

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

RGE 774/2020



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Unità immobiliari in Limbiate, via Monza n. 69

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono:
Email: architetto@colmano.com

Beni in **Limbate**
via Monza

CAPANNONE COMMERCIALE

(n° 1 lotto)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 2

Capannone costituito da un corpo edilizio di un piano fuori terra con annesso appartamento al piano secondo posto fronte strada, ed annessa area pertinenziale ad uso parcheggi

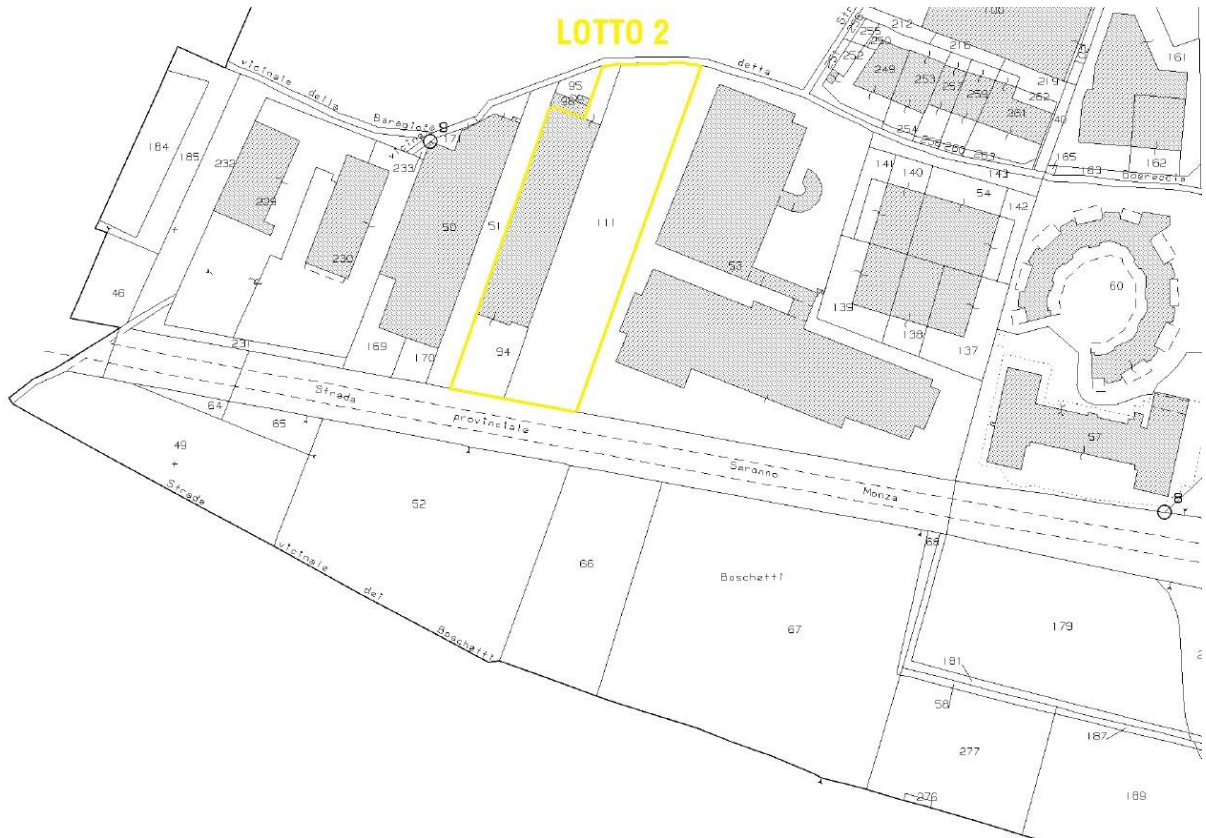
- 1) Foglio 15 Particella 94 Sub 1
Categoria D/8, Rendita € 16.807,73
via Monza 69 piano T
- 2) Foglio 15 Particella 94 Sub 2
Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 10 vani, Sup. catastale 231 m², Rendita € 1.265,32
via Monza 69 piano 1
- 3) Foglio 15 Particella 111
Qualità Incolto Prod, Classe 2, Superficie are 51 ca 00
Reddito Dominicale € 1,58, Reddito Agrario € 0,53



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

Sovrapposizione stato di fatto ed estratto di mappa

Con perimetrazione di colore giallo vengono indicati i beni immobili di cui al **LOTTO 2**



estratto di mappa foglio 15

Con perimetrazione di colore giallo vengono indicati i beni immobili di cui al **LOTTO 2**

DESCRIZIONE GENERALE DEL QUARTIERE E ZONA

In Comune di Limbiate

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel settore nord-orientale del territorio comunale di Limbiate, al confine con il Comune di Bovisio Masciago, in una zona di notevole interesse commerciale, posta su via Monza, che all'interno del territorio comunale di Limbiate costituisce un importante asse stradale ad alto scorrimento veicolare.

Nelle immediate vicinanze delle aree di interesse della procedura in epigrafe, è presente un altro importante polo commerciale "Centro Commerciale Carrefour – Limbiate" e una struttura ricettiva alberghiera.

A sud dell'area sulla quale sorgono i complessi immobiliari di interesse della presente procedura e della strada provinciale, sono presenti alcune zone a verde (agricolo) residuali, prive di colture specializzate e il cimitero comunale.

Tutto il comparto è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: la zona è collegata al centro cittadino mediante via Monza (ex Strada Statale 527) oltre che altre strade di collegamento alle zone limitrofe facenti parte del sistema viabilistico del comune di Limbiate e dei comuni confinanti.

Nelle immediate vicinanze è presente anche la Super Strada Milano-Meda-Lentate che si collega alle uscite della Tangenziale Nord Milano oltre che all'Autostrada A4 e quindi a tutte le principali autostrade dell'Italia settentrionale.

A poco più di 1 km, nel comune limitrofo di Bovisio Masciago, è presente la fermata ferroviaria "Bovisio Masciago – Mombello"

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in capo alla società esecutata Xxxxxxx xxx, con sede in Milano, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxx, oltre che dalla lettura degli atti di provenienza e del certificato notarile in atti (allegati 9.1 – 9.2 – 9.3), si evince quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico**

- TRASCRIZIONE del 03/08/2001 – Registro Particolare 57505 Registro Generale 90094

Pubblico Ufficiale LUCA LORI Repertorio 25043 del 19/06/2001

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore: xxxxxxxx xx xxxxxxxx

Contro: Xxxxxxxxx xxx

Immobili: Foglio 15, Particella 53, Subalterno 702

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 703

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 704

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 706

Foglio 15, Particella 134

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 10

- TRASCRIZIONE del 20/03/2003 - Registro Particolare 29939 Registro Generale 45844

Pubblico Ufficiale LORI LUCA Repertorio 27902/7145 del 14/02/2003

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore: xxxxxxxx xx xxxxxxxx

Contro: Xxxxxxx xxxx

Immobili: Foglio 15, Particella 53
Foglio 15, Particella 134
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 702
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 703
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 704
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 706
Foglio 15, Particella 134

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 11

- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - Registro Particolare 19063 Registro Generale 31564

Pubblico Ufficiale LORI LUCA Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA

A favore: xxxxxxxx xx xxxxxxxx

Contro: Xxxxxxx xxxx

Immobili: Foglio 15, Particella 53
Foglio 15, Particella 134
Foglio 15, Particella 94
Foglio 15, Particella 94, Subalterno 1
Foglio 15, Particella 94, Subalterno 2
Foglio 15, Particella 111
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 707 (graffato Foglio 15, Particella 134)

N.B. Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 12.

N.B. La Convenzione sottoscritta in data 03/03/2010 prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi **scaduta**.

Relativamente alla convenzione ed al Piano di Lottizzazione approvato, sono emerse alcune criticità che verranno meglio descritte al successivo paragrafo "criticità da segnalare"

● **Altre limitazioni d'uso**

Dalla lettura del certificato notarile (allegato 9.1), relativamente al mappale 134 del foglio 15 (oggi incluso nel mappale 53 del foglio 15 – area di sedime del fabbricato del Centro Commerciale – LOTTO 1) si rileva la presenza di "**servitù di cabina di elettrodotto** trascritta a Milano 2 in data 04/03/1998 ai nn. 15417/11350, in forza di atto in data 13/02/1998 nn. 83636 di rep. in autentica del Notaio Gabriele Secondo Cassina, a favore di "XXXX – Società per Azioni" con sede in Roma ed a carico della società "XXXXXXXX xxx" con sede in Milano:

Nota 1) la società "xxxxxxxxxxxxxxxx", ha concesso ad "Xxxx Xxxxxx" che ha accettato a titolo di servitù di elettrodotto: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nello stabile di proprietà della concedente, sito in Limbiate, via Salerno, edificato su area descritta nel Catasto Terreni di Limbiate al foglio 15, mappale 134/parte e precisamente nel locale al piano terra di detto stabile, che ha assunto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso di "Xxxx xxx"; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire sulla sua proprietà le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti "Xxxx Spa" di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti

Nota 2) detta servitù è stata costituita sul mappale 134/parte del fg. 15 di Limbiate".

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

- ISCRIZIONE del 17/12/2018 – Registro Particolare 29613 Registro Generale 159866

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5750 del 28/11/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXX

Capitale: € 274.210,69 Ipoteca: € 300.000,00

- TRASCRIZIONE del 16/09/2020 – Registro Particolare 62273 Registro Generale 98676

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9900 del 14/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: Xxxxxxx xxxx

CRITICITA' DA SEGNALARE

- L'intera area in esame è oggetto del "Piano di Lottizzazione in variante LR 23/97 comparto "Euronics" area di via Monza", presentato in data 18/10/2008 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2009 id cui alla Convenzione Notaio Luca Lori Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010 (trascritta a Milano 2 in data 15/03/2010 ai nn. 31564/19063).

Come indicato nella Convenzione stessa, su dette aree:

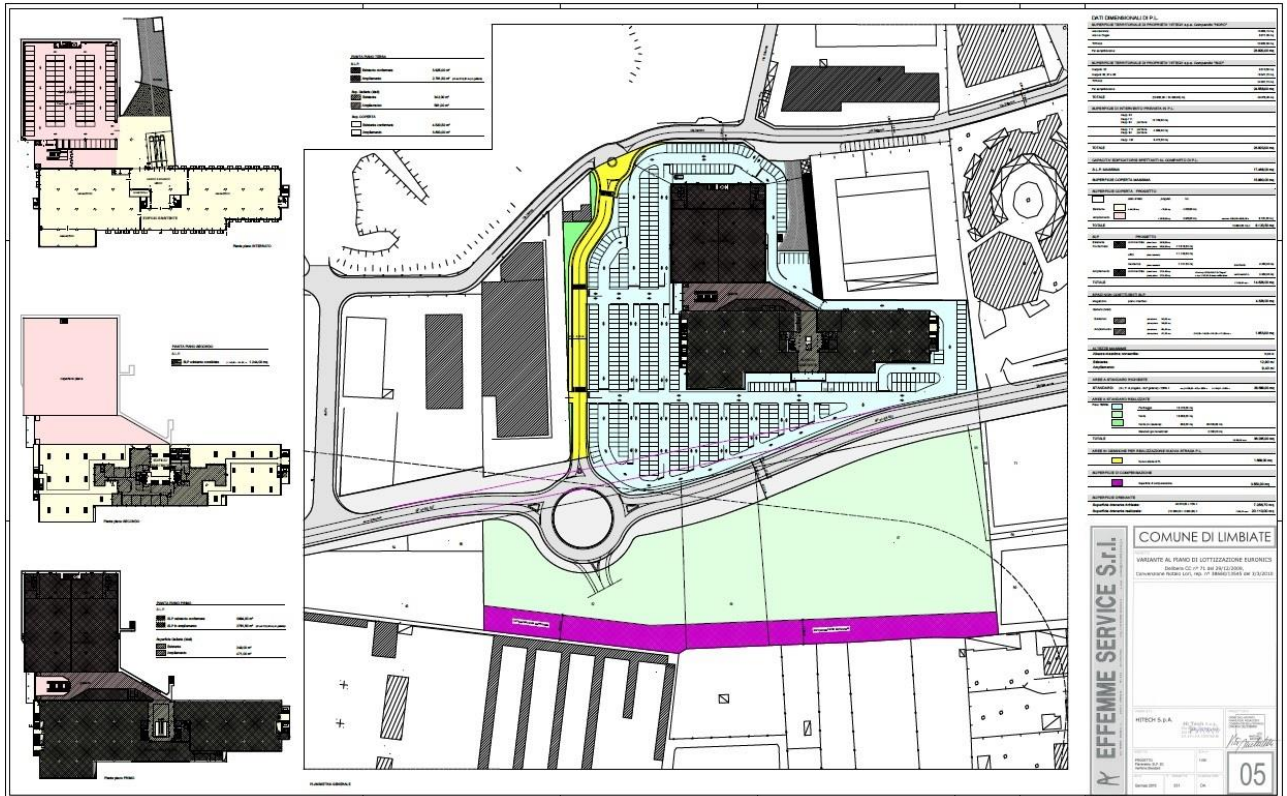
"sussiste l'esigenza di procedere ad una complessiva riorganizzazione degli insediamenti medesimi, in vista della loro gestione unitaria, al contempo procedendosi alla riqualificazione edilizia, funzionale e strutturale delle parti più risalenti e degradate degli edifici esistenti, onde pervenire ad un assetto complessivo moderno e sostenibile;

Al contempo, sussistono necessità immanenti di razionalizzazione della SP ex SS n. 527, nel tratto di interesse, con riferimento alla realizzazione di nuova rotatoria di smistamento per gli allacci in direzione nord – sud con particolare ma non esclusivo riferimento ai movimenti da e per la SP n. 44 bis "Comasina", alla eliminazione delle manovre vietate in mano sinistra, alla chiusura di molteplici affacci esistenti sulla viabilità principale, il tutto unitamente alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra detta rotatoria e via Isonzo, alla predisposizione di allacci per futuri collegamenti alla via Bologna (direttrice per Senago), al parziale disassamento del tracciato per conseguire riduzioni di velocità...omissis"

In vista di tali finalità, la Variante al Piano di Lottizzazione prevede l'integrale demolizione dell'edificio ("Ex Dugan" – LOTTO 2) e il recupero della capacità edificatoria di quest'ultimo nell'ambito dell'ampliamento dell'edificio più recente (centro commerciale – LOTTO 1) accorpando, altresì, l'area attualmente occupata da struttura a parcheggio pubblico.

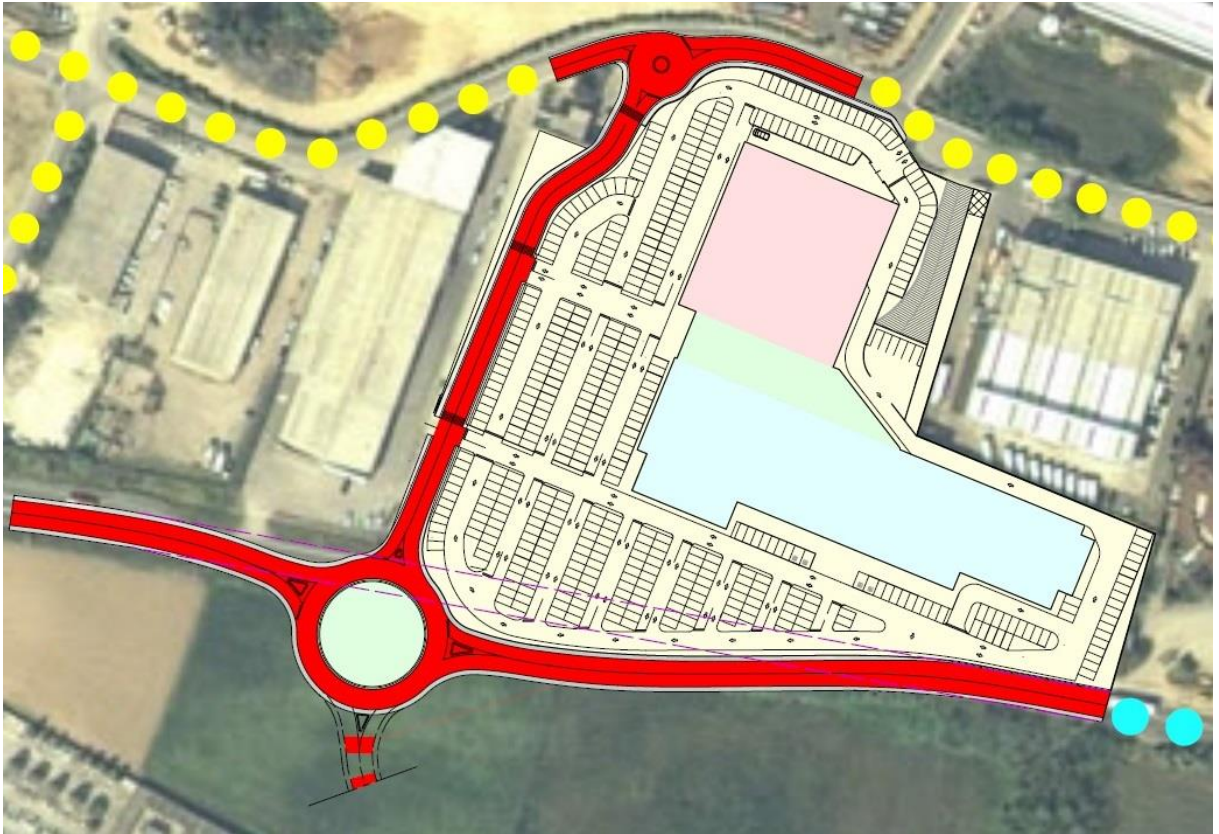
La lottizzante in vista della prevista realizzazione di intervento di riassetto della SP ex SS 527 – Bustese, s'impegna a cedere gratuitamente alla provincia di Monza e Brianza, in sede di successiva permuta, le aree di sua proprietà di cui ai mappali 52, 64, 66, 67, 68.

La lottizzante si impegna altresì nei confronti del Comune, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico le aree, di sua esclusiva proprietà, occorrenti alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento tra la SP ex SS n. 527 (a sud del Centro Commerciale) e la via Isonzo (a nord del Centro Commerciale).



N.B. la Convenzione sottoscritta in data 03/03/2010 prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi **scaduta**.

Nel merito, a seguito di colloqui intercorsi con il competente Ufficio Tecnico, è stato comunicato verbalmente che per realizzare le opere previste nella Convenzione stessa, già adottate nel PGT del Comune di Limbiate, sarà necessario sottoscrivere una nuova convenzione.



Arch. Fabio Colmano
 Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
 Ordine Architetti di Milano n° 4604
 Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
 architetto@colmano.com

LOTTO 2: Capannone commerciale e area esterna

Beni in Limbiate, via Monza 69

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

1) dati identificativi: **fg. 15 part. 94 sub. 1** (allegato 4.c)

dati classamento: Categoria D/8

Rendita € 16.807,73

Indirizzo: Via Monza n. 69 piano T

Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Coerenze (da nord in senso orario)

Del capannone e dell'area esterna di pertinenza: via Isonzo, mappali 95 e 96, mappale 111, via Monza, mappale 51

2) dati identificativi: **fg. 15 part. 94 sub. 2** (allegato 4.d)

dati classamento: Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 10 vani

Superficie Catastale totale 231 m², escluse aree scoperte 220 m²

Rendita € 1.265,32

Indirizzo: Via Monza n. 69 piano 1

Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: altra unità immobiliare su tre lati, mappale 51

3) dati identificativi: **fg. 15 part. 111** (allegato 4.e)

dati classamento: Qualità Incolto prod, Classe 2

Superficie are 51 ca 00

Reddito Dominicale € 1,58, Reddito Agrario € 0,53

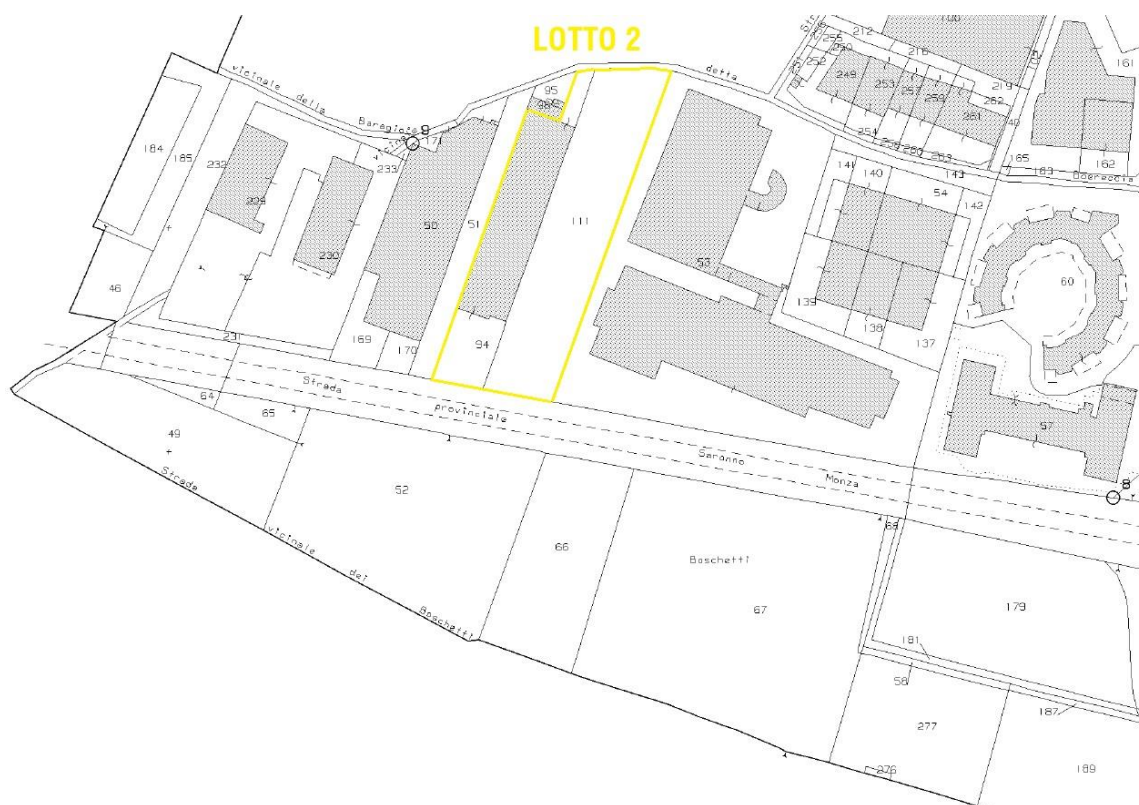
Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: via Isonzo, mappale 53, via Monza, mappale 94



STATO DI OCCUPAZIONE

Detenzione dei beni e esistenza contratti di locazione

Al momento del sopralluogo effettuato in data 08/02/2021, così come indicato nel verbale di primo accesso del Custode giudiziario nominato, il capannone commerciale è risultato libero da persone con significativa presenza di materiale accatastato in quanto lo stesso era adibito a deposito in comodato gratuito in favore della società Xxxxxx.

Con verbale di riconsegna (allegato 34.1) del 10/09/2021 del Custode Giudiziario, viene rilasciato il capannone commerciale "ex Dugan", "libero da persone e cose ad eccezione di alcuni bancali frigo"

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per i beni in esame (LOTTO 2) avente l'esecutata quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".

PROVENIENZA

Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 9.2) e degli atti notarili, si rileva che le unità immobiliari oggetto della presente analisi sono state, nel ventennio oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Relativamente al complesso commerciale Foglio 15, Particella 94, Subalterni 1 e 2 e terreno Foglio 15, Particella 111

- Gli immobili in esame risultano essere di proprietà della società Xxxxxxx xxxx con sede in Milano, alla quale pervennero con atto di "Fusione" in data 18/12/2007 nn. 36080/11815 di Repertorio del Notaio Luca Lori, trascritto a Milano 2 il 24/12/2007 ai nn. 194335/102838 mediante incorporazione alla Società "Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx x xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx", con sede in Rho, nella predetta Società Xxxxxxx xxx (riproducibili anche come Xxxxxxx xxx). (allegato 17)

Alla società "Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx x xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx" con sede in Rho, detti beni pervennero con atto di "Conferimento in Società" del 12/10/2006 nn. 95573/15452 di Repertorio a rogito del Notaio Luigi Prinetti, trascritto a Milano 2 il 27/10/2006 ai nn. 164680/85953, per averli acquistati dalla Società "xxxx xxxx", con sede in Milano, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio in forza di "Decreto di Trasferimento" emesso dal Tribunale di Milano in data 30/05/2000 n. 5220/2000, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 19/06/2000 ai nn. 58280/39646 (Allegato 16)

N.B. per gli immobili sopra indicati si rileva trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 03/09/2019 ai nn. 112034/73069, un preliminare di conferimento a rogito del Notaio Faustino Colaianni, stipulato in data 27/08/2019 ai nn.10341/6768, con il quale la società Xxxxxxx xxxsi è impegnata a conferire entro il termine fissato del 29/02/2020, sotto condizione risolutiva di cui all'art. 5 del predetto atto (consistente nella mancata omologa della procedura di concordato preventivo in continuità della Società Xxxxxxxxxxxx x, entro il termine sopra indicato), alla Società Xxxxxxxxxxxx x, con sede in Milano, la piena proprietà degli immobili sopra indicati. (allegato 21)

Con atto portante “Modifica di preliminare” in data 15/11/2019 nn. 10586/6953 di repertorio a rogito del Notaio Faustino Colaianni (debitamente registrato ed annotato e margine della sopracitata formalità in data 11/12/2019 ai nn. 154049/22145) è stato deliberato di prorogare il termine sopra indicato al giorno 30.04.2020.

(allegato 22)

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite, il complesso immobiliare non costituisce condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

LOTTO 2: capannone commerciale sub 1: SI

L'accesso al capannone commerciale è posto alla stessa quota del piano stradale

LOTTO 2: appartamento sub 2: NO

L'appartamento (abitazione del custode) è posta al piano primo all'interno del capannone commerciale e accessibile mediante scala interna. Il complesso non è dotato di ascensore

Attestato di Prestazione Energetica:

LOTTO 2: capannone commerciale sub 1: PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare identificata al foglio 15, particella 94, sub 1.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale con il codice identificativo n. 10802700032619 con validità fino al 13/08/2029. Classe Energetica “E” con indice di prestazione energetica 672,18 kWh/m²anno

(allegato 6.c)

LOTTO 2: appartamento sub 21: PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare identificata al foglio 15, particella 94, sub 2.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale con il codice identificativo n. 10802700032719 con validità fino al 15/08/2029. Classe Energetica “G” con indice di prestazione energetica 324,37 kWh/m²anno

(allegato 6.d)

Certificazione di conformità degli impianti

Non disponibile

PRATICHE EDILIZIE – CAPANNONE COMMERCIALE

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Limbiate: (allegato 24)

Considerate le disposizioni adottate dal comune di Limbiate riferite all'emergenza sanitaria in corso, l'esperto nominato non ha potuto accedere di persona ai fascicoli cartacei per la verifica delle pratiche edilizie. L'Ufficio Tecnico comunale ha inviato una serie di documenti a tavole di progetto e varianti. Dalla lettura della documentazione pervenuta, il PE ha rilevato quanto segue:

L'edificazione del capannone commerciale (LOTTO 2) oggetto della presente procedura è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 20129 del 13/02/1967

Pratica edilizia origine di costruzione del complesso immobiliare in esame.

La pratica non è presente nella documentazione fornita dal Comune di Limbiate, detto riferimento è indicato nella dichiarazione dell'Assessore all'Urbanistica del 01/012/1988 prot. 22592 nel quale si dichiara: *“che il fabbricato sito in via Monza 69, giusto licenza Edilizia n. 20129 del 13/2/1967, risulta destinato ad esposizione, commerciale, officina, laboratorio ed abitazione...omissis”*

- Pratica Edilizia 130/76

Nulla Osta rilasciato in data 20/07/1976 prot. 6876 per l'esecuzione dei lavori di: *“Ampliamento ad uso capannone industriale, abitazione ed esposizione”*

- Pratica Edilizia 240/77

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/11/1977 prot. 19996 per l'esecuzione dei lavori di: *“variante del N.O. in data 20/7/1976 n. 6876 per ampliamento ad uso abitazione ed esposizione”*

- Agibilità

Capannone commerciale: nei fascicoli edilizi forniti dal Comune non è risultato reperibile il Certificato di agibilità relativo al capannone in esame.

Nel merito, è stata reperita una dichiarazione dell'Assessore all'urbanistica del 01/12/1988 prot. 22592 nel quale si dichiara: *“che detto fabbricato è stato reso agibile in data 13/06/1975 n. 11125”*

Appartamento: Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 11/10/1979 prot. 10237

- Pratica Edilizia 234/80
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 06/08/1980 prot. 15154 per l'esecuzione dei lavori di: *"costruzione recinzione"*
- Pratica Edilizia 349/81
Concessione Edilizia rilasciata in data 08/01/1982 prot. 21292 per l'esecuzione dei lavori di: *"costruzione tettoia"*
- Pratica Edilizia 140/83
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 27/10/1983 prot. 5889 per l'esecuzione dei lavori di: *"copertura cavedio al 1° piano"*
- Pratica Edilizia 326/92
Concessione Edilizia rilasciata in data 21/04/1993 prot. 15481 per l'esecuzione dei lavori di: *"formazione nuovo locale caldaia per adeguamento prevenzione incendi"*
- Pratica Edilizia 53/94
Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 19/04/1995 per l'esecuzione dei lavori di: *"modifiche interne ed esterne"*
- Condono n. 12/95
Concessione Edilizia in sanatoria nr. 12 rilasciata in data 28/08/1998 prot. 4147 per l'esecuzione dei lavori di: *"modifiche esterne ed interne edificio (piano primo)"*
- Pratica Edilizia 155/98
Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20/10/1998 prot. 23431 per l'esecuzione di opere di: *"formazione di parete leggera h cm. 352 poggiate sull'attuale parete esistente h = 250, per la totale separazione con chiusura a soffitto della zona vendita da quella di magazzino e lavorazioni; la conseguente formazione di impianto di condizionamento in considerazione della sopravvenuta inverificabilità dei R.A.I."*

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Conformità edilizia:

LOTTO 2: capannone commerciale sub 1: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito.

LOTTO 2: appartamento sub 2: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia relativa

all'ultimo stato assentito.

Conformità catastale:

LOTTO 2: centro commerciale sub 1: CONFORME

Planimetria catastale: Data di presentazione 08/02/1986 (allegato 5.c)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

LOTTO 2: appartamento sub 2: CONFORME

Planimetria catastale: Data di presentazione 17/12/1997 (allegato 5.d)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Non necessita

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - TERRENO

Considerata la natura del bene pignorato foglio 15, particella 111 (terreno) oggetto del lotto in esame (LOTTO 2), il sottoscritto Perito ha provveduto a chiedere al competente ufficio del Comune di Limbiate, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel quale si osserva quanto segue:

L'area censita al Catasto a Fg. 15, Mappale 111 nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera C.C. n. 105 del 17.12.2016 e pubblicato sul BURL n. 11 del 15.03.2017, ha destinazione sotto riportata:

• **Documento di piano**

Area non interessata

• **Studio Geologico**

Classe di vulnerabilità: elevata

Zona sismica: zona Z4a

Classe di fattibilità: classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni

• **Piano dei Servizi**

mapp. 64 – area non interessata

• **Piano delle Regole**

mapp. 111: ambito APV – ambiti di pianificazione vigente – art. 54.1, lett. B), delle

Disposizioni attuative, Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20/04/2016 (riferimento. Tav.12);

• **Vincoli**

mapp. 111: ambiti di interesse provinciale (artt. 21 – 34 del Ptcp Monza e Brianza)

Poiché il **Certificato di Destinazione Urbanistica** contiene numerose indicazioni, per le informazioni dettagliate si rinvia alla visione dell'intero documento all'allegato 25

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO COMMERCIALE e TERRENI

LOTTO 2: capannone commerciale e abitazione del custode

Il lotto è costituito da un corpo edilizio di un piano fuori terra con addossata porzione a due piani posta su fronte strada (via Monza), ed annessa area pertinenziale ad uso parcheggio completamente recintata.

Nello specifico, il capannone commerciale si compone di:

- Piano terra ad uso commerciale con un'unica attività di vendita. Mediante l'uso di pareti mobili sono state suddivise le diverse aree. Sono inoltre presenti alcuni vani tecnici
- Piano primo ad uso abitazione del custode. L'appartamento è collegato al capannone mediante scala interna
- Al piano terra si rileva la presenza di un'ampia area esterna di pertinenza destinata a parcheggio

Il complesso immobiliare, presenta le caratteristiche costruttive degli anni '70 per immobili in prefabbricazione mediante strutture in cemento armato.

Il pavimento del capannone è costituito da getto di calcestruzzo con finitura in spolvero di quarzo mentre, nella abitazione del custode il pavimento e rivestimenti sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento nella porzione commerciale/deposito è costituito da sistema a caldaia a metano con diffusione ad aerotermi, mentre, nell'appartamento la distribuzione è mediante radiatori. Al momento del sopralluogo l'impianto non risultava essere in funzione e non è stato possibile verificarne lo stato di manutenzione ed efficienza.

Il complesso immobiliare a destinazione commerciale si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di importanti interventi di manutenzione.

La parte ad uso abitativo si presenta in pessime condizioni di manutenzione

Considerato che non è stato possibile accedere alla copertura del capannone, dalla visione delle riprese aerofotogrammetriche, è possibile osservare che la copertura è costituita da lastre fibro-cemento per le quali non è possibile escludere la presenza di "amianto". Detta condizione dovrà essere eventualmente verificata ai fini di un eventuale intervento di bonifica.

L'accesso principale al capannone (che consente l'ingresso all'area espositiva) avviene

direttamente da via Monza attraverso un'area di pertinenza per il parcheggio.
Attraverso il cancello posto su via Salerno, si accede ad un'ampia area parcheggio (ex "Dugan") dal quale è possibile accedere al capannone commerciale. Si osserva che il mappale 111 che consente l'ingresso al capannone commerciale (LOTTO 2) è dotato di collegamento pedonale con l'attigua particella 53 dove è ubicato il centro commerciale (LOTTO 1).

LOTTO 2: terreno

Il lotto di terreno in esame (mappale 111) si sviluppa in profondità da via Monza (SP ex SS 527) a via Salerno e attualmente è costituito da un'ampia area asfaltata destinata a parcheggio, "a servizio" dell'attiguo capannone commerciale "ex Dugan", di cui sopra. Detta area è accessibile ai veicoli attraverso il cancello carraio posto su via Salerno mentre, l'accesso pedonale, è consentito attraverso una rampa di scale dall'attiguo mappale 53 (centro commerciale – LOTTO 1)





Dalla lettura della Convenzione del 03/03/2010 a firma del Notaio Luca Lori (allegato 11) si osserva che dette aree (LOTTO 2) erano oggetto di un nuovo assetto viabilistico dell'attigua strada provinciale (ex Strada Statale 527 "Bustese").

N.B. Per ogni aspetto relativo al piano di lottizzazione di cui alla Convenzione Edilizia sottoscritta nel 2010 si rimanda al precedente paragrafo in premessa "criticità da segnalare"



Arch. Fabio Colmano
 Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
 Ordine Architetti di Milano n° 4604
 Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
 architetto@colmano.com

CONSISTENZA

La superficie "commerciale" complessiva, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente oltre che dagli atti notarili e dalle tavole di progetto con i relativi disegni e calcoli planivolumetrici forniti dall'Ufficio tecnico relativamente alle pratiche edilizie depositate presso gli archivi del Comune di Limbiate.

Le superfici sono state infine omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'All. C del DPR n. 138 del 23/03/1998).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto PE indica nella tabella che segue, le superfici delle unità immobiliari oggetto di stima:

Capannone commerciale e area esterna							
Fg	Part	Sub	piano	Destinazione funzionale	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
15	94	1	terra	capannone commerciale	2162,00	100%	2162
				Area esterna antistante	948,00	10%	95
				Area esterna retrostante			
15	94	2	primo	appartamento	221,70	100%	222
				balconi	54,60	30%	16
15	111		terra	Area parcheggio	5100	10%	510
							3005
							mq commerciali

STIMA

Criterio di stima

Premesso che la tipologia edilizia riferita ai capannoni commerciali non trova un facile riscontro nei dati economici forniti dai principali listini né tantomeno nello stesso segmento di mercato, il sottoscritto PE utilizzerà per esprimere il giudizio di stima volto ad individuare "il più probabile valore di mercato" l'approccio "diretto" mediante il metodo della stima

“sintetico – comparativa”. Detto metodo si basa sul confronto dell'immobile oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare. Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, delle dotazioni d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa alla data odierna.

Tale valore, considerato il particolare momento storico riferito anche all'emergenza sanitaria oltre che alle forti tensioni dell'est europeo in atto, che possono incidere in maniera significativa sulle attività commerciali, deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

N.B. Come già indicato al paragrafo “criticità da segnalare”, le unità immobiliari in esame (LOTTO 2) sono ricomprese nel “Piano di Lottizzazione in variante LR 23/97 comparto “Euronics” area di via Monza”, presentato al Comune di Limbiate ed alla Provincia di Milano in data 18/10/2008 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2009 id cui alla Convenzione Notaio Luca Lori Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010 (trascritta a Milano 2 in data 15/03/2010 ai nn. 31564/19063).

La Variante al Piano di Lottizzazione prevede l'integrale demolizione dell'edificio (“Ex Dugan” – LOTTO 2) e il recupero della capacità edificatoria (volume) di quest'ultimo nell'ambito dell'ampliamento dell'edificio più recente (centro commerciale – LOTTO 1) accorpando l'area attualmente occupata dalla struttura a parcheggio oltre a porzione stradale occorrenti alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento tra la SP ex SS n. 527 (a sud del Centro Commerciale) e la via Isonzo (a nord del Centro Commerciale).

La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) insediabile approvata con il Piano di Lottizzazione (P.L.) approvato è pari a 5.660,00 mq.



Considerato che detta Convenzione, sottoscritta in data 03/03/2010 prevede la durata di anni 10 ed è pertanto **scaduta**, non sarà presa in considerazione nella presente stima (ai fini del calcolo del valore dell'unità immobiliare - Lotto 2) la superficie lorda di pavimento insediabile riferita alla possibilità edificatoria di cui alla Convenzione stessa. Ai fini della stima del lotto, verrà quindi presa in considerazione la sola SLP (Superficie Lorda di Pavimento) esistente.

Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore
- Immobili di caratteristiche simili ad uso "commerciale" presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Stima sintetico-comparativa

Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo della natura e destinazione del bene, il sottoscritto PE, a seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici effettuati in loco, ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore del bene svolgendo apposite ricerche attraverso le fonti di informazione sopra menzionate, al fine di avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Il valore di stima (espresso in €/mq) è stato calcolato applicando il metodo del confronto diretto analizzando i prezzi medi per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e della medesima tipologia costruttiva - edilizia.

Dallo studio svolto si è ricavato un prezzo marginale di €/mq 615,00 per capannoni della medesima tipologia edilizia – costruttive che è stato successivamente oggetto di applicazione di alcune correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi (coefficienti di merito).

Nella presente stima i coefficienti, necessari ad omogeneizzare il valore "modale" precedentemente ottenuto, sono espressi in percentuale e indicano le caratteristiche che possono influire (in maniera positiva o negativa) sul valore dell'immobile.

Nell'ambito della presente procedura, il sottoscritto Perito ha tenuto in considerazione i seguenti coefficienti correttivi:

- Stato conservativo dell'unità immobiliare (a corpo): - 10%

Il complesso immobiliare a destinazione commerciale si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di importanti interventi di manutenzione. gli impianti non sono risultati in funzionane

- Posizione: + 15%

L'immobile è posto in una posizione particolarmente favorevole al commercio

- Destinazione: + 20%

Per la destinazione d'uso "commerciale" sino ad oggi attuata

Valore unitario determinato dall'Esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione e delle condizioni della zona (posizione), dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare e della destinazione d'uso, al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" reperibili sul mercato, applicando i coefficienti correttivi sopra indicati, il sottoscritto PE determina il valore unitario (arrotondato) di:

$$V_u = V_{med} \times K_1 \times K_2 \times K_3 = 615,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 1,15 \times 1,20 = \text{€/mq } 763,00$$

Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore unitario al mq	Valore Complessivo
Capannone commerciale	D/8	3 005,0	€ 763,00	€ 2 292 815,00
Area Esterna	Incolto produttivo			

Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 2 - capannone commerciale e area esterna	€ 2 293 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (punto 9 - Decreto di Nomina 1/12/2020)	-€ 114 650,00
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	€ 2 178 350,00

PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 2

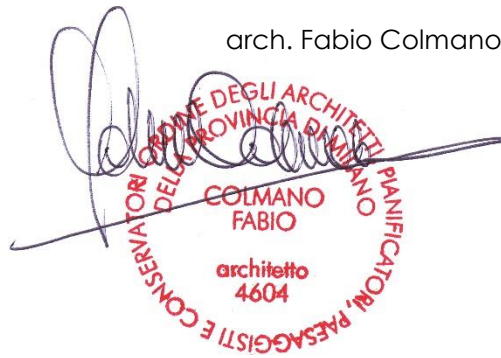
Limbrate, via Monza n. 69 Capannone commerciale e area esterna	
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":	€ 2 178 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato": (abbattimento come da consuetudine estimativa)	€ 1 742 000,00
<hr/>	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 15 marzo 2022

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 2: elaborato fotografico LOTTO 2
- Allegato 4.c: visura storica fg. 15, part. 94, sub 1 – LOTTO 2
- Allegato 5.c: Planimetria catastale fg. 15, part. 94, sub 1 – LOTTO 2
- Allegato 6.c: Attestato di Prestazione Energetica fg. 15, part. 94, sub 1 – LOTTO 2
- Allegato 4.d: visura storica fg. 15, part. 94, sub 2 – LOTTO 2
- Allegato 5.d: Planimetria catastale fg. 15, part. 94, sub 2 – LOTTO 2
- Allegato 6.d: Attestato di Prestazione Energetica fg. 15, part. 94, sub 2 – LOTTO 2
- Allegato 4.e: visura storica fg. 15, part. 111 – LOTTO 2
- Allegato 7: estratto di mappa foglio 15
- Allegato 8: ispezione ipotecaria Xxxxxx xxx– Milano 2
- Allegato 9.2: certificato notarile – LOTTO 2
- Allegato 12: Convenzione Piano di Lottizzazione Rep. 38660/13545 del 2010
- Allegato 16: verbale assemblea Rep. 95573/15452 del 2006 – LOTTO 2
- Allegato 17: atto di fusione Rep. 36080/11815 del 2007 – LOTTO 2
- Allegato 21: preliminare Rep. 10341/6768 del 2019 – LOTTO 2 + LOTTO 3 (parte)
- Allegato 22: modifica preliminare Rep. 10586/6953 – LOTTO 2 + LOTTO 3 (parte)
- Allegato 24: pratiche edilizie capannone commerciale – LOTTO 2
- Allegato 25: Certificato di Destinazione Urbanistica – LOTTO 2 (parte) + LOTTO 3