



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

51/2016

DEBITORE:
STOCK`S HOUSE S.R.L.

GIUDICE:
Nicolò GRIMAUDDO

CURATORE:
Roberto CHERCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SILVIA CELESTINA DE RISI

CF:DRSSVC72A52D869P
con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C
telefono: 00390331780468
fax: 0331734869
email: silviaderisi@libero.it
PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 51/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a CUSAGO Via Thomas Alva Edison, della superficie commerciale di **1.790,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici lorde unitarie ed i coefficienti di ragguaglio applicati per i quali si rimanda alla successiva pag.12.

Trattasi di porzione di capannone industriale con destinazione produttiva. Si sviluppa al solo piano terreno ed è composto da un magazzino, due laboratori, 4 uffici, un locale archivio, due locali con servizi igienici, spogliatoi, locale caldaia, locale contatori e disimpegni. Pertinenziale al capannone vi è un area estrema di proprietà esclusiva che si sviluppa su due lati.

L'accesso principale al capannone avviene direttamente dalla via privata Edison. All'area pertinenziale si accede dal capannone e anche da un cancello carraio manuale che si affaccia anch'esso sulla stessa via Edison.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di sottotrave di 5,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 367-442-456 sub. 704 (catasto fabbricati), consistenza 0, rendita 13.394,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA PRIVATA THOMAS ALVA EDISON, piano: T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in DAIRAGO, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX derivante da Atto Pubblico di Compravendita del 19/06/2012 per Notaio GAVOSTO FRANCO Repertorio n. 68648/21550

Coerenze: a corpo ed in contorno del fabbricato con annessa area cortilizia pertinenziale: Via Edison, mappali 432, 519, 314, 433, altra unità immobiliare a parte del mappale 367

Più precisamente l'unità è censita al foglio 17, mappali 367 subalterno 704 GRAFFATO al mappale 442 ed anche GRAFFATO al mappale 456. Trattasi di porzione di capannone ad uso industriale produttivo al piano terreno composto da un magazzino, due laboratori, uffici, servizi, spogliatoi, locale caldaia, locale contatori e disimpegni con annessa area cortilizia pertinenziale in proprietà esclusiva, il tutto compreso nella consistenza dei mappali 367 di Ettari 0.37.05 (corpo di fabbrica), 442 di Ettari 0.03.63 e 456 di Ettari 0.04.64 (area cortilizia) del foglio 17.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2008.

A.1 **terreno industriale**, composto da area di corte e giardino. La superficie è ricavata dalla reale consistenza sotto esposta a cui è stato applicato coefficiente di adeguamento, quindi, sviluppa una superficie commerciale di **7,26** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 442 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 363

A.2 **terreno industriale**, composto da area di corte e giardino. La superficie è ricavata dalla reale consistenza sotto esposta a cui è stato applicato coefficiente di adeguamento, quindi, sviluppa una superficie commerciale di **9,28** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 456 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 464

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.790,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,54 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 756.287,21
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 756.287,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 756.287,21
Data della valutazione:	19/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo della scrivente effettuato in data 03/11/2020 ore 13.15.

A seguito di indagine presso le Agenzie delle Entrate di Milano 6 e di Legnano, con risposte in data 06/07/2020 e 02/09/20, è stata comunicata l'inesistenza di contratti di locazione attualmente in essere, stipulati dalla società S. [REDACTED] relativamente al fabbricato situato nel comune di Cusago, Strada Privata Thomas Alva Edison, censito al foglio 17, Mappale 367 sub. 704 graffato mapp. 442 e mapp. 456, categoria D/8.

L' Agenzia della Entrate di Milano 6 sempre con la risposta del 06/07/2020 segnala la presenza di due atti aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale registrati nell'Ufficio di Legnano TNC (2014/3/1358 e 2014/3/1362).

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 17/04/23, dopo il dissequestro dell'immobile (vedasi paragrafo 4 della presente) per aggiornamento situazione dello stato dei luoghi. Dal sopralluogo è emerso che l'immobile ha subito delle infrazioni, parte dell'impianto elettrico risulta manomesso e danneggiato così come dei serramenti. La scrivente ha tenuto conto dei danni nel coefficiente manutentivo del calcolo del valore dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati emersi da indagine nella banca dati l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ricoprente il ventennio dalla data dell'incarico ricevuto dalla scrivente.

Esiste in banca dati "atto di citazione", stipulata il 12/03/2013 a firma di TRIBUNALE DI MILANO - UFFICIO GIP ai nn. 1791/2012 di repertorio, trascritta il 18/03/2013 a MILANO 2 ai nn. 25409/17500, a favore di ERARIO DELLO STATO, contro STOCK'S HOUSE S.R.L., derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO.

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare L'IMMOBILE RISULTA ESSERE NELLA DISPONIBILITÀ DI [REDACTED] NATO A MILANO IL 15 SETTEMBRE 1955 COME RIPORTATO NELL'ALLEGATO DEL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO."

Correlata alla nota di qui sopra si ha "Annotazione n. 19459 del 11/11/2022 di RESTRIZIONE BENI" relativa al bene oggetto di perizia. Nel quadro D della nota si legge: "CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO 17, PARTICELLA 367 SUB.704, GRAFFATO ALLE PARTICELLE 442 E 456 CON RE STITUZIONE DELLO STESSO IN FAVORE DEL CURATORE DEL FALLIMENTO [REDACTED] DISPONE LA CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE

DEL SEQUESTRO PREVENTIVO DELL'IMMOBILE INTESTATO A ██████████, GIÀ DISPOSTO CON DECRETO G.I.P. TRIBUNALE DI MILANO DEL 12.3.2013, TRASCRITTO IL 18.3.2013 AL RP. 17500 E RG 25409."

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: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Patti e servitù, stipulata il 19/12/2020 a firma di Dr. FRANCO GAVOSTO Notaio ai nn. 68648/21550 di repertorio, trascritta il 25/06/2012 a Milano 2 ai nn. 64417/43875, derivante da Atto di compravendita. Testo estratto da atto di provenienza immobile oggetto di stima: "Articolo 3 - Provenienza La Società venditrice dichiara che quanto in contratto è ad essa pervenuto per acquisto con atto in data 23 aprile 2002 n. 10049/4265 di repertorio a rogito Notaio Marco Schiavi di Milano, citato nella precedente premessa, atto al quale le parti fanno espresso riferimento per tutti i patti ed obblighi in esso contenuti o richiamati, che qui si intendono letteralmente trascritti per quantonancora in vigore. In particolare le parti si danno reciproco atto che: - la Via privata Edison è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore dell'immobile oggetto della presente vendita, per l'accesso alle pubbliche vie con interposta striscia di terreno a parte dei mappali 443 e 432 del foglio 17, a sua volta gravata da servitù di parcheggio per autoveicoli a favore dell'immobile oggetto della presente vendita nella parte corrispondente al fronte dell'immobile stesso; - è fatto divieto alla Società Acquirente di modificare l'aspetto architettonico dell'immobile in contratto senza il consenso della Società Acquanegra s.p.a., con sede in Milano, di adibire, anche temporaneamente, a deposito materiali l'area cortilizia di pertinenza che deve essere mantenuta ed utilizzata in modo decoroso. La Società acquirente si obbliga a partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della Via Edison e dell'area a parcheggio per la quota di millesimi 70 (settanta). Qualora il Comune di Cusago non dovesse acquistare in un prossimo futuro la proprietà della Via privata Edison, con conseguente assunzione a proprio carico di tutte le spese suddette, la Società Acquirente si obbliga sin d'ora ad acquistare pro quota la proprietà delle aree attualmente destinate a parcheggio e a sede stradale della Via Edison; la cessione sarà effettuata senza corrispettivo ed a cura e spese della Società Acquirente."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/12/2013 a firma di Equitalia Nord SPA ai nn. 60662/6813 di repertorio, iscritta il 31/12/2013 a MILANO 2 ai nn. 119739/20982, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro ██████████, derivante da 0300 AI SENSI ART.77 DPR 602 DEL 29/09/1973 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Importo ipoteca: 137.043.017,08.

Importo capitale: 68.521.508,54.

L'immobile oggetto di questa ipoteca viene identificato solo con una parte dei suoi identificativi catastali, più precisamente come di seguito: "Comune D229 - CUSAGO (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 17 Particella 367 Subalterno 704 Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza -" Mancano nell'identificazione i mappali graffiati 442 e 456 (ex aree urbane) uniti allo stesso in data 19/03/1998

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/04/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7060 di repertorio, trascritta il 08/03/2023 a Milano 2 ai nn. 31128/21329, a favore di MASSA DEI CREDITORI

DEL FALLIMENTO [REDACTED] L., contro S [REDACTED] Sede DAIRAGO (MI)
Codice fiscale [REDACTED], derivante da atto giudiziario

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in DAIRAGO, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2012), con atto stipulato il 19/06/2012 a firma di Dr. FRANCO GAVOSTO Notaio ai nn. 68648/21550 di repertorio, trascritto il 25/06/2012 a Milano 2 ai nn. 64417/43875

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

B [REDACTED] con sede in CUSAGO, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/05/1998 fino al 23/04/2002), con atto stipulato il 28/05/1998 a firma di Dr BEVILACQUA ENRICO Notaio ai nn. 33767/6528 di repertorio, trascritto il 01/06/1998 a Milano 2 ai nn. 42521/31014

[REDACTED] A. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2002 fino al 22/06/2004), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di Dr MARCO SCHIAVI Notaio ai nn. 10049/4265 di repertorio, trascritto il 20/05/2002 a Milano 2 ai nn. 61332/36168

[REDACTED] con sede in BRESCIA, c.f. 01582970172 per la quota di 1/1, in forza di VERBALE ASSEMB. STRAORDINARIA (dal 22/06/2004 fino al 19/06/2012), con atto stipulato il 22/06/2004 a firma di Dr STAFFIERI ARRIGO Notaio ai nn. 122671 di repertorio, registrato il 07/07/2004 a Brescia ai nn. 2453.

Cambio ragione sociale società da "[REDACTED]" mantenendo sede Brescia e codice fiscale 01582970172 - ATTO NON TRASCRITTO MA VOLTURATO AL CATASTO FABBRICATI

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie visionate corrispondono all'elenco citato nell'atto di provenienza del 19/06/2012 del Notaio FRANCO GAVOSTO Rep. 68648/21550. E' stato anche chiesto all'amministrazione comunale di verificare l'esistenza di altre pratiche edilizie (in data 27/12/20) ricevendo esito negativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. P.E. 13/2002 (D.I.A. 2031/2002), intestata a [REDACTED], per lavori di riposizionamento pilastri di sostegno della muratura divisoria e sostituzione degli sheds con cupolini apribili, presentata il 19/03/2002 con il n. 508 di protocollo.

La comunicazione di fine lavori è avvenuta in data 12 aprile 2002, n. 2725 di protocollo. Questa pratica è da considerarsi in variante della D.I.A. alla P.E. 03/2002

D.I.A. N. P.E. 34/98 (D.I.A. 8339/1998), intestata a [REDACTED], per lavori di spostamento tavolati, manutenzione servizi igienici, eliminazione rampa aribalta, presentata il 30/11/1998 con il n. 8339 di protocollo.

Questa pratica è da considerarsi variante alla P.E. 06/98. Fine lavori avvenuta il 19/06/1999 comunicata in data 28/06/1999 prot. n. 5216

Licenza Edilizia N. P.E. 70/73 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di capannoni ad usi artigianali vari e palazzina uffici, presentata il 22/10/1973 con il n. nd di protocollo, rilasciata il 31/12/1973 con il n. 70/73 di protocollo, agibilità del 10/03/1977 con il n. 1417/76 di protocollo.

Per questa pratica è stata presentata variante il 12/12/1974 prot. n. 1471 per modifiche piante capannoni C e D senza modifiche della volumetria.

D.I.A. N. P.E. 06/98 (D.I.A. 2030/1998), intestata a [REDACTED], per lavori di opere interne, servizi igienici, recinzione, locale misuratore enel, impianti tecnologici, presentata il 23/03/1998 con il n. 2030/98 di protocollo.

A questa pratica è seguita una D.I.A. in VARIANTE del 30/11/1998 PROT. N. 8339 P.E. 34/98 di cui infra.

D.I.A. N. P.E. 03/2002 (D.I.A. 508/2002), intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria di divisione al fine di realizzare due unità immobiliari distinte, presentata il 22/01/2002 con il n. 508 di protocollo.

E' seguita variante di cui alla P.E. 13/2002

D.I.A. N. P.E. 34/2008 (D.I.A. 4035/2008), intestata a [REDACTED], per lavori di formazione di nuovi uffici in aggiunta a quelli esistenti, presentata il 06/05/2008 con il n. 4035 di protocollo.

Fine lavori avvenuta in data 30/07/2008 comunicata con certificazione di collaudo in data 11/11/2008 prot. n. 10101

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 44 del 19/07/2012 BURL n. 31 del 01/08/2012 e successiva variante, l'immobile ricade in zona Ambito territoriale T5: sistemi insediativi per l'economia locale. Norme tecniche di attuazione ed indici: CAP. V da art. 90 a art. 94 comp. della Disciplina generale del Piano Delle Regole. Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Secondo l'art 93 della Disciplina Generale del PGT, in applicazione dell'art. 51 della LGT, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali: Produttiva (artigianale e industriale); Artigianale di servizio; Logistica e deposito di materiali; Direzionale e terziaria specializzata; Ricoveri di autovetture non pertinenti; Servizi di interesse generale; Agricola; Attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2011. Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate. Gli immobili utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso: Logistica e deposito di materiali; Ricoveri di autovetture non pertinenti, sono esclusi dall'applicazione dei commi 2, 3, 4 del precedente art. 91. Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità produttive con slp superiore a mq 4.000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per una slp complessiva di mq 300); funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna nel corpo uffici in particolare

il disimpegno è stato incorporato nei due uffici e nel locale archivio. Si segnalano lievi differenze nelle altezze dei locali ritenute ininfluenti ai fini della vendita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istruzione di pratica edilizia di comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria per opere eseguite senza preventiva comunicazione e/o autorizzazione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria, compenso del professionista per rilievi e istanza, oneri comunali, oneri accessori ed I.v.a.: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Tavola di progetto D.I.A. 4035/2008

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna nel corpo uffici in particolare il disimpegno è stato incorporato nei due uffici e nel locale archivio. Lievi differenze di altezze interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova scheda catastale dopo la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuova scheda catastale, compenso del professionista per pratica docfa, diritti, oneri ed I.v.a.: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



Estratto scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CUSAGO VIA THOMAS ALVA EDISON

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CUSAGO Via Thomas Alva Edison, della superficie commerciale di **1.790,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici lorde unitarie ed i coefficienti di ragguaglio applicati per i quali si rimanda alla successiva pag.12.

Trattasi di porzione di capannone industriale con destinazione produttiva. Si sviluppa al solo piano terreno ed è composto da un magazzino, due laboratori, 4 uffici, un locale archivio, due locali con servizi igienici, spogliatoi, locale caldaia, locale contatori e disimpegni. Pertinenziale al capannone vi è un'area esterna di proprietà esclusiva che si sviluppa su due lati.

L'accesso principale al capannone avviene direttamente dalla via privata Edison. All'area pertinenziale si accede dal capannone e anche da un cancello carraio manuale che si affaccia anch'esso sulla stessa via Edison.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di sottotrave di 5,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 367-442-456 sub. 704 (catasto fabbricati), consistenza 0, rendita 13.394,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA PRIVATA THOMAS ALVA EDISON, piano: T, intestato a STOCK'S HOUSE S.R.L. con sede in DAIRAGO, C.f. 10875650151, derivante da Atto Pubblico di Compravendita del 19/06/2012 per Notaio GAVOSTO FRANCO Repertorio n. 68648/21550

Coerenze: a corpo ed in contorno del fabbricato con annessa area cortilizia pertinenziale: Via Edison, mappali 432, 519, 314, 433, altra unità immobiliare a parte del mappale 367

Più precisamente l'unità è censita al foglio 17, mappali 367 subalterno 704 GRAFFATO al mappale 442 ed anche GRAFFATO al mappale 456. Trattasi di porzione di capannone ad uso industriale produttivo al piano terreno composto da un magazzino, due laboratori, uffici, servizi, spogliatoi, locale caldaia, locale contatori e disimpegni con annessa area cortilizia pertinenziale in proprietà esclusiva, il tutto compreso nella consistenza dei mappali 367 di Ettari 0.37.05 (corpo di fabbrica), 442 di Ettari 0.03.63 e 456 di Ettari 0.04.64 (area cortilizia) del foglio 17.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 Km

autobus distante 1,6 Km

autostrada distante 3 km

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di capannone industriale con destinazione produttiva, che si sviluppa al solo piano terreno è composto da un magazzino, due laboratori, 4 uffici, un locale archivio, due locali con servizi igienici, spogliatoi, locale caldaia, locale contatori e disimpegni. Pertinenziale al capannone vi è un'area esterna che contorna l'immobile su due lati.

La porzione del capannone a destinazione produttiva ha una superficie lorda di 1536,48 mq, il corpo uffici e servizi ha una superficie lorda di 205,82 mq, i locali tecnici accessori hanno una superficie lorda di 13,52 mq. Tutte le porzioni descritte risultano contenute nella sagoma di forma a "L" della porzione di capannoni oggetto della presente. L'altezza interna sottotrave è pari a mt. 5,50 circa.

L'area esterna pertinenziale ha una superficie di 827 mq e risulta in parte asfaltata ed in parte in autobloccanti.

L'accesso principale al capannone dalla via privata Edison. All'area cortilizia pertinenziale si accede anche da un cancello carraio manuale che si affaccia anch'esso sulla stessa via Edison ed l'area di manovra.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta a battente realizzato in acciaio zincato con apertura manuale. cancello di accesso per area di pertinenza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> due ante a battente realizzato in ferro verniciato e vetri. Trattasi di ingresso principale da via Edison	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre a nastro con ante fisse ed ante scorrevoli realizzati in ferro e vetri stampati. Nei laboratori e nel magazzino	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio e vetro. trattasi di finestre negli uffici, nei servizi igienici, nello spogliatoio e nell'archivio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferiate realizzate in acciaio zincato. posizionate su tutte le finestre ad altezza uomo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. Laboratori e magazzino	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle ceramiche. nei locali uffici, nei servizi igienici e nello spogliatoio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet in laminato. locale archivio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli prefabbricati in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in alluminio verniciato bianco e blu. porte zona uffici e servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato. Ingressi al secondo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

laboratori ed al magazzino

pavimentazione esterna: realizzata in in parte prato armato, in parte autobloccanti ed in parte asfalto. trattasi dell'area esterna di pertinenza

nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: doppia anta a battente realizzati in REI. Trattasi delle porte di comunicazione tra i due laboratori ed il magazzino

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

infissi interni: anta singola a battente realizzati in alluminio. Negli uffici e servizi

nella media ★★☆☆☆☆

plafoni: realizzati in catongesso. Negli uffici e servizi

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilastri in c.a. prefabbricati. Elementi strutturali dei laboratori e del magazzino

nella media ★★☆☆☆☆

travi: costruite in in cemento armato precompresso. Elementi strutturali dei laboratori e del magazzino

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Negli uffici e nei locali di servizio

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Negli uffici e nei locali di servizio

nella media ★★☆☆☆☆

termico: autonomo i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. Negli uffici e nei locali di servizio

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: con canaline a vista conformità: non rilevabile. Nei laboratori e nel magazzino

nella media ★★☆☆☆☆

termico: Ad aria i diffusori sono in termoventilatori conformità: non rilevabile. Nei laboratori e nel magazzino

nella media ★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:

[90,36 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15097-000081/12 registrata in data 27/04/2012

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio - Magazzino	1.536,48	x	100 %	=	1.536,48
Uffici in capannone - spogliatoio - servizi igienici - archivio	205,82	x	120 %	=	246,98
Locale contatori	2,97	x	50 %	=	1,49
Centrale termica	10,88	x	50 %	=	5,44
Totale:	1.756,15				1.790,39

ACCESSORI:

terreno industriale, composto da area di corte e giardino. La superficie è ricavata dalla reale consistenza sotto esposta a cui è stato applicato coefficiente di adeguamento, quindi, sviluppa una superficie commerciale di **7,26** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 442 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 363

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	363,00	x	2 %	=	7,26
Totale:	363,00				7,26



Foto area di corte map 442

terreno industriale, composto da area di corte e giardino. La superficie è ricavata dalla reale consistenza sotto esposta a cui è stato applicato coefficiente di adeguamento, quindi, sviluppa una superficie commerciale di **9,28** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 456 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 464

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	464,00	x	2 %	=	9,28
Totale:	464,00				9,28



Foto area di corte map. 456

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online - DAMA REAL ESTATE

Descrizione: IMMOBILE INDUSTRIALE IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE DI MQ 830 CIRCA CON AREA ESTERNA DI CIRCA MQ 550

Indirizzo: AL CONFINE CON TREZZANO SUL NAVIGLIO IN PROSSIMITA' DELLA TANGENZIALE OVEST SVINCOLO DI CUSAGO

Superfici principali e secondarie: 830

Superfici accessorie:

Prezzo: 430.000,00 pari a 518,07 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online - Studio di Consulenza Immobiliare Essedi di Sciortino Marilina

Descrizione: Capannone molto luminoso in buone condizioni con uffici nuovi e due bagni (mq 780) area esterna (mq 250)

Indirizzo: Viale di Vittorio a Cusago (MI)

Superfici principali e secondarie: 780

Superfici accessorie:

Prezzo: 500.000,00 pari a 641,03 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi - Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (07/12/2020)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Capannoni industriali" in stato conservativo "Normale" in zona "Centrale/INTERO CENTRO URBANO" nel Comune di Cusago (MI) riferiti al rilievo prezzi del "Anno 2020 - Semestre 1". Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 500 in considerazione delle caratteristiche del bene

Borsino immobiliare (07/12/2020)

Valore minimo: 442,23

Valore massimo: 691,73

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Capannoni tipici" all'indirizzo "Via Thomas Alva Edison" zona "INTERO CENTRO URBANO" nel Comune di Cusago (MI). Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 442,23 in considerazione delle caratteristiche del bene

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €/mq 525,33 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Osservazione di mercato (primo annuncio agenzia immobiliare online): €/mq 518,07
- Osservazione di mercato (secondo annuncio agenzia immobiliare online): €/mq 641,03
- Quotazioni Geopoi: €/mq 500,00
- Quotazioni Borsino Immobiliare: €/mq 442,23

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.790,39	x	525,33	=	940.545,05
Valore superficie accessori:	16,54	x	525,33	=	8.688,96
					949.234,01

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	9.492,34
Coefficiente costruttivo	9.492,34
Coefficiente tecnologico	-47.461,70
Coefficiente funzionale	-47.461,70
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	-28.477,02
Coefficiente manutenzione	-85.431,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 759.387,21
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 759.387,21

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, agenzie: Cusago, osservatori del mercato immobiliare Milano

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 industriale	1.790,39	16,54	759.387,21	759.387,21
				759.387,21 €	759.387,21 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 756.287,21**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 756.287,21**

Ulteriore riduzione del valore del **0 %** 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

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: **€ 756.287,21**

data 19/04/2023

il tecnico incaricato
SILVIA CELESTINA DE RISI