TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

417/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Cristina Abbiati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GIORGIO COMINOLI

CF:CMNGRG49A15C228O
con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16
telefono: 039461420
fax: 039461420
email: GIORGIO@COMINOLI.IT
PEC: giorgio.cominoli@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 417/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di capannone artigianale a Cornate d'Adda via San Luigi 30, della superficie commerciale di circa **810,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di **una porzione** di un più ampio capannone artigianale di un piano fuori terra inserito all'interno di un lotto (mapp. 53) ove insiste, in adiacenza, un edificio destinato ad abitazione di due piani fuori terra. Di fatto sul mapp. 53 del fg. 11 è stato costruito originariamente un edificio con destinazione laboratorio artigianale ed abitazione; successivamente, nel corso degli anni, l'edificio artigianale è stato più volte ampliato: l'ultimo dei quali interessa sia il mapp. 53 che l'adiacente 308 (frazionato successivamente negli attuali 443 e 444) costituendo però a livello edilizio/urbanistico, così come nell'attuale stato di fatto ed uso, **un unico edificio**. Catastalmente, invece, l' edificio artigianale è stato suddiviso in più subalterni: *** DATO OSCURATO *** oggetto di pignoramento e *** DATO OSCURATO *** non oggetto di stima.

Relativamente alle u.i.u. del mapp. 53 l'accesso avviene attualmente dal confinante mappale 444, non oggetto di stima, ove è presente un'ampia area cortilizia che garantisce spazi di manovra, carico/scarico, parcheggio. La stima della sola porzione di capannone di cui al mappale 53 prevede, inevitabilmente, l'ultilizzo del cancello carraio e pedonale presente sullo stesso mappale con accesso diretto dalla via San Carlo; accesso questo comune alle abitazioni poste a piano primo, al di sopra del capannone, e alle altre proprietà box/vani a piano terra. Pertanto tutta l'area cortilizia identificata al mappale 53 è da ritenersi comune al fabbricato destinato a laboratorio artigianale e a quello residenziale, salvo diverse divisioni che le proprietà potranno concordare (la conformazione permetterebbe l'individuazione di porzioni esterne in proprietà esclusiva). Si sottolinea come l'ingresso del capannone sul mappale 53 è costituito da un portone a due ante posto in prossimità dell'edificio destinato anche ad abitazione, il cui raggiungimento risulta non del tutto ottimale, in termini di movimentazione, per i mezzi di media/grande dimensione. Ancora sarà da definire con le altre proprietà l'uso del cortile con funzione di parcheggio.

Si sottolinea inoltre che in lato Nord non vi è esternamente la delimitazione del confine tra i mappali 53 e i444, così come quella fisica all'interno al capannone da stimare rispetto e quella posta *** DATO OSCURATO *** non oggetto di pignoramento (essendo attualmente utilizzato come unico fabbricato).

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 53, sub. 706, (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 25, classe 03, consistenza 25 mq, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: Via S. Luigi n. 30 Cornate d'Adda, piano: T
- foglio 11, particella 53, sub. 704, (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 768, classe 03, consistenza 768 mq, rendita 1.943,53 Euro, indirizzo catastale: Via S. Luigi n. 30 Cornate d'Adda, piano: T

Coerenze in un sol corpo: a Nord: altra proprietà e mapp. 53; a Est: mapp. 53; a Sud: mapp. 53; a Ovest: mapp. 53 e mapp. 444.

A1

Area urbana identificazione catastale:

- foglio 11, particella 53, sub. 707, (catasto fabbricati), consistenza 30 mq, indirizzo catastale: via S. Luigi, 30, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze: a Nord: mapp. 53/704; a Est: mapp. 53/704; a Sud: mapp. 53/704; a Ovest: mapp. 444.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**810,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**12,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 362.050,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 307.742,50**
Data della valutazione:	**04/10/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/01/2015, con scadenza il 15/01/2021, registrato il 15/01/2015 a Ufficio DPMB UT Vimercate ai nn. 147 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 12.000,00 annuali.

Si precisa che in data 15/01/2015 è stato stipulato contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione con decorrenza 16/01/2015, come sopra indicato, per l'importo pattuito di € 45.000,00 annuali. Successivamente in data 27/07/2015 è stata **registrata** presso l'Agenzia delle Entrate UT di Vimercate **rettifica** allo stesso contratto con registrazione di scrittura privata tra locatario e conduttore nella quale l'importo di locazione veniva ridotto a € 12.000,00 annuali.

Si fa presente inoltre che il contratto di locazione, e la successiva scrittura privata, interessa le unità immobiliari oggetto di pignoramento (* DATO OSCURATO ***) oltre ad un'altra u.i.u** *** DATO OSCURATO *** **non oggetto di stima.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiamono e si intendono comprese anche tutte le pattuizioni, vincoli, pesi, oneri, azioni, pertinenze, servitù attive e passive relative al bene oggetto di stima risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.Si fa qui richiamo e si intendono comprese anche tutte le pattuizioni, vincoli, pesi, oneri, azioni, pertinenze, servitù attive e passive relative al bene oggetto di stima risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Si indica che l'Atto unilaterale d'obbligo edilizio qui sotto riportato fa riferimento al permesso di costruire n. 102/2007 del 13/10/2008 prot. 14926 che contemplava la realizzazione di opere finalizzate alla ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso, di locali accessori dell'attività artigianale esistente di lavorazioni acciaio inox e alluminio, opere consistenti specificatamente nel destinare ad uffici un locale autorimessa, nel destinare a laboratorio un locale ad uso deposito e nella realizzaizone di una tettoia. Con comunicazione del 04 aprile 2012 prot. n. 4837 il progettista depositava "Relazione tecnica descrittiva lo stato di fatto" che così indicava:"*l'intervento è stato eseguito solo in parte in quanto...non è stato possibile procedere con l'esecuzione di tutte le opere previste. Nel dettagio sono stati eseguiti solo i lavori per la realizzazione di una tettoia (alzato*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ovest) a protezione del portone di carico/scarico merci... Non sono invece state realizzate nè le opere finalizzate alla ristrutturazione del locale autorimessa da destinare ad uffici, nè quelle finalizzate all'ampliamento con cambio di destinazione d'uso da deposito moto cicli per i dipendenti a laboratorio".

Il sottoscritto, ai fini della presente stima, considera pertanto l'Atto unilaterale d'obbligo edilizio privo di effetto in quanto le opere, che hanno previsto la sottoscrizione dello stesso, non sono state eseguite e il titolo edilizio Pdc 102/2007 è ad oggi scaduto.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio dell'area sita nel comune CORNATE D'ADDA identificata al Fg.11, Mapp. 53, Sub. 704-706-707, stipulato il 14/11/2008 a firma della ai nn. 15488/10361 di repertorio, trascritto il 04/12/2008 a Milano II ai nn. 190449/125119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.
La sezione D - ulteriori informazioni così riporta:"Premesso che i signori sono proprietari dei seguenti immobili: in comune di Cornate d' Adda a) appezzamento di terreno classificato nel p.r.g. del comune di Cornate d'Adda in zona "E2 agricola di conservazione attiva, art. 21.5 nta b) appartamento, box e deposito classificati nel p.r.g. del comune di Cornate d'Adda in zona "D1a insediamenti produttivi saturi, art. 21.4 nta , - i signori sono proprietari del seguente immobile: * appartamento classificato nel p.r.g. del comune di Cornate d'Adda in zona "D1a insediamenti produttivi saturi, art. 21.4 nta 3 - la Societa' e' proprietaria dei seguenti immobili: in comune di Cornate d'Adda a) appezzamento di terreno classificato nel p.r.g. del comune di Cornate d'Adda in zona "E2 agricola di conservazione attiva, art. 21.5 nta b) laboratorio artigianale classificato nel p.r.g. del comune di Cornate d'Adda in zona " D1a insediamenti produttivi saturi, art. 21.4 nta c) porzione di laboratorio artigianale ed annessa area urbana classificati nel p.r.g. del comune di Cornate d'Adda in zona "D1a insediamenti produttivi saturi, art. 21.4 nta 4 - che i terreni di cui ai mappali 443 e 444 del foglio 11 derivano dall'originario mappale 308 di are 50.00 laddove tutti gli altri immobili innanzi descritti insistono su un'area di are 22.30; 5 - che su parte degli immobili edificati sul mappale 53 i proprietari come sopra citati, intendono dar corso alla realizzazione di opere per: * ristrutturare parte degli edifici esistenti, gia' adibiti ad autorimessa per i mezzi dell'attivita', mediante opere finalizzate al cambio di destinazione d'uso da box a uffici per l'attivita' per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 80,60; * ampliare parte degli edifici esistenti, mediante opere finalizzate a trasformare una tettoia, gia' adibita a ricovero per i mezzi dei dipendenti, in un locale dove svolger e l'attivita' per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 43,60; 6 – che per le opere di cui sopra la societa' ha chiesto al comune di Cornate d'Adda il rilascio di apposito permesso di costruire; 7 - che per il rilascio del predetto permesso di costruire, il comune ha richiesto, ai sen si dell'art. 21.4 delle nta del p.r.g. vigente, apposito impegno al mantenimento delle costruende superfici a servizio dell'attivita' principale; 8 - che l'area interessata all'edificazione, di cui al mappale 53 sopra citato, ha una superficie territoriale di mq. 2.230,00, dei quali mq. 2.080,00 inseriti in zona "d1a insediamenti produttivi saturi , atteso che la superficie coperta delle costruzioni esistenti ascende a mq. 825,11 e che la slp (superficie lorda di pavimento) esistente e ' pari a mq. 1.152,73 di cui mq. 948,71 per l'attivita' artigianale e mq. 204,02 per la residenza; 9 - che l'art. 21.4 delle nta prevede che nelle zone con destinazione "d1a, insediamenti produttivi saturi possono essere eseguiti ampliamenti pari al 20% della slp esistente, con verifica che la superficie dell strutture esistenti e degli ampliamenti consentiti non superino il 50% della superficie fondiaria; 10 - che , alla luce delle verifiche planivolumetriche risultanti dalla tavola 1 dei dati tecnici di progetto che previa visione e sottoscrizione a' sensi di legge al presente atto si allega sotto la lettera "a" essendo la slp esistente pari a mq. 1.152,73 di cui mq. 948,71 per l'attivita ' artigianale e mq. 204,02 per la residenza, gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ampliamenti ammessi (pari al 20%) risultano essere di totali mq. 230,55, per un totale di slp esistente e di ampliamento di mq. 1.383,28; 11 - che la verifica fondiaria del mappale 53, ricadente in zona "d1a insediamenti produttivi saturi, risulta essere di mq. 2.080,00 e che il 50% di detta superficie, quale indice massimo di copertura, e' pari a mq. 1.040,00; 12 - c he alla luce di quanto sopra esposto l'ampliamento massimo di s.c. (superficie coperta) realizzabile risulta essere pari a mq. 214,89 quale differenza tra l'indice massimo di copertura di mq. 1.040,00 e la superficie coperta esistente di mq. 825,11; 13 - che la s.c.=slp in progetto e' pari a mq. 43,60 che sommata alla s.c. esistente di mq. 825,11 comporta una s.c. totale di mq. 868,71 inferiore all'indice massimo di copertura di mq. 1.040,00 di cui al punto 11; 14 - che alla luce di quanto sopra esposto l'ampliamento richiesto, essendo rispettoso di tutte le verifiche planivolumetriche, puo' essere ammesso; tutto cio' premesso i signori e la societa' ,ai sensi delle disposizioni normative in premessa del trascrivendo atto citate, in relazione al progetto sottoposto all'esame della commissione paesaggio del comune di Cornate d'Adda il 14 giugno 2007, giusta l'autorizzazione paesaggistica n. 9/07 in data 15 giugno 2007, vincolano all'edificazione massima di mq. 230,55 (duecentotrenta virgola cinquantacinque) di ampliamento, per un totale di mq. 1.383, 28 (milletrecentoottantatre virgola ventotto) di slp, il mappale 53, ente urbano di are 20.80 del foglio 11 di Cornate d'Adda, a favore dell'amplianda costruzione su detto mappale 53 del foglio 11, il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "a . dei suddetti mq. 230,55 (duecentotrenta virgola cinquantacinque) di ampliamento, mq. 43,60 (quarantatre virgola sessanta) verranno subito realizzati a seguito di rilascio del permesso di costruire da parte del comune di Cornate d'Adda. i restanti mq. 186.95 (centoottantasei virgola novantacinque) potranno essere realizzati in futuro dalla societa' resta inteso che, nel caso di vendita in tutto o in parte dell'area di cui al mappale sopracitato, il vincolo in parola sara' trasferito ai terzi acquirenti di quanto in oggetto. resta inteso altresi' che, qualora intervenissero modifiche alla classificazione del suddetto terreno nel piano regolatore generale del comune di Cornate d'Adda, oppure norme che consentissero una destinazione diversa da quella attuale, il vincolo come sopra costituito sara' da intendersi come inefficace a tutti gli effetti".

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/11/2011 a firma della ai nn. 16841/11422 di repertorio, iscritta il 17/11/2011 a Milano II ai nn. 131183/27953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 400.000,00
Importo capitale: € 200.000,00
Durata ipoteca: 10 anni.
Detta iscrizione interessa gli immobili oggetto di pignoramento siti in Cornate d'Adda via San Luigi, 30 e identificati catastalmente al Fg. 11, Part. 53, Sub. 704, 706 e 707.

Ipoteca della riscossione, stipulata il 27/06/2018 a firma ai nn. 12374/6818 di repertorio, iscritta il 29/06/2018 a Milano II ai nn. 86405/15260, a favore dell' *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo .
Importo ipoteca: € 2.358.923,78
Importo capitale: € 1.179.461,89
Detta iscrizione interessa più immobili tra cui quelli oggetto di pignoramento siti in Cornate d'Adda via San Luigi, 30 e identificati catastalmente al Fg. 11, Part. 53, Sub. 704, 706 e 707.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 17/06/2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza C.F.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

85007550156 ai nn. 2906 di repertorio, trascritto il 08/07/2021 a Milano II ai nn. 100696/68546, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Detta trascrizione interessa gli immobili oggetto di pignoramento siti in Cornate d'Adda via San Luigi, 30 e identificati catastalmente al Fg. 11, Part. 53, Sub. 704, 706 e 707.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Al momento del sopralluogo per il contesto artigianale ove sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima non risultava nominato un amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in Società (dal 26/06/1997), con atto stipulato il 26/06/1997 a firma del ai nn. 37450 di repertorio, trascritto il 17/09/1997 a Milano II ai nn. 68670/50579.
Detta trascrizione interessa esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di stima sita in Cornate d'Adda identificata catastalmente al Fg. 11, Part. 53, Sub. 704.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 240/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2000), con atto stipulato il 29/09/2000 a firma di ai nn. 126485 di repertorio, trascritto il 19/10/2000 a Milano II ai nn. 96473/65402.
Detta trascrizione interessa le unità immobiliari oggetto di stima site in Cornate d'Adda identificate catastalmente al Fg. 11, Part. 53, Sub. 706 e 707 per la quota di proprietà di 240/1000 in quanto la Società era già proprietaria, da oltre il ventennio, della restante quota di 760/1000.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cornate d'Adda ho reperito la seguente documentazione tecnica:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie n. 26/56, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di capannone artigianale con soprastante abitazione, rilasciato il 24/08/1956.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nulla osta per opere edilizie n. 58/67 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento laboratorio trasformazione materie prime, presentato il 24/04/1967 con il n. 1857 di protocollo, rilasciato il 28/04/1967.

Licenza edilizia n. 105/76, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un rustico per deposito piccola attrezzatura, presentata il 25/06/1976, rilasciata il 13/07/1976 con il n. 2931 di protocollo.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **n. 492/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento abitazione, modifiche prospetti abitazione, modifiche prospetti fabbricato artigianale, ripostiglio e CT, deposito utensili, ampliamento magazzino, spogliatoi e wc, presentato il 24/12/1986 con il n. 0601854500 di protocollo, rilasciato il 24/10/1989 con il n. 10539/86-bm di protocollo, agibilità del 20/12/1991 con il n. 10539/86/BP/dte di protocollo.

Concessione edilizia n. 225/98 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento artigianale, presentata il 22/10/1998 con il n. 16875 di protocollo, rilasciata il 04/02/1999 con il n. 4481 di protocollo.

Permesso di costruire **N. 102/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e cambio d'uso, presentata il 26/06/2007 con il n. 852 di protocollo, rilasciata il 13/10/2008 con il n. 14926 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come indicato al punto "Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita", ribadisco come l'immobile oggetto di stima debba prevedere un progetto di frazionamento per renderlo indipendente. Progetto che deve in primo luogo prevedere il confronto con l'Ufficio Edilzia del comune di Cornate d'Adda per verificare i requisiti edilizi e urbanistici e definire l'iter di progettazione; in secondo luogo il frazionamento consisterà nella realizzazione della partizione fisica lungo il confine, sia interno che esterno, con l'adiacente proprietà al mappale 444, così come nella suddivisione degli impianti attualmente comuni come, ipoteticamente, quello idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento, incendio (previa verifica da parte di figure professionali specifiche), operazione questa che prevede una progettualità (nell'interesse di tutte le proprietà coinvolte) ed esecuzione delle opere. A titolo di esempio la proprietà mi ha indicato che i contatori delle abitazioni a piano primo sono posizionati all'interno del capannone nel quale è anche presente una scala che lo collega al piano primo delle abitazioni. Si fa inoltre presente che il corpo servizi igienici/spogliatoi/infermieria, a servizio dell'intero capannone, è stato realizzato all'interno del mappale 53 (porzione oggetto di stima), pertanto la restante porzione, identificata al mapp. 444 del Fg. 11 risulterebbe priva dei servizi. Le opere di divisione saranno finalizzate anche alle necessità della nuova attività che si insedierà, con la possibilità di dover effettuare anche interventi di adeguamento alle normative vigenti in quanto, non avendo ritrovato le dichiarazioni di conformità degli impianti, dubbia è la loro rispondenza alle normative.

Il sottoscritto, in considerazione della particolare situazione divisoria da operare, definisce una decurtazione, definibile come minor valore pari al 10%, del valore dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a fronte della distinzione catastale in più u.i.u., si rende necessario procedere con il frazionamento del capannone licenziato quale unica unità con sviluppo sui mapp.li 53 e 444, previa la consultazione con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cornate.
L'immobile risulta .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di idonea pratica edilizia di frazionamento, esclusi oneri e tributi: €.3.200,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (blocco computer-macchine; muro divisorio); ampliamento e chiusura perimetrale del locale deposito moto-cicli operai; realizzazione di tettoia a copertura dell'area cortilizia posta a Sud in adiacenza al corpo fronte strada; diverso dimensionamento (più piccolo) del locale spogliatoio in lato Nord-Ovest.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- relativamente alla nuova tettoia e alla chiusura/ampliamento del locale deposito moto-cicli ripristino dei luoghi come da pratica edilizia licenziata. Rimozione dei manufatti, smaltimento e rifiniture esterne necessarie al ripristino dei luoghi: €.2.000,00
- relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni pratica edilizia in sanatoria, previa consultazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cornate d'Adda, esclusi oneri e tributi: €.1.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale scheda catastale del sub. 704 non risulta aggiornata rispetto all'ultima pratica edilizia licenziata. Sarà pertanto necessario procedere all'aggiornamento a seguito della regolarizzazione edilizia sopra descritta.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione di una nuova scheda catastale, comprensivo di oneri (stimati in € 50,00): €.850,00

.

La variazione catastale sopra indicata potrebbe determinare anche l'aggiornamento della rendita e della consistenza. Si considera inoltre che l'attuale distinzione catastale in tre distinti subalterni (sub. 704, 706 e 707) non trova logica operativa e rappresentativa, pur non costituendo una difformità; si indica pertanto l'eventuale possibilità di variazione catastale atta alla fusione delle tre u.i.u.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA SAN LUIGI 30

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone artigianale a Cornate d'Adda via San Luigi 30, della superficie commerciale di circa **810,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di **una porzione** di un più ampio capannone artigianale di un piano fuori terra inserito all'interno di un lotto (mapp. 53) ove insiste, in adiacenza, un edificio destinato ad abitazione di due piani fuori terra. Di fatto sul mapp. 53 del fg. 11 è stato costruito originariamente un edificio con destinazione laboratorio artigianale ed abitazione; successivamente, nel corso degli anni, l'edificio artigianale è stato più volte ampliato: l'ultimo dei quali interessa sia il mapp. 53 che l'adiacente 308 (frazionato successivamente negli attuali 443 e 444) costituendo però a livello edilizio/urbanistico, così come nell'attuale stato di fatto ed uso, **un unico edificio**. Catastalmente, invece, l' edificio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

artigianale è stato suddiviso in più subalterni: *** DATO OSCURATO *** oggetto di pignoramento e *** DATO OSCURATO *** non oggetto di stima.

Relativamente alle u.i.u. del mapp. 53 l'accesso avviene attualmente dal confinante mappale 444, non oggetto di stima, ove è presente un'ampia area cortilizia che garantisce spazi di manovra, carico/scarico, parcheggio. La stima della sola porzione di capannone di cui al mappale 53 prevede, inevitabilmente, l'ultilizzo del cancello carraio e pedonale presente sullo stesso mappale con accesso diretto dalla via San Carlo; accesso questo comune alle abitazioni poste a piano primo, al di sopra del capannone, e alle altre proprietà box/vani a piano terra. Pertanto tutta l'area cortilizia identificata al mappale 53 è da ritenersi comune al fabbricato destinato a laboratorio artigianale e a quello residenziale, salvo diverse divisioni che le proprietà potranno concordare (la conformazione permetterebbe l'individuazione di porzioni esterne in proprietà esclusiva). Si sottolinea come l'ingresso del capannone sul mappale 53 è costituito da un portone a due ante posto in prossimità dell'edificio destinato anche ad abitazione, il cui raggiungimento risulta non del tutto ottimale, in termini di movimentazione, per i mezzi di media/grande dimensione. Ancora sarà da definire con le altre proprietà l'uso del cortile con funzione di parcheggio.

Si sottolinea inoltre che in lato Nord non vi è esternamente la delimitazione del confine tra i mappali 53 e i444, così come quella fisica all'interno al capannone da stimare rispetto e quella posta *** DATO OSCURATO *** non oggetto di pignoramento (essendo attualmente utilizzato come unico fabbricato).

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 53, sub. 706, (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 25, classe 03, consistenza 25 mq, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: Via S. Luigi n. 30 Cornate d'Adda, piano: T
- foglio 11, particella 53, sub. 704, (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 768, classe 03, consistenza 768 mq, rendita 1.943,53 Euro, indirizzo catastale: Via S. Luigi n. 30 Cornate d'Adda, piano: T

Coerenze in un sol corpo: a Nord: altra proprietà e mapp. 53; a Est: mapp. 53; a Sud: mapp. 53; a Ovest: mapp. 53 e mapp. 444.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bottanuco, Busnago, Medolago, Mezzago, Paderno d'Adda, Suisio, Sulbiate, Trezzo sull'Adda, Verderio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

distante 3,00 Km SP2	nella media
distante 6,00 Km A51 Tangenziale Est di Milano	buono
distante 6,00 Km A4 Autostrada Torino-Trieste	buono
distante 7,00 A58 Tangenziale Esterna Milano	buono
distante 0,50 Km SP55	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso.

- Si sottolinea come in loco non siano state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti, sarà pertanto necessario provvedere alla loro verifica.

- Il complesso artigianale si presenta in un generale discreto livello di manutenzione.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. e miste nella media

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista conformità: non rilevabile nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; conformità: non rilevabile. nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone artigianale	810,00	x	100 %	=	810,00
Totale:	**810,00**				**810,00**

ACCESSORI:

Area urbana identificazione catastale:

- foglio 11, particella 53, sub. 707, (catasto fabbricati), consistenza 30 mq, indirizzo catastale: via S. Luigi, 30, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord: mapp. 53/704; a Est: mapp. 53/704; a Sud: mapp. 53/704; a Ovest: mapp. 444.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	30,00	x	40 %	=	12,00
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	**30,00**				**12,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 845/2014

Descrizione: Proprietà superficiaria per 66 anni, di cui 29 restanti relativa a capannone industriale di mq. 3.663; capannone, palazzina uffici e abitazione adibita ad ufficio., 1

Indirizzo: Via Primo Stucchi n. 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 591.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.456.744,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 787.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,507.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: In zona industriale, in complesso di recente costruzione proponiamo capannone di SLP 800mq ca con predisposizione carroponte, altezza max 7,50m, dotato di impianto di riscaldamento e impianto elettrico. Uffici al piano terra di 30mq e soletta portant

Superfici principali e secondarie: 830

Superfici accessorie:

Prezzo: 440.000,00 pari a 530,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Nelle immediate vicinanze del centro commerciale "Il Globo" e in posizione comoda con le principali arterie stradali e autostradali disponiamo in vendita Esclusiva di porzione di capannone industriale laterale di slp 900 mq con 2 carriponte certifica

Superfici principali e secondarie: 900

Superfici accessorie:

Prezzo: 570.000,00 pari a 633,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima finale è da considerarsi comprensivo di ogni onere per la regolarizzazione edilizia/catastale/urbanistica del bene, degli eventuali costi per le demolizioni, smaltimento e messa in pristino dei luoghi, dell'eventuale non conformità degli impianti e vizi occulti non rilevabili dall'analisi visiva dei beni effettuati dal perito in fase di sopralluogo, in quanto tutti i costi derivanti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata del 15%. Il sottoscritto perito ha previsto un'ulteriore decurtazione del valore di stima a fronte della particolare situazione divisoria da dover effettuare per rendere liberamente fruibile il bene oggetto di stima, considerando le difficoltà dettate anche dal fatto che trattasi di edificio nato e utilizzato ancor oggi come unica proprietà con diverse destinazioni d'uso, pertanto caratterizzato da promiscuità negli impianti così come nelle aree esterne e nell'edificio stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	810,00	x	500,00	=	**405.000,00**
Valore superficie accessori:	12,00	x	500,00	=	**6.000,00**
					411.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
divisione impiantistica	-41.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 369.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 369.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata adottando il metodo per confronto, utilizzando come parametro il prezzo al Mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Cornate D'Adda per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di compravendita. Tale prezzo viene individuato dall'analisi del valore di mercato e dalla consultazione con operatori immobiliari della zona. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con massimo di 25 cm).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: Cornate d'Adda

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	810,00	12,00	369.900,00	369.900,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	369.900,00 €	**369.900,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il sottoscritto perito sottolinea come le tre unità immobiliari oggetto di stima sono state considerate unico lotto in quanto la conformazione delle stesse in termini di dimensione, posizione e accessibilità non garantivano una divisione.

Il sottoscritto ritiene infatti che le unità immobiliari, nonostante l'estensione e la divisione in più subalterni, non si presti ad una eventuale divisibilità della superficie commerciale in quanto le opere atte alla divisione sarebbero onerose e risulterebbe difficile prevedere distinti accessi con spazi idonei ad attività artigiali. Inoltre una divisione della superficie non apporterebbe vantaggi alla procedura in termini di vendibilità (tempi e appetibilità). Ritiene invece il sottoscritto possibile una divisione dell'area esterna identificata al mappale 53 così da garantire porzioni distinte in proprietà esclusiva all'edificio destinato a capannone artigianale e a quello residenziale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 7.850,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 362.050,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 54.307,50**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 307.742,50**

data 04/10/2022

il tecnico incaricato
GIORGIO COMINOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009