

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.D. Dr.ssa Paola Rossi**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 13/2022 R.G.**

**CURATORI:** dr.ssa Paola Carpanese di Padova, via Aristide Gabelli n. 26;

dr. Roberto Mometto di Padova, Via Cardinale Callegari n. 50.

**C.T.U.:** arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD), via XXV

Aprile n. 13.

**Liquidazione Giudiziale** della società:

con sede legale a

, legalmente rappresentata dal

liquidatore

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Sommario

1. INCARICO - QUESITO .....	2
2. PREMESSA.....	2
3. INDAGINI SVOLTE.....	5
4. LOTTO N. 3 .....	6
4.1. DIRITTO PERIZIATO .....	6
4.2. DITTA INTESTATA.....	6
4.3. UBICAZIONE .....	7
4.4. QUALITÀ .....	7
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE .....	7
4.6. CONFINI.....	8
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3 .....	8

4.8. OCCUPAZIONE .....	11
<b>5. REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>11</b>
<b>6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA .....</b>	<b>12</b>
<b>7. PROVENIENZA.....</b>	<b>13</b>
<b>8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>14</b>
8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
<b>9. STIMA DEL LOTTO N. 3.....</b>	<b>20</b>
<b>10. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>26</b>

## **1. INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dall'ill.mo G.D. Paola Rossi il 20.04.2023 a seguito dell'Istanza n. 16 del 19.04.2023 presentata dai curatori, dr.ssa Paola Carpanese e dr. Roberto Mometto, per la stima e tutti gli accertamenti necessari finalizzati alla messa in vendita dei beni immobili appresi alla procedura.

## **2. PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione

mappale con quella reale;

3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

\* \* \* \* \*

Dall'esame della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere i beni oggetto di perizia nei seguenti sette lotti:

In ditta

- Lotto n. 1:** piena proprietà di un'ampia area produttiva dismessa denominata ex "Mabater", avente tre sovrastanti fatiscenti fabbricati da demolire, una superficie catastale di mq 15.000, attualmente ricadente in Zona Residenziale di Trasformazione Urbanistica e convenzionata per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione avente una cubatura massima realizzabile pari a mc. 17.265,84, il tutto ubicato in Comune di Cassina de Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio nn. 29/31;
- Lotto n. 2:** piena proprietà di un fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva in stato di abbandono, costituito un tempo da una palazzina ad uso direzionale e da un affiancato fabbricato produttivo, dotati di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Vignate (MI), in via Camporicco n. 28;
- Lotto n. 3:** piena proprietà di un fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva composto da un imponente capannone industriale con antistante corpo uffici ed alloggio del custode, dotato di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in Strada Statale Padana Superiore n. 6;
- Lotto n. 4:** piena proprietà di un fabbricato a destinazione mista residenziale-produttiva sviluppato su due livelli fuori terra contenente due abitazioni al p. primo, mentre al p. terra locali un tempo adibiti principalmente a deposito della frutta e celle frigorifere, più scoperto esclusivo circostante, nonchè sul lato est un adiacente appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 150

costituente di fatto prolungamento del giardino pertinente alla costruzione, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in via Torino n. 49;

**Lotto n. 5:** piena proprietà di un compendio immobiliare a destinazione residenziale composto da una villa singola, dotata di ampio scoperto esclusivo circostante e di un retrostante piccolo pollaio, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in via Conte Camillo Benso di Cavour n. 135;

**Lotto n. 6:** piena proprietà di un'unità commerciale al piano primo con sottostante magazzino al piano terra, appartenenti al centro direzionale-commerciale "Le Piazze di Merate" ubicato in Comune di Merate (LC), in via Alcide de Gasperi n. 133.

In ditta

**Lotto n. 7:** piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 70, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), di fatto costituente tratto di area urbana, con accesso da via Brescia.

\*\*\*\*\* \*\*

IN MERITO SI SOTTOLINEA che **la presente relazione tratterà i beni corrispondenti al lotto n. 3**, mentre quelli relativi ai restanti lotti, sono esaminati in altri elaborati peritali autonomi.

### **3. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

-si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Milano, per

- identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Milano, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cernusco sul Naviglio per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 22 foto;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\*\*\*\*\* \*\* \*

#### **4 LOTTO N. 3**

##### **4.1. DIRITTO PERIZIATO**

Piena proprietà.

##### **4.2. DITTA INTESTATA**

, con sede legale a

#### 4.3. UBICAZIONE

Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) Strada Statale Padana Superiore n. 6 [clicca qui](#).

#### 4.4. QUALITÀ

Fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva composto da un imponente capannone industriale con antistante corpo uffici ed alloggio del custode, dotato di scoperto esclusivo.

#### 4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 45:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
5	1	Strada Statale Padana Superiore n. 6 Piano T-1	D/7	-	-	-	€ 38.210,00
5	2	Strada Statale Padana Superiore n. 6A Piano 1	A/3	5	6 vani	125 m <sup>2</sup>	€ 805,67

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2 e planimetrie catastali: all. nn. 3-4);

costituenti il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 45, mapp. 5 di are 91 30, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile all. n. 6).

**Fanno parte del lotto** inoltre **la piena proprietà** dei seguenti **appezzamenti di terreno** censiti al:

**Catasto Terreni:** Comune di Cernusco sul Naviglio, Fg. 45:

Particella	Superficie	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
3	150	BOSCO CEDUO	U	Euro: 0,31	Euro: 0,05
142	55	SEMIN IRRIG	1	Euro: 0,48	Euro: 0,53
144	350	PRATO IRRIG	1	Euro: 3,40	Euro: 2,53

145	17	BOSCO CEDUO	U	Euro: 0,04	Euro: 0,01
157	7	REL ACQ ES	-	-	-
158	80	REL ACQ ES	-	-	-

**SOMMANO** mq 659

(cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visure storiche per immobile: all. da n. 7 a n. 12).

#### **4.6. CONFINI**

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): Strada Padana Superiore; limite del Foglio Catastale, mapp.li nn. 279 – 277 – 4 – 159 – 38, stesso Comune e Foglio.

#### **4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parti integrante della stessa. Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione produttiva in precario stato manutentivo, composto da un capannone industriale con antistante corpo uffici ed alloggio del custode, dotato di scoperto esclusivo. Il tutto ubicato nel Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), al civico n. 6 della S.S. n. 11 "Padana Superiore".

Il complesso industriale, si inserisce un contesto geografico urbanizzato, ponendosi nel tratto terminale di una zona produttiva, a ridosso di un comparto ove si susseguono svariate tipologie di servizi, intervallati al tessuto residenziale.

Il lotto, dalla conformazione geometrica regolare, con sviluppo prioritario longitudinale, è disegnato a nord dal percorso stradale d'accesso, dal quale, sul limite est, un ingresso carraio introduce nell'area verde antistante al fabbricato, altrimenti destinata ai passaggi perimetrali con parcheggio ed al retrostante cortile di servizio della superficie totale di mq 5.000,00 circa.

Il fabbricato, che occupa la più parte della restante superficie, è contraddistinto da un impianto planimetrico compatto di forma rettangolare allungata, avente totali lunghezza di ml. 99,00 e larghezza di ml. 40,00 circa, il cui rigore compositivo trova una licenza nelle sei cellule di servizio di forma rettangolare.

La costruzione bipartita si compone dall'antistante corpo uffici innalzato su due livelli, con fronte principale vetrato, contiguo al retrostante stabilimento produttivo.

Il compendio, risalente agli anni '80 dello scorso secolo, ne richiama la tipologia costruttiva con struttura portante puntiforme costituita da pilastri in c.a.p., strutture secondarie con muri in c.a. e pilastri a sezione e portata ridotte, strutture portanti orizzontali con travi in c.a.p., copertura piana coibentata con solaio di copponi con inserimento di lucernai continui e manto impermeabilizzante in pvc con strato di ghiaia, sottosoffitti grigliati, pannelli di tamponamento in cls di colore bianco ed in vetro con cornici in alluminio.

L'intera costruzione, oggetto a più riprese di atti vandalici ed incendi, verte ora in un notevole precario stato manutentivo. L'interno apparato impiantistico, la maggior parte dei serramenti esterni ed interni e tutte le finiture sono irrimediabilmente compromessi, all'interno ed all'esterno sono accatastati in vari punti rifiuti e materiali di differente tipologia che necessiterebbero di un adeguato smaltimento. L'area verde, i camminamenti ed il retrostante cortile son oggi ricoperti da vegetazione spontanea che li invade e ne limita considerevolmente l'accesso.

### **Il corpo uffici**

Il comparto edificato, dalla conformazione geometrica rettangolare, con sviluppo prioritario trasversale, innalzato su due livelli fuori terra, occupa la prima porzione settentrionale del corpo di fabbrica, fungendo da sipario al retrostante capannone produttivo sviluppato su un unico piano.

Il piano terra, principalmente destinato all'accoglienza, nonostante la precarietà manutentiva generale, permette di intuire gli originari ambienti destinati all'accoglienza, in cui si susseguono due distinti accessi provvisti di spazioso atrio, serviti da una guardiola e da un ascensore, destinati rispettivamente al reparto uffici sovrastante, all'ingresso allo stabilimento con sovrapposti reparto mensa ed alloggio del custode. Seguono alcuni ambienti di servizio quali ripostigli, magazzini, locali di deposito, servizi igienici e spogliatoi suddivisi per sesso. Al limite nord-est è altresì presente un androne carraio con guardiola dedicata (foto esemplificative da n. 1 a n. 8) il tutto si sviluppa nella superficie totale complessiva di mq 1.200,00 circa.

Il primo piano, suddiviso longitudinalmente in due porzioni, anch'esso allo stato di degrado, è composto a levante dallo spazio mensa e dall'alloggio del custode, mentre a ponente è occupato dall'apparato direzionale suddiviso in vari uffici e sale riunioni, tutti illuminati dalle vetrate perimetrali che disegnano i prospetti della superficie totale di mq 1.001,20 circa. Il tutto si completa con un terrazzo meridionale di mq 198,80 circa, collegato a due scale di emergenza perimetrali (foto esemplificative da n. 9 a n. 16).

### **Lo stabilimento**

Dedicato originariamente al settore tessile, innalzato su un unico livello, il capannone di ragguardevoli dimensioni, dalla conformazione geometrica rettangolare, con sviluppo prioritario longitudinale della superficie totale di mq 3.970,00 circa, è accessibile dall'antistante corpo uffici, che funge da filtro con il percorso stradale d'accesso. Anche se notevolmente danneggiato è ancora parzialmente intuibile l'apparato compositivo, dato dalla sequenza dei vari reparti, distinti su base funzionale e serviti da sporti di servizio perimetrali di totali mq.

70,56, mentre la parte estrema meridionale è invece dedicata a locali tecnici ed all'autorimessa (foto esemplificative da n. 17 a n. 22).

#### **4.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato, il presente lotto risulta libero.

#### **5. REGOLARITÀ EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione e di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che per il lotto in oggetto veniva rilasciata C.E. n. 1054 del 30.10.1981 (cfr. all. n. 13) e seguente variante n. 1362 del 02.05.1983 (cfr. all. n. 14);
- che relativamente alle suddette veniva poi rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 1479 del 20.03.1985 (cfr. all. n. 15);
- che dal confronto tra lo stato autorizzato con il presente stato di fatto (alquanto alterato a seguito dell'incendio e di una serie di atti vandalici di cui è stato oggetto), il lotto a suo tempo sembrerebbe stato realizzato in conformità al progetto e pertanto regolare sotto il profilo amministrativo, tuttavia per quanto innanzi evidenziato, attualmente non può essere considerato regolare.

**Si evidenzia che**, come già descritto nel capitolo che precede, l'intera costruzione e l'area circostante, sono indagabili sotto il profilo amministrativo soltanto in via parziale, poiché l'intero compendio verte ora in un considerevole precario stato manutentivo, con il contingente completo degrado di tutto l'apparato strutturale ed impiantistico, oltre la presenza di rifiuti di varia tipologia con la conseguente

esigenza di uno smaltimento programmatico, di cui si dovrà tener conto nell'ambito della valutazione finale mediante l'applicazione di un minor valore.

## **6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio PGT approvato con D.C.C. n. 85 del 29/10/2010 e pubblicato sul BURL n. 19 del 11.05.2011, integrato con Variante n. 1, approvata con D.C.C. n. 89 del 19.12.2013, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 07 del 12.02.2014 e Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 46 del 25.07.2022 e n. 47 del 27.07.2022, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 52 del 28.12.2022 (cfr. C.D.U.: all. n. 16).

Secondo lo strumento urbanistico vigente le aree sono classificate come segue:

### **Foglio n. 45, mapp. 3-5-142-144-157-158**

DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

Sensibilità alta

PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4);

PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI  
DELL'ADEGUAMENTO

Lotto produttivo - a7\_38 - Per minor parte

PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40)

### **Foglio n. 45, mapp. 3-158**

PdS - PARCHI E GIARDINI Spazi permeabili di pertinenza della viabilità - Servizio  
esistente – parte

PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 14.1, 14.6)

**Foglio n. 45, mapp. 3-142-144-145**

PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - PERCORSI  
CICLOPEDONALI Poligoni

Percorso ciclopedonale su sede propria - Esistente – parte

PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15)

**Foglio n. 45, mapp. 3-142-144-145-158**

PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ – VIABILITÀ

viabilità principale di distribuzione - Esistente - maggior parte

PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15).

**7. PROVENIENZA**

Da oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto, erano in proprietà  
della società \_\_\_\_\_ L., con sede a

avendoli acquisiti dalla società

con sede a \_\_\_\_\_

con Decreto di

Trasferimento n. 93 di rep. del TRIBUNALE di MILANO del 20.07.1995, registrato  
a Milano il 31.07.1995 al n. 51883 serie A/4 mod. III e trascritto a Milano 2 il  
08.08.1995 ai nn. 73554/45889.

In seguito, la società \_\_\_\_\_ trasferiva  
i beni alla società \_\_\_\_\_ con sede a

\_\_\_\_\_, con Atto di scissione n. 40714 di  
Rep. del 30.07.2001 a rogito notaio Grazia Barbara Lombardo di Vimodrone, (cfr.  
all n. 17) registrato a Monza il 02.08.2001 al n. 3789 serie 1 e trascritto a Milano 2  
presso la Conservatoria RR.II. il 03.08.2001 ai nn. 89789/57303.

Infine, la società \_\_\_\_\_ si trasformava

in \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_, con Atto n. 2085 di Rep. del 17.11.2021 a rogito notaio Carlo Giulio Leopoldo Vismara di Milano (cfr. all n. 18), trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria RR.II. il 09.12.2021 ai nn. 175653/119832.

## **8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso le Conservatorie dei RR.II. di Milano si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 16.11.2023 (cfr. all. n. 19).

### **8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 3562 R.G. e 2449 R.P. del 17.01.2022** (cfr. all. n. 20):

a favore: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE –  
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE, con sede a Roma, C.F.:  
80207790587;

a carico: \_\_\_\_\_, ..omissis..;

titolo: sequestro preventivo del 28.12.2021 rep. n. 1308/2021 del Tribunale Ordinario di Milano.

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:  
mapp. 5, sub. 2;  
Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:  
mapp. 90, subb. 3, 4;  
Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1, mapp. 71;

diritto: piena proprietà.

**nn. 85062 R.G. e 57343 R.P. del 14.06.2022** (cfr. all. n. 21):

a favore:

Soggetto 1

Soggetto 2

Soggetto 3

a carico:

omissis..;

titolo: domanda giudiziale per accertamento di diritti reali del 09.05.2022,  
rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, subb. 1, 2;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:

mapp. 72, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:

mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 90767 R.G. e 61216 R.P. del 23.06.2022** (cfr. all. n. 22):

a favore:

Soggetto 1

;

Soggetto 2

;

Soggetto 3

a carico:

..omissis..;

titolo: domanda giudiziale per azione di rivendicazione del 09.05.2022, rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, subb. 1, 2;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:

mapp. 72, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:

mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 90768 R.G. e 61217 R.P. del 23.06.2022** (cfr. all. n. 23):

a favore:

Soggetto 1

;

Soggetto 2

;

Soggetto 3

;

a carico:

..omissis..;

titolo: domanda giudiziale per dichiarazione di invalidità trascrizioni del

09.05.2022, rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:  
mapp. 90, subb. 2, 3, 4;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:  
mapp. 5, subb. 1, 2;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:  
mapp. 72, subb. 2, 3, 4;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:  
mapp. 75, sub. 701;  
Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:  
mapp. 71;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:  
mapp. 3 di are 01.50;  
mapp. 142 di are 00.55;  
mapp. 144 di are 03.50;  
mapp. 145 di are 00.17;  
mapp. 157 di are 00.07;  
mapp. 158 di are 00.80;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:  
mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 54499 R.G. e 37805 R.P. del 21.04.2023** (cfr. all. n. 24):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
DELLA SOCIETÀ ;

a carico: omissis..;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale del 30.11.2022, n. 121 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:  
mapp. 72, sub. 2, cat. A/3;  
mapp. 72, sub. 3, cat. A/3;  
mapp. 72, sub. 4, cat. A/3;

diritto: piena proprietà.  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:  
Mapp. 158 di are 01.50;

diritto: piena proprietà.  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:  
mapp. 5, sub. 1, cat. D/7;  
mapp. 5, sub. 2, cat. A/3;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:  
Mapp. 3 di are 01.50;  
Mapp. 142 di are 00.55;  
Mapp. 144 di are 03.50;  
Mapp. 145 di are 00.17;  
Mapp. 157 di are 00.07;  
Mapp. 158 di are 00.80;

diritto: piena proprietà.  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:  
mapp. 75, sub. 701, cat. A/7;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cassina dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, sub. 2, cat. D/8;

mapp. 90, sub. 3, cat. A/3;

mapp. 90, sub. 4, cat. A/3;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71, cat. D/7;

diritto: piena proprietà.

Comune di Merate, Sezione MER, Fg. 4:

mapp. 3673, sub. 106, cat. C/2;

mapp. 3673, sub. 110, cat. C/1;

diritto: piena proprietà.

## **9. STIMA DEL LOTTO N. 3**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle rifiniture, degli impianti in dotazione, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

### **Criteri di Stima:**

Tenendo conto dell'attuale stato in cui il lotto si presenta, si ritiene che sia maggiormente valorizzabile considerandone solamente la sua potenzialità edificatoria, poiché i fabbricati esistenti sono oramai completamente compromessi e quasi certamente dovranno essere demoliti.

Per tale motivo si determinerà il valore dell'area utilizzando il criterio del valore di trasformazione mediante la formula:

$$V_t = V_{pf} - K$$

ovvero il valore attuale (terreno edificabile) coincide con il valore del prodotto finale a cui vanno detratti tutti i costi di trasformazione.

A tali costi di trasformazione andrà aggiunto anche quello di demolizione dell'esistente.

Infine, all'intero stimato verrà applicata una riduzione "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Per l'individuazione del Valore del prodotto finale ( $V_{pf}$ ), si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che "il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso "segmento di mercato".

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);

2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più lontano dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda edifici produttivi).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare.

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Nessun valore di omogeneizzazione;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).
- Caratteristiche intrinseche (edifici nuovi e non, inseriti all'interno di aree produttive);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

### **Scelta dei comparabili**

Per l'individuazione del valore unitario di vendita €/mq al nuovo, si è ritenuto effettuare una ricerca in rete di annunci immobiliari riguardanti edifici produttivi, ubicati nelle vicinanze. Ne sono stati individuati quattro (cfr. all. da n. 25 a n. 28):

- il primo si riferisce ad un capannone di mq 1.375 circa risalente al 1970, ubicato in via Firenze, proposto ad un prezzo di € 971.000,00, pari ad € 706,00/mq circa;
- il secondo si riferisce ad un capannone di mq 604 circa, ubicato in via Torino, proposto ad un prezzo di € 506.000,00, pari ad € 838,00/mq circa;
- il terzo si riferisce ad un capannone di mq 2486 circa risalente al 1970, ubicato in via Torino, proposto ad un prezzo di € 2.200.000,00, pari ad € 885,00/mq circa;
- il quarto si riferisce ad un capannone di mq 1.500 circa risalente al 1985, ubicato sempre in via Torino, proposto ad un prezzo di € 1.500.000,00, pari ad € 1.000,00/mq circa.

I precedenti annunci consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. gli importi ivi indicati non corrispondono agli effettivi di mercato ma a quelli richiesti dai venditori. Nel momento in cui vi sarà un soggetto interessato si innescherà una trattativa al ribasso. Appare pertanto congruo considerare per

- ciascun annuncio un minor valore del 5% circa;
- b. il comparabile n. 4 è del medesimo periodo di costruzione del presente lotto, sebbene la costruzione sia di minor pregio rispetto a allo stato originario del capannone oggetto di stima un tempo. Il prezzo unitario di tale comparabile è quello più elevato;
- c. i comparabili nn. 1 e 3 si riferiscono a costruzioni superiori ai cinquant'anni, ma vengono proposte comunque con valori unitari medio alti;
- d. non si è trovato alcun annuncio di comparabili di recente costruzione e, la zona in oggetto ha una certa vocazione per le attività artigianali-produttive.

Per quanto innanzi approfondito, si ritiene che i nuovi capannoni possano essere alienati prudenzialmente ad € 1.250,00/mq circa, che sarà considerato quale importo unitario per la presente valutazione immobiliare.

### **STIMA DEL LOTTO**

Il lotto ha una capacità di costruzione pari ad una superficie catastale di mq 1.370. Secondo lo strumento urbanistico vigente, la particella 5 ha un rapporto di copertura (Rc) pari al 60% (cfr. art. 40 Piano delle Regole del PGT: all. n. 29), pertanto potranno essere edificati complessivi mq 5.478 (determinati dalla superficie catastale del mapp. 5).

Moltiplicando il valore unitario di vendita (€ 1.250,00/mq), per la superficie effettivamente realizzabile, si ottiene un valore lordo complessivo dell'intero complesso immobiliare pari ad € 6.847.500,00.

A tale importo dovranno essere detratti i seguenti costi ed oneri:

- utile di impresa: 15% sul valore di realizzo: € 1.027.125,00;
- costo di costruzione pari ad € 700,00/mq circa calcolato  
sull'intera superficie realizzabile: € 3.834.600,00;

- contributo sul costo di costr. (pari al 8% del costo di costr.):	€ 306.768,00;
- spese tecniche (pari al 6% del costo di costr.):	€ 230.076,00;
- costo di demolizione e smaltimento materiale (a forfait):	€ <u>350.000,00;</u>
Sommano:	€ 5.748.569,00.

\*\*\*\*\* \*\* \*

VALORE DELL'AREA: € 6.847.500,00 – € 5.748.569,00 = € 1.098.931,00.

Arrotondabili ad € 1.100.000,00.

Il valore del lotto è pari al valore dell'intero detratto il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, che nel caso di specie si ritiene del 15%.

**VALORE DEL LOTTO N. 3** € 1.100.000,00 – 15% = € **935.000,00**.

(diconsi Euro novecentotrentacinquemila/00).

\*\*\*\*\* \*\* \*

Montegrotto Terme, lì 1 marzo 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

## **10. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria Catastale;
- Allegato n. 4 Planimetria Catastale;
- Allegato n. 5 Estratto di mappa catastale con aree evidenziate;
- Allegato n. 6 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 7 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 8 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 9 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 10 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 11 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 12 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 13 C.E. n. 1054 del 30.10.1981;
- Allegato n. 14 C.E. n. 1362 del 02.05.1983 ;
- Allegato n. 15 Permesso di agibilità ;
- Allegato n. 16 C.D.U.;
- Allegato n. 17 Provenienza: Provenienza: atto di scissione notaio Lombardo di  
Vimodrone del 2001;
- Allegato n. 18 Provenienza: verbale di assemblea notaio Vismara di Milano del  
2021;
- Allegato n. 19 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 20 Nota di Trascrizione del 17.01.2022;
- Allegato n. 21 Nota di Trascrizione del 14.06.2022;
- Allegato n. 22 Nota di Trascrizione del 23.06.2022;

Allegato n. 23 Nota di Trascrizione del 23.06.2022;

Allegato n. 24 Nota di Trascrizione del 21.04.2023;

Allegato n. 25 Comparabile n. 1;

Allegato n. 26 Comparabile n. 2;

Allegato n. 27 Comparabile n. 3;

Allegato n. 28 Comparabile n. 4.

Allegato n. 29 Art. 40 Piano delle Regole del PGT.

\*\*\*\*\*