160 del foglio 9 di Cormano, mappale 248.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cormano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Prevalentemente Agricola

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: cento commerciale- Coop – parco Nord

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 165-705

### Descrizione del complesso immobiliare

Complesso immobiliare avente accesso dalla Via Balossa e costituito da diversi immobili a destinazione magazzino.

Il complesso è recintato sul lato di Via Balossa e sui lati verso le proprietà contigue ed è dotato di accesso carrabile su Via Balossa

I fabbricati risultano dismessi e le utenze sono staccate.

### **CORPI A-B-C-D:**

Intero edificio da cielo a terra di un piano fuori terra con destinazione capannone/terziario con annessa area scoperta pertinenziale comprendente quattro unità immobiliari ad uso magazzino, eretto su area distinta al foglio 9 mappale 5 subalterni 2,3,4 e 5.



*Capannone retro*



*Capannone fronte*

### **Caratteristiche descrittive e condizioni manutentive del fabbricato**

Il capannone è composto di quattro unità immobiliari a destinazione deposito, con copertura a botte.

I corpi A -D-C sono composti di un unico locale con accesso attraverso porta in ferro e vetro; sono dotati di serramenti in ferro e vetro, le finiture sono in cemento a vista e i locali hanno altezza interna al colmo di m.7,00 (eccetto il corpo A)

Il corpo B è composto di locale al piano terra con scala in legno a pioli di accesso al piano primo che occupa anche il livello superiore del corpo A; il piano primo ha una porzione di pavimentazione in assito di legno (fatiscente) e la porzione soprastante il corpo A con pavimento in piastrelle.

Il fabbricato è in disuso da tempo e le condizioni di manutenzione sia interne che esterne sono molto scarse.

(per la visione delle condizioni manutentive dei singoli corpi si rimanda al Rilievo fotografico allegato alla presente relazione di stima)

### **CORPO E**

Intero edificio da cielo a terra con destinazione capannone/terziario, disposto su due piani collegati tra loro da scala interna con adiacente ampio spazio coperto adibito a portico e piccolo locale servizi esterno, eretto su area distinta al foglio 9 mappale 26.



*Capannone fronte*



*Capannone lato*

### **Caratteristiche descrittive e condizioni manutentive del fabbricato**

Il capannone è composto di una unità immobiliare a destinazione deposito di due piani fuori terra e di un grande portico su due lati del fabbricato.

Addossato al capannone contiguo e sotto-portico vi è un piccolo volume adibito a servizi.

Piano terreno: composto di tre locali di cui uno molto grande e vano scala che porta al primo piano.

Piano primo: grande locale deposito

I serramenti presenti sono sia in legno che in ferro con vetro singolo e sono in condizioni pessime, pavimenti in cemento; sono presenti macerie derivanti da parziale demolizione del vano scala.

Il fabbricato è in disuso da tempo e le condizioni di manutenzione sia interne che esterne sono pessime.

(per la visione delle condizioni manutentive dei singoli corpi si rimanda al Rilievo fotografico allegato alla presente relazione di stima)

### **CORPI F-G-H:**

Intero edificio da cielo a terra di un piano fuori terra con destinazione capannone/terziario, comprendente tre capannoni, il più ampio dei quali dotato di locale servizio ricavato a parte del mappale 26 del foglio 9, il tutto distinto al catasto fabbricati al foglio 9, mappale 174, subalterni 1,2,3.



*Capannone Corpo F*

*Capannone Corpi G-H*

Corpo F: grande capannone con locale servizio ricavato su altro mappale, composto di un locale unico con copertura con travi reticolari e lamiera, pavimentazione in battuto di cemento, serramenti in ferro, porte scorrevoli in lamiera. Altezza interna massima 8,50.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato e degli interni sono scarse.

Corpi G e H: capannone composto di due unità immobiliari simili di altezza interna m.4,70. Pareti e pavimentazioni in cemento a vista, serramenti in ferro e porte di accesso in ferro. La copertura piana del capannone è realizzata con **lastre in eternit**.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato e degli interni sono scarse.

**Certificazioni di conformità degli impianti dei fabbricati**

La scrivente non ha reperito le certificazioni degli impianti

**Certificazioni di idoneità statica dei fabbricati**

La scrivente allega copia delle certificazioni di idoneità statica datate 1992 reperite nel fascicolo del Condonò.

**CORPO I:**

Appezamento di terreno circostante i fabbricati sopra descritti, distinto al catasto terreni al foglio 9 mappale 4. Il terreno prospiciente la Via Balossa costituisce piazzale di accesso ai capannoni su cui insiste il cancello di entrata al complesso.

**CORPO L:**

fabbricato urbano da accertare identificato catastalmente al foglio 9, mapp.27 sito sul terreno al mappale 247- Il fabbricato di piccole dimensioni era presumibilmente destinato a servizi esterni.

**CORPO M:**

fabbricato urbano da accertare identificato catastalmente al foglio 9, mapp.173, sito all'ingresso del complesso – fabbricato destinato a cabina elettrica

**CORPO N:**

appezamento di terreno identificato catastalmente al foglio 9 mappale 247 contiguo a via Balossa e confinante con il capannone dei corpo A-B-C-D

### 3. STATO OCCUPATIVO

**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato 5/02/2021 con il Custode Giudiziario, si è rinvenuto xxx

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile alla data del 19.01.2021 si evince:

**4.1 Attuali proprietari**

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1

(dal 19.04.2017 ad oggi)

in forza di **atto di scissione di società** del 19.04.2017 rep. 1607/10786 a firma Notaio Antonio Privitera, trascritto a Milano 2 xxx

#### 4.2 Precedenti proprietari

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1  
(dal 12.12.2005 al 19.04.2017)  
in forza di **atto di compravendita** del 12.-12.2005 rep. 93/67 a firma Notaio Antonio Privitera,  
trascritto a Milano 2 ilxxx

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1  
(dal 04.12.2003 al 12.12.2005)  
in forza di **atto di donazione** del 04.12.2003 rep. 131626 a firma Notaio Nicola Caputo, trascritto  
a Milano 2 il xxx Formalità rettificata in data 04.12.2003 rep.131626 a firma Notaio Nicola  
Caputo, trascritta a Milano 2 il xxx poiché era stato omissso il terreno posto in Comune di  
Novate Milanese distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 38 seminativo.

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1 nuda proprietà  
(dal 26.01.1989 al 04.12.2003)  
in forza di **denuncia di successione** xxx registrata a Foggia il 12.12.1990 al n.86 vol.180 e  
successiva integrazione registrata a Foggia il 04.04.2002 al n.23 vol.70 xxx con riunione  
dell'usufrutto in morte di xxx deceduto in data 22.05.1991.

**Non risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità**

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1 nuda proprietà  
(dal 24.12.1984 al 26.01.1989)  
in forza di **atto di donazione** del 24.12.1984 rep.8613/36770 Notaio Lorenzo Stucchi, trascritto a  
Milano 2 il xxx  
Con questo atto xxx la nuda proprietà riservando per sé l'usufrutto.

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile alla data del 19.01.2021 si evince:

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia mutuo, stipulata il 25.03.2010 rep.6507/4247 a firma Notaio Antonio Privitera, iscritta a Milano 2 il xxx (Capitale €3.000.000,00- totale€4.500.000,00- durata 10 anni)- gravante l'intera proprietà degli immobili siti in Cormano, Via Balossa distinti al NCEU foglio 9 mappale 5 sub.ni 2-3-4-5; foglio 9 mappale 26 sub.2; foglio 9 mappale 26 sub.3 graffato al mapp.174 sub.1 e foglio 9 mapp.174 sub.ni 2 e 3.

Annotamenti a margine:

Frazionamento in quota, atto del 01.06.2016 rep.14911/9921 Notaio Antonio Privitera, xxx

Annotamento 12.06.2014 nn.52659/7318 – restrizione di beni – beni omissis

Comunicazione n.13521 del 25.07.2017 eseguita in data 04.08.2017 – beni omissis

Comunicazione n.15171 del 18.08.2017 eseguita in data 23.08.2017 – beni omissis

Annotamento 01.09.2014 n.10904 – modifica ed integrazioni condizioni di mutuo

Annotamento 07.06.2016 n. 11967 – modifica ed integrazioni condizioni di mutuo

**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo, stipulata il 25.03.2010 rep.6507/4247 a firma Notaio Antonio Privitera, iscritta a Milano 2 il xxx(Capitale €3.000.000,00- totale€4.500.000,00- durata 10 anni)- gravante l'intera proprietà degli immobili siti in Cormano, Via Balossa distinti al NCEU foglio 9 mappale 5 sub.ni 2-3-4-5; foglio 9 mappale 26 sub.2; foglio 9 mappale 26 sub.3 graffato al mapp.174 sub.1 e foglio 9 mapp.174 sub.ni 2 e 3; i terreni in Cormano distinti al NCT foglio 9 mappali 4-27-173 e 187; foglio 7 mappali 8-31-32-47, nonché i terreni in Novate Milanese distinti al NCT foglio 2 mappali 85-124.Formalità in rettifica all'ipoteca iscritta a Milano 2 il 29.03.2010 ai nn. 39207/8378; si rettificano i beni di cui al quadro B in quanto non erano stati iscritti gli appezzamenti distinti al catasto terreni.

Annotamenti a margine:

Annotamento 04.01.2012 n.140 – modifica ed integrazioni condizioni di mutuo

Annotamento 12.06.2014 nn. 52660/7319 – restrizione dei beni- beni omissis

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario di Milano il 31.01.2020 rep.3010, trascritto a Milano2 il xxx. per la quota di 1/1 di proprietà.

**Pignoramento rettificato** stipulato da Ufficiale Giudiziario di Milano il 31.01.2020 rep.3010, trascritto a Milano 2 il xxxper la quota di 1/1 di proprietà.

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

La scrivente ha richiesto Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cormano prot.gen.2211.

Il certificato di destinazione Urbanistica, a cui si rimanda, allegato alla presente relazione di Stima certifica che gli immobili contraddistinti ai mappali 4-5-26-27-173-174-247-248 del foglio 9 hanno la seguente destinazione:

**Parco Agricolo ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nord Milano**

(si allega NTA del PTC Parco Nord) – per le prescrizioni urbanistiche

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

Nell'atto di compravendita 12.12.2005 rep.93/67 astipulato da Notaio Antonio Privitera si legge: *"agli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e delle leggi 23 dicembre 1994 n. 724e 23 dicembre 1996 n. 662, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, che i fabbricati in contratto sono stati costruiti anteriormente al 1 settembre 1967, fatta eccezione per le porzioni immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Cormano con il foglio 9, mappale 26 subalterno 2 e foglio 9, mappale 26 subalterno 3, graffato con il mappale 174 subalterno 1, che sono state edificate in forza di licenza edilizia n. 2716 del 28 novembre 1969."*

La scrivente in data 19.01.2021 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cormano ed in data 12.02.2021 si è recata presso gli uffici per visionare gli atti edilizi reperiti.

L'unica pratica edilizia reperita relativa al complesso immobiliare è la seguente:

**Condono Edilizio n.441 (concessione a sanatoria del 13.03.1994) a seguito di richiesta prof.8028/1986**

**Con successiva richiesta di Licenza d'Uso prof.3356 del 26.03.1994 e comunicazione di presa d'atto del 22.11.1995.**

### 7.3 Conformità edilizia e catastale

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari ( corpi da A-B-C-D-E-F-G-H) depositate al NCEU il 24.11.1988 risultano conformi ai contenuti delle tavole grafiche allegate al Condono n.441.

In fase di sopralluogo, effettuato in data 5.02.2021, si sono invece rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato.

Qui di seguito per ogni corpo si evidenzieranno le difformità rilevate.

**CORPO A:** si è rilevato un tavolato che divide il locale in due porzioni con accesso direttamente dall'esterno

**CORPO B:** si è rilevata una diversa conformazione della scala di accesso al piano primo e una porzione della soletta risulta non finita.

**CORPO C:** presenza di un piccolo volume destinato a servizi igienici all' interno al capannone

**CORPO D:** conforme

**CORPO E:** si sono rilevate difformità nella distribuzione interna del locale al piano terra sotto il portico; l'accesso al vano scala condominiale risulta in posizione diversa

**CORPO F:** presenza di un volume composto di più locali all'interno del capannone

**CORPO G:** conforme

**CORPO H:** conforme

**CORPI L-M:** fabbricati urbani da accertare non sono presenti nelle tavole del condono e non risultano depositate le relative planimetrie catastali. Si allega circolare Agenzia delle Entrate sui fabbricati in Via di accertamento.

Si evidenzia che la copertura dei corpi G e H è composta da lastre di eternit contenenti amianto, pertanto si quantificano i costi necessari per la bonifica e lo smaltimento delle lastre. Con lastre in eternit standard il costo per per togliere le lastre e sostituirle può essere valutato da €/mq.80 a €/mq.120 a seconda dei presidi di sicurezza necessari e dei materiali di sostituzione prescelti; pertanto con superficie di copertura di mq.280 circa i costi per la bonifica e lo smaltimento e la sostituzione delle lastre, compresi costi tecnici, possono variare da €30.000 a €40.000 pertanto si evidenzia un valore medio di.

**€35.000** salvo diverse determinazioni tecnici competenti

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, e delle diverse variazioni catastali, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 6.000,00 a euro 8.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di:

**€ 7.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

## 6. SUPERFICI COMMERCIALI

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale per gli edifici

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:*

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

*Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:*

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

## 8.2 Calcolo della superficie commerciale degli edifici delle aree urbane

Corpi A-B-C-D	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Corpo A	100,80	1,00	101,00

Corpo B PT	52,50	1,00	52,50
CORPO B P1	152,25	1,00	152,00
CORPO C	207,16	1,00	207,00
CORPO D	159,60	1,00	160,00
Area cortilizia	507,50	0,10	51,00
<b>totale</b>			<b>572,00</b>

Corpo E	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
PT	371	1,00	371,00
P1	323	1,00	323,00
Servizi esterni	6	1,00	6,00
portico	266	0,35	93,10
Area cortilizia	1944	0,10	194,00
<b>totale</b>			<b>987,00</b>

Corpi F-G-H	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Corpo F	738,00	1,00	738,00
Corpo F servizi	9,00	1,00	9,00
Corpo G	135,00	1,00	135,00
CORPO H	135,00	1,00	135,00
Area cortilizia	12,00	0,10	1,20
<b>totale</b>			<b>1.018,00</b>

Le aree cortilizie vengono dedotte sottraendo alla superficie catastale delle aree urbane le relative superfici coperte.

### 8.3 Calcolo della superficie commerciale dei fabbricati da accertare

Corpi L- M	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Corpo L	4,00	0,25	1,0
Corpo M	37	0,25	9,25

**totale**

#### 8.4 Calcolo della superficie dei terreni

Corpi I-N	Superficie (m <sup>2</sup> )
Corpo I- seminativo	1.270
CORPO N- seminativ Irriguo	1.410

### 9. STIMA

#### 9.1 Criterio di stima degli edifici e aree urbane

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni degli immobili rilevate al momento del sopralluogo effettuato in data 5.02.2021

#### 9.2 Fonti d'informazione

**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – febbraio 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Via Balossa	Capannone all'asta Stato scarso	1.780	720.000	364,00
via Nazario Sauro	Capannone stato buono	610	450.000	737,00
Via Giotto	Stato normale	290	550.000	608,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato, in relazione allo stato di manutenzione degli immobili, sono compresi tra €/mq 364 e €/mq 737, valori allineati con quelli del listino di Agenzia delle Entrate qui di seguito riportati.

**PREZZI MEDI dei listini immobiliari** pertinenti lo specifico segmento di mercato:

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2020 – Cormano- Fascia/Zona: periferica: statale dei Giovi, Brusiglio

Considerando le caratteristiche dei fabbricati per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **capannoni industriali stato conservativo normale compresi tra €/m<sup>2</sup> 500 (min) e €/m<sup>2</sup> 750 (max)**; in fase di stima ovviamente si deve tenere conto dello stato conservativo scarso dei capannoni.

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima, del contesto urbano di appartenenza, delle condizioni di manutenzione, di media, scarse dei fabbricati, della difficile commercializzazione dei capannoni in ambito agricolo si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **300 €/mq**

**Valutazione dei fabbricati:**

CORPI	CATEG.	Sup Comm. MQ	valore complessivo
A-B-C-D	C/2	572,00	€171.600,00
E	C/2	987,00	€296.100,00
F-G-H	C/2	1018,00	€305.400,00
L	fab urb acc	1,2	€360,00
M	fab urb acc	9,25	€2.775,00
<b>TOTALE LOTTO 1</b>			<b>€776.235,00</b>

**9.3 Criterio di stima dei terreni**

Considerata la consistenza dei terreni, la loro localizzazione (aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali comprese nel perimetro del **Parco Agricolo ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nord Milano**

si propone una valutazione dei terreni in base alle tabelle dei valori agricoli allegate ed estratte da:

- Tabella valori terreni agricoli Commissione espropri Città Metropolitana di Milano – anno 2019 in cui il prezzo medio al mq per seminativo irriguo risulta:€/mq 8,11
- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2020 Provincia di Milano EXEO- di cui si calcola il valore medio €/ha 75.000

Per il calcolo di valore di mercato si considera il prezzo medio rilevato dai due listini allegati (allegati n.27-28)).

Corpi L- M	VAM € tot	Exeo € totale medio	Media tra i prezzi rilevati €
Corpo I- seminativo	8.166,00	8.255,00	€8.210,55

CORPO N- seminat Irriguo	11.435,00	10.575,00	€11.005,05
<b>TOTALE TERRENI</b>			<b>€19.215,60</b>

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

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

#### 9.4 Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Valore complessivo €
Fabbricati e aree cortilizie	€776.235,00
terreni	€19.215,60
<b>TOTALE LOTTO 1</b>	<b>€795.450,00</b>

#### 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE DEL LOTTO	
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€795.450,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€39.772,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€7.000,00
Spese tecniche per la bonifica a carico dell'acquirente- indicative	-€35.000,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€712.678,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>	
<i>Non ricorre il caso</i>	

*N.B. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

## CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore costituito a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 05.02.2021

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 16.02.2021

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: .....26.03.2021

## 9 ALLEGATI

- Rilievo fotografico
1. Planimetria e visura 9-5-2
  2. Planimetria e visura 9-5-3
  3. Planimetria e visura 9-5-4
  4. Planimetria e visura 9-5-5
  5. Planimetria e visura 9-26-2
  6. Planimetria e visura 9-26-3 graffato 9-174-1
  7. Planimetria e visura 9-174-2
  8. Planimetria e visura 9-174-3
  9. Visura 9-4
  10. Visura 9-27
  11. Visura 9-173
  12. Visura 9-247
  13. Foglio 9\_cormano
  14. Visura ente urbano 9-5
  15. Visura Ente urbano 9-26
  16. Visura ente urbano 9-174
  17. Atto notarile 2005
  18. Atto provenienza
  19. Certificato destinazione urbanistica
  20. Elenco sintetico formalità
  21. Nota accettazione eredità 2003
  22. Nota accettazione eredità 2004
  23. Nota trascrizione compravendita 2006
  24. Nota trascrizione pignoramento poi rettificata
  25. Condoni Capannoni
  26. Geopoi \_ Listino Ag. Entrate
  27. Scheda valori Agricoli Exeo Cormano
  28. VAM Valori Espropri
  29. Circolare fabbricati da accertare
  30. NTA variante PTCP Parco Nord
  31. Stima Privacy