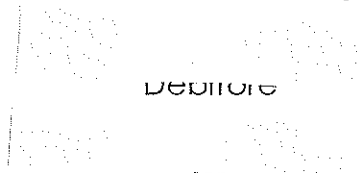


TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 1683/2018

Giudice dell'esecuzione
DOT.ssa MARIANNA GALIOTO

Procedura promossa da



DEBITORE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
INTEGRAZIONE DEL 08/07/2019

LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Corsico – Via Quintino Sella 2



Custode giudiziario
AVV. SIMONA ROMEO

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-4/IsIVI/2019/72

INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	10
3. STATO DI POSSESSO:.....	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	11
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	20
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	22
Descrizione Opificio/Stabilimento di cui al punto A	31
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	35
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	41

INDICE SINTETICO

Lotto 001

Via Quintino Sella 2 - Corsico (MI)

Corpo: **A** **Opificio/Stabilimento ad uso produttivo**
 Livello: Piani T/R/1
 Categoria: **[D/1] Opificio**
 Dati Catastali: foglio 1, particella 8 graffata a particella 39
 Diritto e quota: piena proprietà per la quota di 1/1
 Stato di possesso: libero
 conformità urbanistica: difforme
 conformità edilizia: difforme
 conformità catastale: difforme

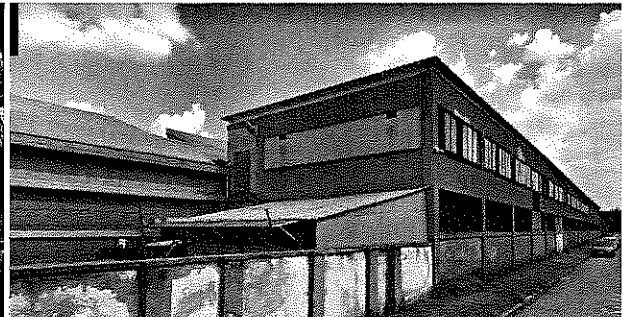
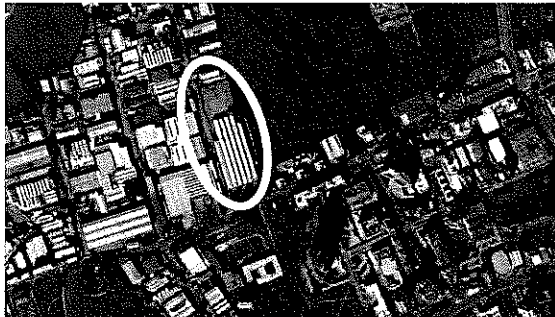
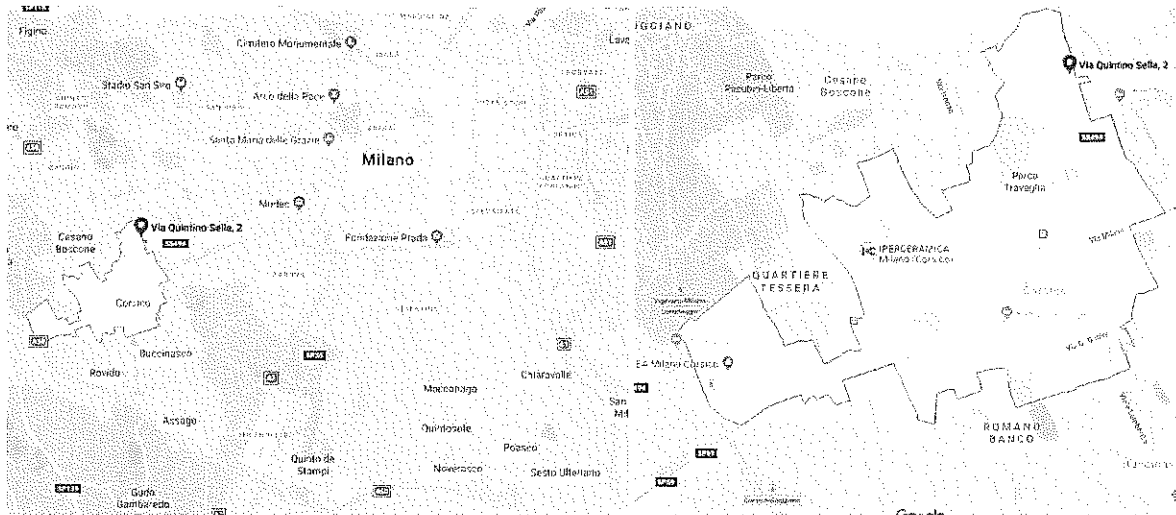
superficie esterna lorda totale SEL mq **13.977,21**
 valore di mercato stimato € 5.601.984,00
 valore di mercato per quota € 5.601.984,00
 Prezzo da libero: € **5.000.000,00**
 (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
 Prezzo da occupato: € **4.000.000,00**
 (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato VDM intero 1/1 (€)	VDM diritto e quota (€)
A	Capannone/lavorazioni - PT	6.402,00	400,00	2.560.800,00	2.560.800,00
A	Capannone/magazzino - PT	2.207,00	400,00	882.800,00	882.800,00
A	Capannone/saldatura - PT	280,00	400,00	112.000,00	112.000,00
A	Servizi alle lavoraz sud/ovest - PT	1.306,00	500,00	653.000,00	653.000,00
A	Servizi alle lavoraz nord/est - PT	391,00	500,00	195.500,00	195.500,00
A	Uffici - P1	1.305,00	640,00	835.200,00	835.200,00
A	WC esterni - PT	0,00	500,00	0,00	0,00
A	Depositi/Servizi alle lav esterni -PT	178,00	320,00	56.960,00	56.960,00
A	Area - PT	12.276,00	24,00	294.624,00	294.624,00
A	Tettoia assentita e non accat. - PT	111,00	100,00	11.100,00	11.100,00
totale		24.345,00		5.601.984,00	5.601.984,00

Beni immobili siti in Corsico (MI)
Via Quintino Sella 2
LOTTO N° 001

CORPO A **Opificio/Stabilimento** **foglio 1** **mappale 8 graffato a mappale 39**
ad uso produttivo



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**CORPO A**

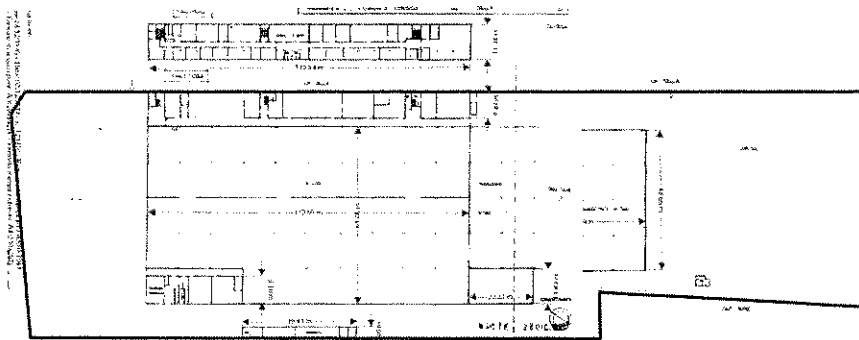
Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Opificio/stabilimento ad uso produttivo**, situato in Corsico, via Quintino Sella 2

Opificio/stabilimento ad uso produttivo **[D/1]** articolato su 3 livelli, terra, rialzato e primo, avente accesso da 2 cancelli carrai ed uno pedonale, composto al PT di un capannone principale a 5 campate destinato alle lavorazioni, di un magazzino a 4 campate affiancato da una porzione di capannone ad 1 sola campata destinato originariamente alla saldatura, di una zona interna destinata a centrale termica ed altri servizi, di depositi esterni completi di servizi, e di piccolo fabbricato esterno destinato a servizi igienici – al PR di una fascia di servizi destinati ai lavoratori comunicante col capannone principale – al P1 di una fascia destinata agli uffici. Annessa ai fabbricati risulta annessa un'ampia area cortilizia.

Capannone/lavorazioni - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 6.402,00 H tiranti ml 5,50 circa / H intradosso travi ml 4,00 circa
Capannone/magazzino - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 2.207,00 H tiranti ml 5,50 circa / H intradosso travi ml 4,00 circa
Capannone/saldatura - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 280,00 H tiranti ml 5,50 circa / H intradosso travi ml 4,00 circa
Servizi alle lavoraz sud/ovest - PR	sviluppa una superficie lorda di circa mq 1.306,00 H netta interna ml 3,40 circa
Servizi alle lavoraz nord/est - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 391,00
Uffici - P1	sviluppa una superficie lorda di circa mq 1.305,00 H netta interna ml 3,40 circa
WC esterni - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 0,00 (non riscontrati - in giallo nello schema sotto riportato)
Depositi/Servizi alle lav esterni -PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 178,00
Area - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 12.276,00

PLANIMETRIA CATASTALE SCHEDA 1/2 - PT/PR/P1

PLANIMETRIA CATASTALE SCHEDA 2/2 - PT

**NOTA SULLA CONSISTENZA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

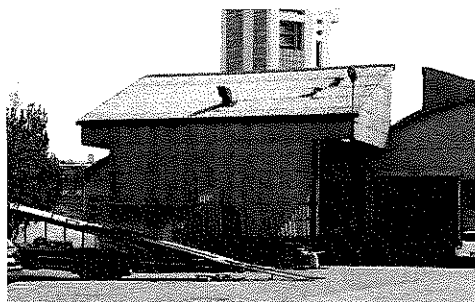
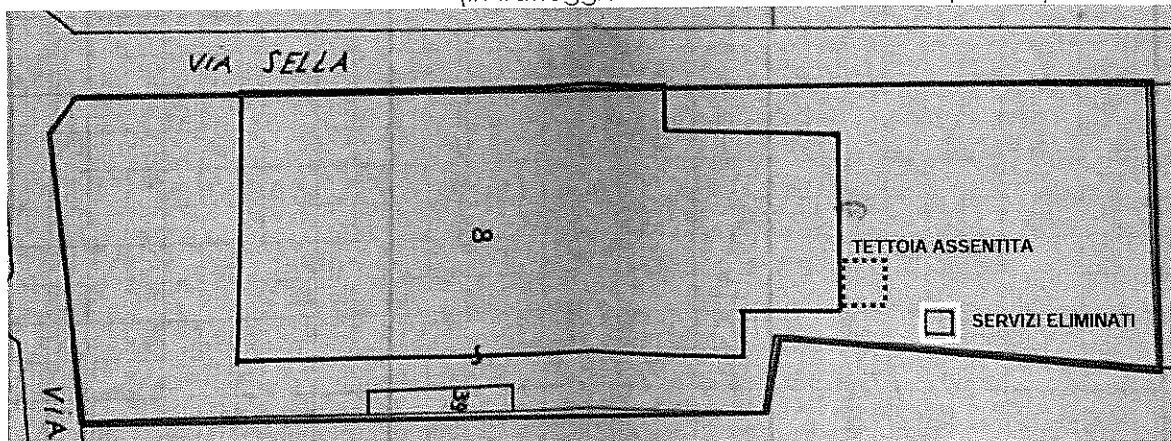
In sede di sopralluogo si è rilevata in particolare la presenza di una **tettoia** posta a nord in adiacenza al magazzino non rappresentata catastalmente ma regolarmente assentita e la demolizione del **fabbricato contenente i servizi igienici esterni**.

Le difformità rilevate tra planimetria catastale e stato dei luoghi verranno meglio dettagliate al **paragrafo 4.3 dedicato**

[REDACTED]
[REDACTED]

Alla consistenza commerciale del lotto 1 va quindi aggiunta quella della **tettoia esterna** regolarmente assentita con pratica edilizia del 08/02/1978 protoc 12083/77 mai rappresentata nelle schede catastali, mentre viene indicata pari a mq 0,00 quella dei **bagni esterni** di fatto non rinvenuti in sede di sopralluogo anche se catastalmente rappresentati

Tettoia esterna assentita - PT sviluppa una superficie lorda di circa mq **111,00**
(in tratteggio rosso nello schema sotto riportato)

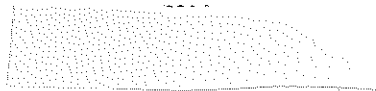


Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Corsico (MI), via Quintino Sella 2, PT/P1
- **infestatari**
[REDACTED] in sede in MILANO [REDACTED] 6
- **dati identificativi**
Fg. n. 1; mappale n 8 graffiato al mappale n 39
- **dati di classamento**
Categoria D/1; classe /; consistenza vani /; Superficie catastale totale: /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 75.247,77;
posto al PT/PR
- **dati derivanti da**
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0699586 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 236791.1/2014)
 - VARIAZIONE del 28/12/1995 in atti dal 28/12/1995 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. N00169.1/1995)
 - COSTITUZIONE del 03/09/1970 in atti dal 30/06/1987 (n. 804.82A/1970)
- **Coerenze dei fabbricati e dell'area cortilizia in un sol corpo, da nord in senso orario:**
a.u.i. mapp 26 e a.u.i. mapp 1032 comune di Milano, a.u.i. mapp 1032 comune di Milano, via Volta, via Quintino Sella

Identificato in Catasto Terreni come segue:

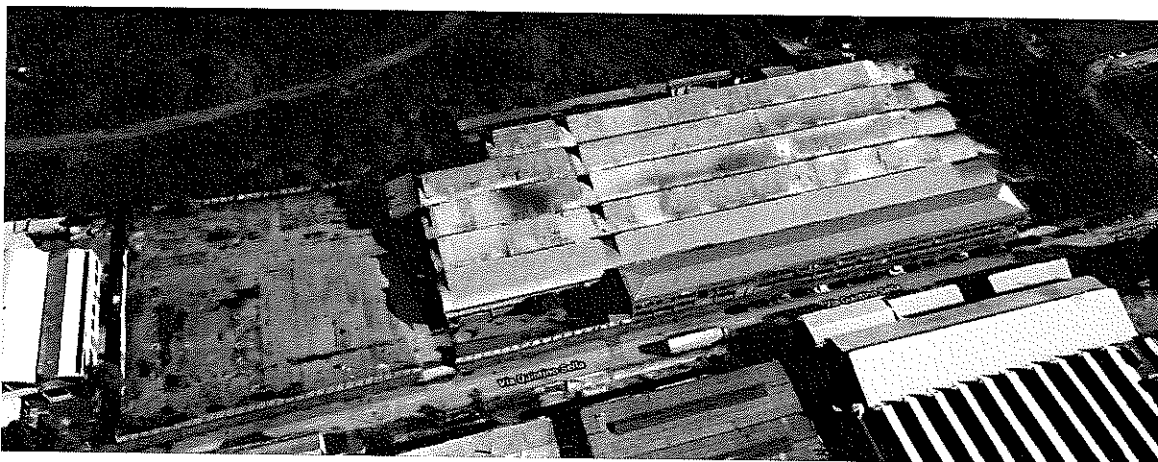
- **dati identificativi**
Fg. n. 1; Mapp. n 8



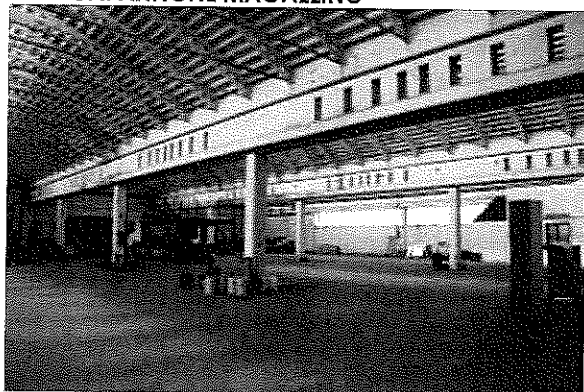
- **dati di classamento**
qualità/classe ENTE URBANO; Superficie ha 02.28.60
- **dati identificativi**
Fg. n. 1; Mapp. n 39
- **dati di classamento**
qualità/classe ENTE URBANO; Superficie ha 00.01.80

Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

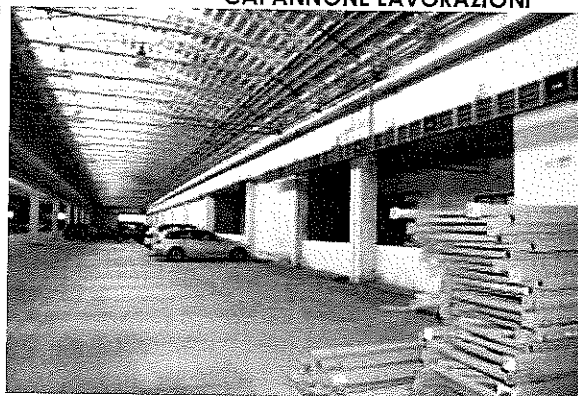
- Descrizione del compendio riportata in atto: corrispondente al quanto rappresentato nella documentazione catastale
- Descrizione dei confini in atto: corrispondente allo stato dei luoghi



CAPANNONE MAGAZZINO



CAPANNONE LAVORAZIONI



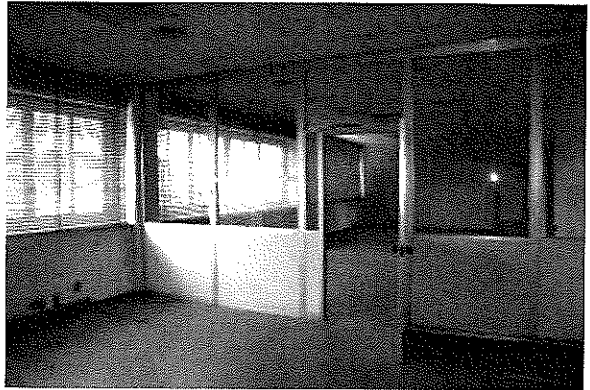
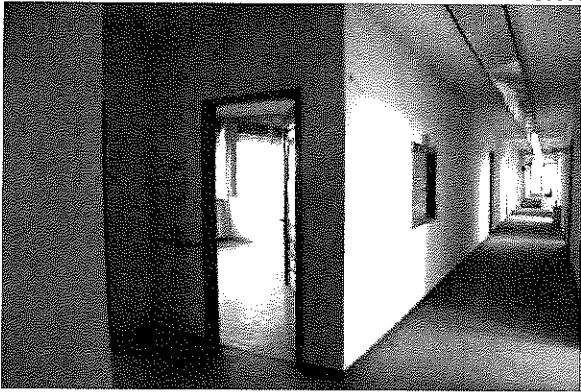
SERVIZI SUD/OVEST - PR



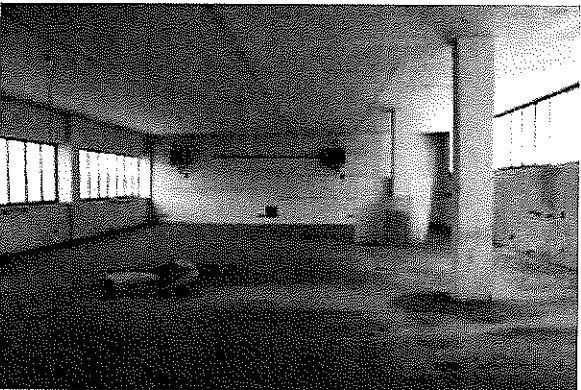
UFFICI - P1



UFFICI - P1



UFFICI - P1



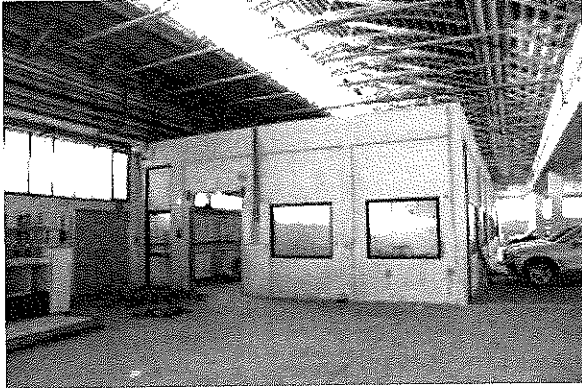
CAPANNONE LAVORAZIONI



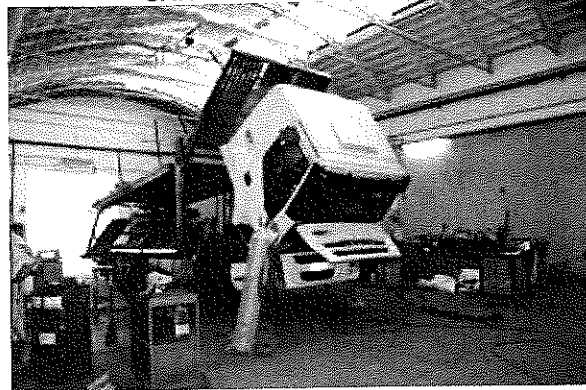
CAPANNONE LAVORAZIONI



SERVIZI NORD/EST – PT



CAPANNONE SALDATURA



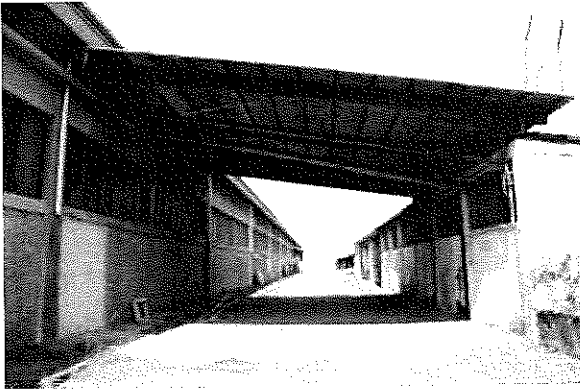
FABBRICATO NON ASSENTITO



DEPOSITI/SERVIZI ALLE LAVORAZIONI ESTERNI



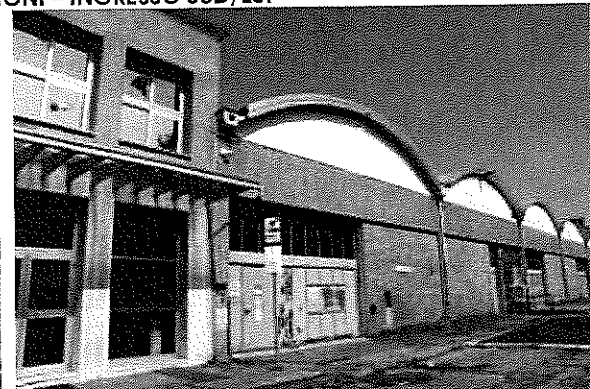
DEPOSITI/SERVIZI ALLE LAVORAZIONI ESTERNI



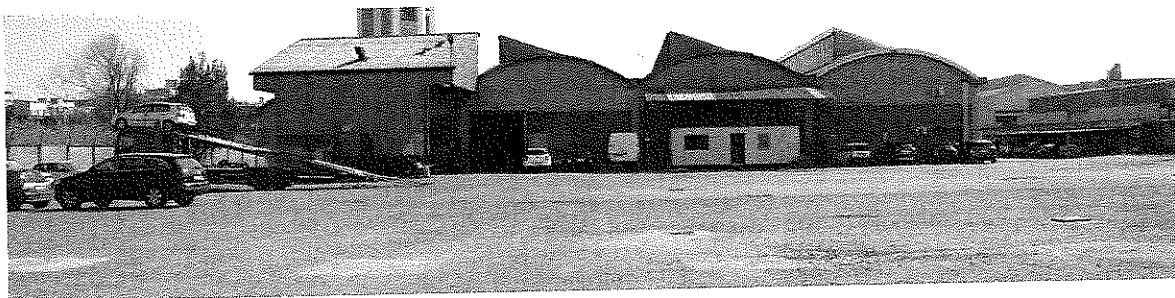
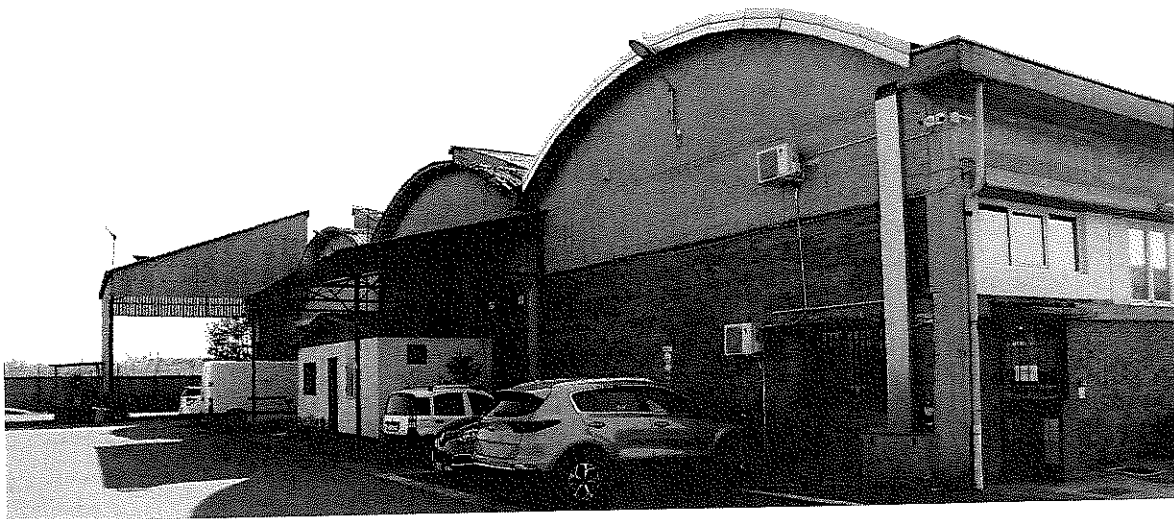
CAPANNONE LAVORAZIONI – INGRESSO SUD/EST



CAPANNONE LAVORAZIONI – INGRESSO SUD/EST



PROSPETTO NORD/OVEST



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe

Tessuto urbano consolidato produttivo (TUCp)

Servizi offerti dalla zona

Destinazioni industriali/produktive di media/bassa densità
Industriali/produktive di media/bassa densità.
asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozi al dettaglio, (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), strutture sanitarie (discreto), spazi verdi Aree (discreto). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

Svincolo A50 Tangenziale ovest (3 KM) – Svincolo A7 (5 KM)
- SS494 Vigevanese (300 m) - stazioni ferroviarie MILANO SAN CRISTOFORO/CORSICO (800 m) – stazione metropolitana MM2 Bisceglie (600 m)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile allo data del sopralluogo risultava occupato senza titolo.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

a) di verificare l'esistenza di **CONTRATTI DI LOCAZIONE** registrati con i seguenti riferimenti:

1) periodo di indagine dal 31/07/2006 al 31/08/2018

2) proprietari nel periodo di indagine

Immobile su quale limitare la ricerca: **Corsico - via Quintino Sella 2**
Foglio 1
Mappale 8/39 graffiati

- b) di estrarre COPIA SEMPLICE dei contratti di locazione ad oggi ancora in essere e di ricevere in ogni caso riscontro scritto anche in merito a, per contratti risalenti al periodo di indagine indicato:
- 1) **contratti risolti/non rinnovati**
 - 2) **assenza di contratti**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria **non risulta l'esistenza di contratti di locazione ancora in essere ed aventi come dante causa i soggetti sopra elencati.**

A nome della [redacted] è registrata una 'dichiarazione di manleva' presso U.T. di Milano [redacted] '2016, sottoscritta dalla proprietà e dalla società attualmente o [redacted] legati 3A e 3B.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:** nessuna

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 17/10/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato)

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano2 in data **24/04/2008** ai nn. **54299/13392** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Saija Silvana in data 23/04/2008 rep. n. 49558/15554 (notaio in Milano)
Capitale € 7.200.000,00
Tasso interesse annuo 6,1%
Totale € 14.400.000,00
Durata 2 anni

a favore di

BANCA ANTONVENETA S.P.A. - Sede PADOVA (PD) - Codice fiscale 02691680280

Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2 (immobile al foglio 1, mappale 8 graffiato al mappale 39 / terreni al foglio 1 e mappali 8 e 39) Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] MILANO (MI) - [redacted] immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2 (immobile al foglio 1, mappale 8 graffiato al mappale 39 / terreni al foglio 1 e mappali 8 e 39) Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Iscrizione di ipoteca legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano2 in data **13/10/2017** ai nn. **122885/22891** derivante da ruolo - ipoteca conc. amministrativa/riscossione con atto emesso da Agenzia dell'entrate Riscossione in data 11/10/2017 rep. n. 10754/6817
Capitale € 37.078,18
Totale € 74.156,36
a favore di

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 13756881002

Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2

(immobile al foglio 1, mappale 8 graffato al mappale 39)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2

(immobile al foglio 1, mappale 8 graffato al mappale 39)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Iscrizione di ipoteca legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **14/12/2017** ai nn. **151445/28157**

derivante da ipoteca della riscossione - richiesta esattoriale - ipoteca conc. amministrativa/riscossione con atto emesso da SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI in data 07/12/2017 rep. n. 369

Capitale € 77.079,28

Totale € 154.158,56

a favore di

SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. - Sede **RAVENNA (RA)** - Codice fiscale 02241250394

Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2

(immobile al foglio 1, mappale 8 graffato al mappale 39)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 100/100

contro

Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2

(immobile al foglio 1, mappale 8 graffato al mappale 39)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 100/100

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/08/2018** nn. **112872/74182**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 03/08/2018 rep. n. 28816

a favore di

Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2

(immobile al foglio 1, mappale 8 graffato al mappale 39 / terreni al foglio 1 e mappali 8 e 39)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2

(immobile al foglio 1, mappale 8 graffato al mappale 39 / terreni al foglio 1 e mappali 8 e 39)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, non conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato

verificata, non conforme

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, non conforme





Rispetto alla **documentazione catastale** depositata presso il N.C.E.U. e ai **titoli edilizi** messi a disposizione dalla Pubblica Amministrazione di Corsico, dalla scrivente esaminati e richiamati al



paragrafo 7 dedicato, sono state riscontrate diverse difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede dei sopralluoghi tenutisi nelle date 20/03/2019 e 29/03/2019.

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate rispetto al fascicolo urbanistico-edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede evidenziate anche graficamente e sintetizzate come di seguito riportato:







a) Difformità urbanistiche

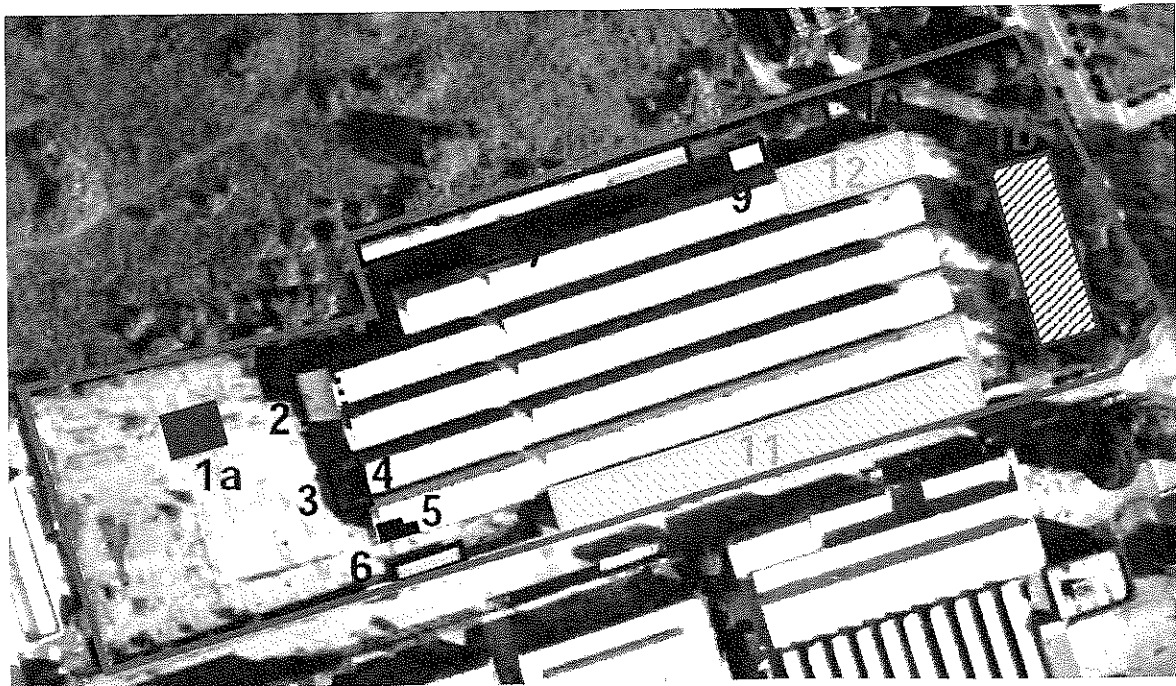
- I. fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo
CORPI 3-4-5-6-7-8-9-10  
- II. fabbricati assentiti ma non realizzati o demoliti in difformità rispetto allo stato autorizzato
CORPI 1a-1b  

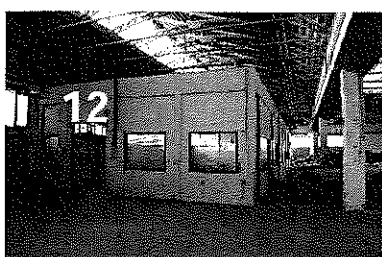
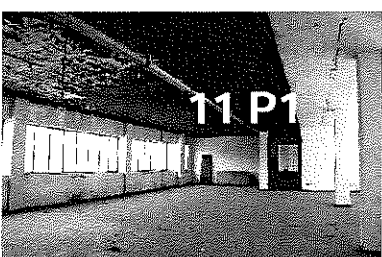
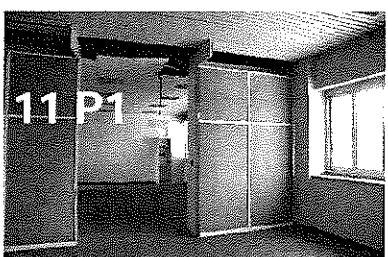
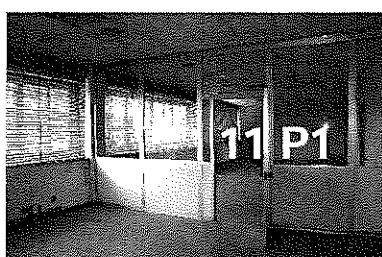
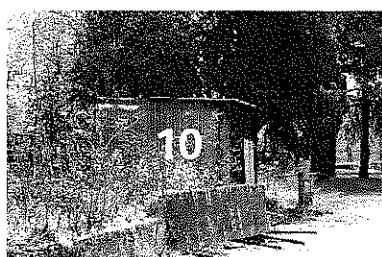
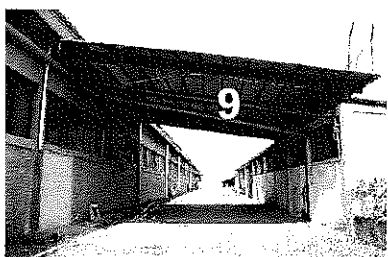
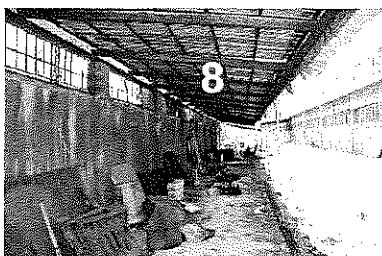
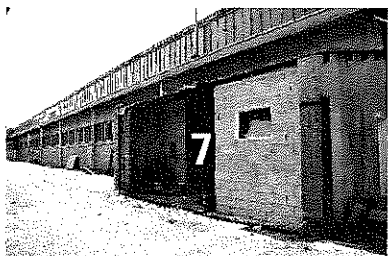
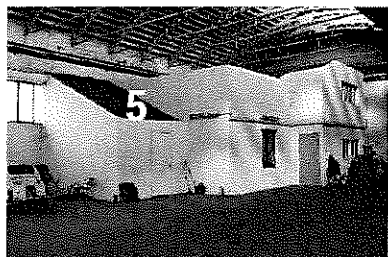
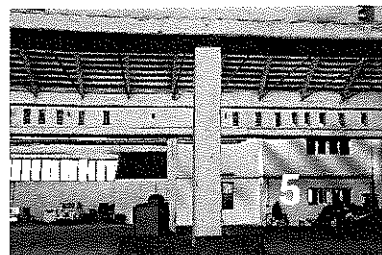
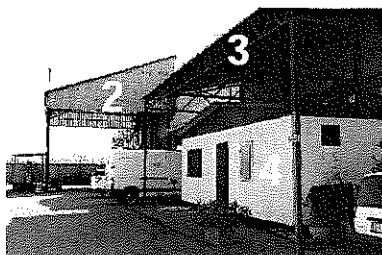
b) Difformità edilizie

- I. Differenti distribuzioni interne rispetto allo stato autorizzato
CORPI 11 (PR e P1) -12 

c) Difformità catastali

- I. fabbricati riscontrati in loco non rappresentati sulla scheda catastale
CORPI 3-4-5-6-7-8-9-10  
- I. fabbricati riscontrati in loco non rappresentati sulla scheda catastale ma assentiti
CORPO 2 
- II. fabbricati rappresentati sulla scheda catastale, assentiti ma eliminati o non realizzati
CORPI 1a 
- III. fabbricati non rappresentati sulla scheda catastale, assentiti ma eliminati o non realizzati
CORPI 1b 
- IV. Differenti distribuzioni interne rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale
CORPI 11(PR e P1) -12 





Descrizione dei fabbricati segnalati non conformi

- 1a **FABBRICATO ESTERNO SERVIZI IGIENICI** - assentito con Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 19/08/1968 protoc 9217 - **non riscontrato in loco**
- 1b **FABBRICATO DESTINATO AD UFFICI** - assentito con Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 11/07/1957 protoc 6849 - **non riscontrato in loco**
- 2 **TETTOIA ESTERNA** - assentita con concessione per esecuzione di lavori edili del 08/02/1978 protoc 12083/77- **riscontrata in loco ma non rappresentata su scheda catastale**
- 3 **TETTOIA ESTERNA** - **riscontrata in loco, non assentita e non rappresentata su scheda catastale**
- 4 **UNITÀ PREFABBRICATA** - **riscontrata in loco, non assentita e non rappresentata su scheda catastale**
- 5 **FABBRICATO INTERNO DESTINATO AD UFFICI** - realizzato internamente al capannone/magazzino - **riscontrata in loco, non assentita e non rappresentata su scheda catastale**
- 6 **TETTOIA ESTERNA** - **riscontrata in loco, non assentita e non rappresentata su scheda catastale**
- 7 **CORPO DI FABBRICA ESTERNO** - realizzato in adiacenza al capannone/lavorazioni - **riscontrato in loco, non assentito e non rappresentato su scheda catastale**
- 8 **TETTOIA ESTERNA** - **riscontrata in loco, non assentita e non rappresentata su scheda catastale**
- 9 **TETTOIA ESTERNA** - **riscontrata in loco, non assentita e non rappresentata su scheda catastale**
- 10 **FABBRICATO IN LASTRE DI PLASTICA ONDULATA** - **riscontrato in loco, non assentito e non rappresentato su scheda catastale**
- 11 **BLOCCO SERVIZI ALLE LAVORAZIONI (PR) E UFFICI (P1) A SUD-OVEST** - assentiti con nulla osta per esecuzione di lavori edili del 11/07/1957 protoc 6849 / concessione edilizia in sanatoria del 15/12/1989 protoc 26064-86/29896-x / comunicazione del 31/03/1987 protoc 8891 / concessione edilizia in sanatoria del 26/01/1996 protoc 5154/2884 pratica 1042/95 - **riscontrati in loco ma con variazioni interne non assentite e non rappresentate su scheda catastale**
- 12 **BLOCCO SERVIZI ALLE LAVORAZIONI (PT) A NORD-EST** - assentiti con nulla osta per esecuzione di lavori edili del 11/07/1957 protoc 6849 / concessione edilizia in sanatoria del 15/12/1989 protoc 26064-86/29896-x / comunicazione del 31/03/1987 protoc 8891 / concessione edilizia in sanatoria del 26/01/1996 protoc 5154/2884 pratica 1042/95 - **riscontrati in loco ma con variazioni interne non assentite e non rappresentate su scheda catastale**

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo edilizio tra un minimo di € 40.000,00 ed un massimo di € 80.000,00. Viene quindi detratto dal valore

commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 60.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Nel ripristino della conformità documentale, e quindi anche nell'importo di spesa indicato in deduzione al valore commerciale stimato, devono intendersi **ricomprese anche tutte le attività necessarie al completamento/integrazione delle pratiche edilizie relative al compendio oggetto di stima il cui iter non sia stato correttamente completato, o che comunque non risulti tale**, come meglio dettagliato al paragrafo 7 dedicato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati forniti dall'amministrazione condominiale:

Non risulta costituita un'organizzazione condominiale e la nomina di un amministratore

Attestato di Prestazione Energetica:

Codice identificativo APE 15093-000036-08 (cfr allegato 1 – atto di provenienza)
Registrato il 05/03/2008
Valido fino a 05/03/2018

Documentazione in materia di installazione impianti:

La certificazione recuperata in materia di installazione impianti, proposta all'allegato 7, relativamente alle opere elettriche e antincendio è stata prodotta dagli attuali occupanti dell'immobile per le opere dagli stessi commissionate i quali, come riportato al paragrafo 3 che precede, non sono provvisti di titolo per operare nel compendio oggetto di stima.

Si precisa che nulla del materiale visionato e prodotto all'allegato 7 del presente elaborato è stato rinvenuto nei fascicoli edilizi depositati presso la P.A. di Corsico.

Si ritiene pertanto di rendere noto il materiale prodotto ma contemporaneamente di **considerare in via cautelativa l'assenza delle certificazioni in materia di installazioni impianti consigliando il futuro acquirente di provvedere ad una ricognizione impiantistica globale a seconda del tipo di attività che nel compendio dovrà essere insediata**

Installazioni ed agenti inquinanti:

Il perito ricorda preliminarmente che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto ad alcuna garanzia per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che anche per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha specificamente disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile. Tra l'altro, le verifiche relative al compendio oggetto di esecuzione affidate alla scrivente in qualità di Perito Estimatore non prevedono indagini strumentali e/o analisi di laboratorio in merito ai materiali costituenti i beni oggetto di stima od in essi contenuti.

Tuttavia, il perito riferisce quanto apparentemente emerso dai sopralluoghi effettuati, dalla documentazione messa a disposizione dagli occupanti e dalla proprietà per tramite dei relativi tecnici di riferimento (cfr allegato 2 – verbali di sopralluogo) e dalle risultanze degli atti reperiti presso la P.A. di Corsico (cfr allegati 5 e 6).

- a) Presenza di **lastre ondulate in cemento amianto** a copertura dei fabbricati per una estensione superiore a mq 10.300.

La presenza di questo materiale non è stata accertata dal perito con indagini tecniche proprie ma risulta **dall'analisi condotta nel luglio del 2016** da un laboratorio privato (cfr allegato 6A), commissionata dagli attuali occupanti dell'immobile in accordo con la proprietà, e dalla **documentazione informativa** inviata in data 15/04/2019 alla scrivente dall'amministrazione comunale di Corsico e **depositata presso l'ATS Milano 1** (cfr allegato

6B). Il materiale impiegato per le coperture viene analizzato anche in alcuni degli elaborati grafici allegati alle **pratiche edilizie** (cfr allegato 5)

- Rispetto alla documentazione depositata presso **ATS Milano 1** si sintetizza quanto segue:

- **06/05/2016 – protoc 22350 – segnalazione ad ATS Milano 1/Dipartimento di prevenzione medica**

Viene 'nuovamente' lamentata la presenza di coperture in cemento amianto in diversi comparti edilizi, tra cui anche quello di

- **23/05/2016 – protoc 24615 – comunicazione di ATS Milano 1/Dipartimento di prevenzione medica al sindaco di Corsico**

Rispetto alla comunicazione 06/05/2016 – protoc 22350, l'ente richiede che il comune adotti provvedimenti prescrittivi affinché le proprietà interessate ottemperino all'invio della modulistica di auto-notifica di cui al censimento dei manufatti contenenti amianto previsto dal PRAL e alla valutazione dello stato di conservazione da parte di personale qualificato con valutazione dell'INDICE DI DEGRADO qualora si tratti di coperture, provvedendo successivamente all'attuazione di tutti gli interventi necessari in base alle perizie tecniche ottenute.

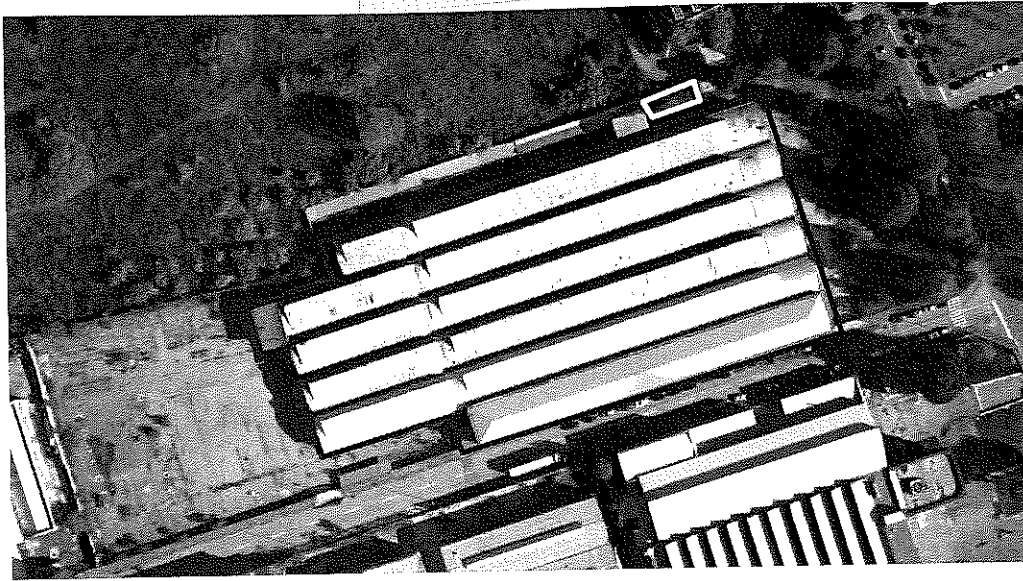
L'ente ricorda altresì che in capo ai proprietari permangono gli obblighi di custodia e manutenzione previsti dal DM 06/09/1994 (punto 4), dal PRAL e dalla D.d.g. 13237 del 18/11/2008, e che per gli eventuali interventi di bonifica la ditta incaricata dovrà presentare il Piano di lavoro ai sensi dell'art 256 del D.Lgs. 81/08 (TESTO UNICO SULLA SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO)

- Rispetto all'**analisi di laboratorio datata 18/07/2016**, si riferisce quanto segue:

- l'analisi ha come oggetto la "VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO TRAMITE L'APPLICAZIONE DELL'INDICE DI DEGRADO AI SENSI DEL DDG N. 13237 DEL 18/11/2008" - Valutazione effettuata presso insediamento di Corsico via Sella, 2 - Rapporto di prova n. 201608352
- Esito dell'analisi: **INDICE DI DEGRADO I.D. = 60** – con conseguente obbligo di **rimozione della copertura entro i successivi 12 mesi** (entro cioè il 18/07/2017)
- Dal 18/07/2016, data del rapporto di prova, non risulta siano seguite azioni o provvedimenti a in conseguenza degli esiti ottenuti
- Il documento non risulta depositato presso gli archivi del comune di Corsico e dell'ATS di competenza ed è stato consegnato alla scrivente dagli occupanti del compendio, i quali risultano come committenti formali dell'analisi condotta pur non avendo titolo per gestire l'immobile

- b) Presenza nel sottosuolo di cisterne originariamente deputate al contenimento di gasolio, olii chimici e solventi non identificabili nella loro tipologia**, posizionate nella zona nord est in prossimità dei depositi esterni adiacenti al confine dell'area verso Milano

La presenza ed un uso effettivo di questi serbatoi, non temporalmente specificato e senza indicazione della tipologia degli agenti inquinanti, vengono segnalati dagli occupanti, mentre l'ubicazione risulta confermata anche negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie (cfr allegati 2 e 5 – verbali di sopralluogo/verifica di conformità urbanistico edilizia)



FONTI DI INFORMAZIONE RELATIVE ALLA PRESENZA DI CEMENTO-AMIANTO

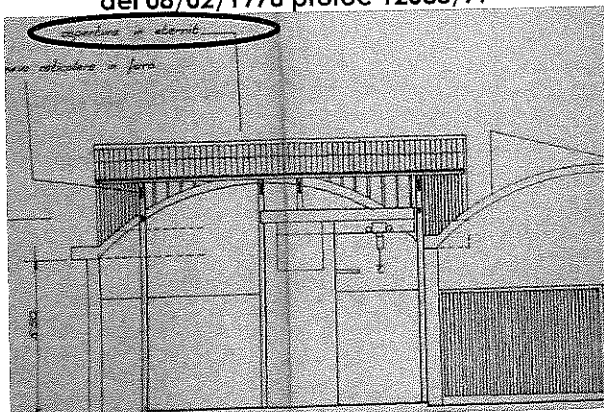
Domanda per esecuzione di opere edili del 14/06/1957 protoc 5892

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

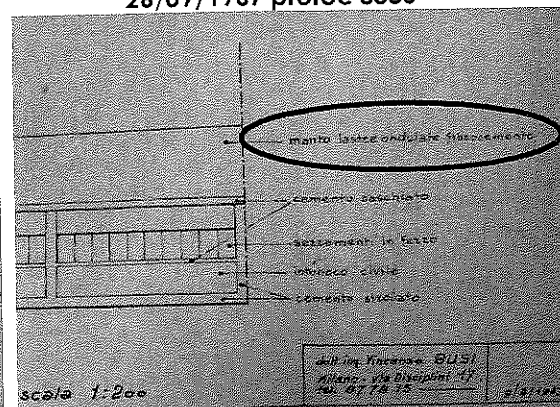
Stabilimento per industria meccanica (cubinetteria) prevista per un impiego massimo di 250 operai e 10/50 impiegati. Superficie del fabbricato officina (ad un solo piano f.t. e non cantinato) mq. 6700 (mc. 37.000); fabbricato servizi adiacente all'officina (due piani f.t. non cantinato) mq. 1300+1300 (mc. 10.800); fabbricato uffici/ingresso (due piani f.t. cantinato parziale) 660+540 (mc. 4.800). Cubatura totale di tutto il complesso vuoto per pieno f.t. mc. 52.600. Mentre per le caratteristiche planimetriche e distributive di cui si riferisce ai tipi allegati, si precisa che le strutture portanti sono realizzate in c.a.; copertura a volta di tipo prefabbricato in c.a. manto di copertura in eternit; murature di tamponamento e di divisione fra i reparti in mattoni pieni; acciamenti metallici; pavimento dell'officina in cemento con indurenti; per gli altri locali vespai, pavimenti e rivestimenti adeguati all'uso (marmette piastrelle ceramica ecc.). Illuminazione e aereazione dell'officina principalmente a mezzo shed (apribili per quanto necessario); negli altri locali a mezzo di normali finestrate; i rapporti tipo di illuminazione e aereazione sono indicati sui tipi allegati.

Disartiziona dei locali componenti la intera costruzione dell'opera con la indicazione dei vari impianti installati

Concessione per esecuzione di lavori edili del 08/02/1978 protoc 12083/77



Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 26/09/1967 protoc 8880



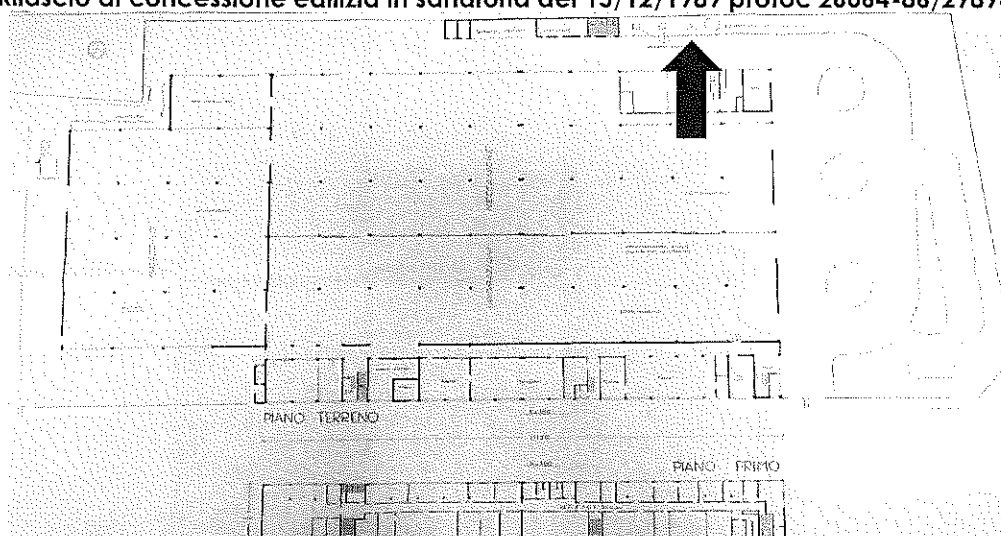
Esecuzione Forzata N. 1683/2018
SIENA NPL 2018 SRL

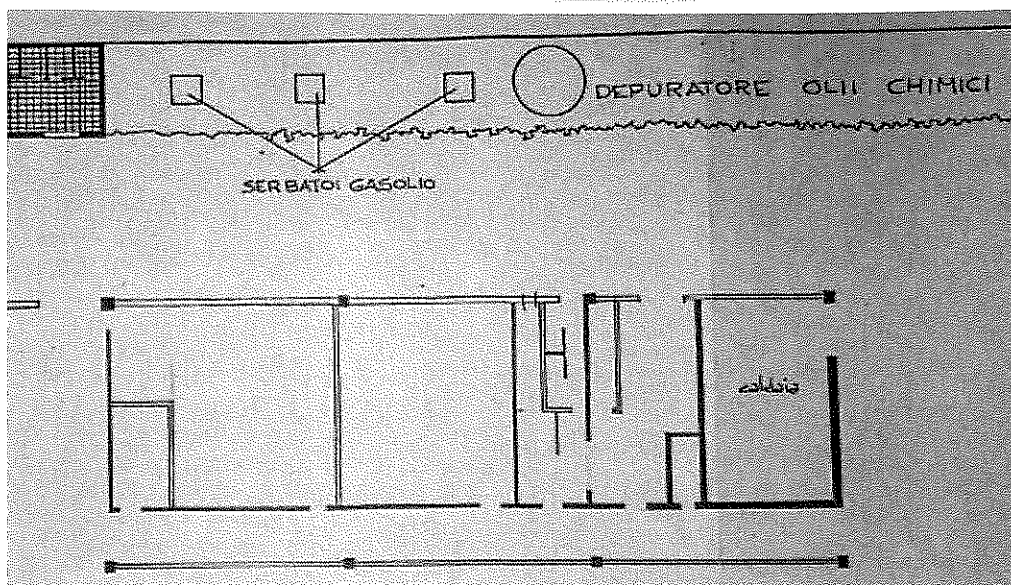
RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 27/05/2019



FONTI DI INFORMAZIONE RELATIVE ALLA PRESENZA DI CEMENTO-AMIANTO

Rilascio di concessione edilizia in sanatoria del 15/12/1989 protoc 26064-86/29896-x





Seguendo una logica cautelativa può venire quantificato in € 250.000,00 l'importo economico necessario alla rimozione e smaltimento della copertura in cemento amianto di circa mq. 10.300, mentre non è possibile indicare l'ulteriore costo per l'installazione di una nuova copertura, dipendendo il costo di tale opera dalle scelte architettoniche, esecutive e relative ai materiali, che il nuovo proprietario riterrà liberamente di effettuare.

E' inoltre impossibile stimare i costi per l'eventuale bonifica ambientale inerente la presenza ed il pregresso uso dei serbatoi di cui al punto b), del quale non si sono accertati né la durata dell'utilizzo, né la tipologia degli agenti inquinanti. Tali eventuali costi di bonifica dipenderanno dalla caratterizzazione del sito prevista delle vigenti norme a carico anche del proprietario non responsabile dell'eventuale inquinamento (Decr. Lgs. n. 152/2006 e norme connesse), dal conseguente progetto di bonifica redatto da tecnico specialista, e dall'approvazione dello stesso da parte della competente P.A., la quale ha compiti di vigilanza ed intervento anche successivamente all'eventuale bonifica concordata con la proprietà dell'immobile.

Questo salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti e con esclusione di eventuali sanzioni dagli stessi determinate.

Soltanto l'importo come sopra stimato in circa euro 250.000,00 per la rimozione e smaltimento della esistente copertura in amianto cemento di cui al punto a) può venire pertanto considerato in detrazione rispetto al valore commerciale attribuito al compendio oggetto di stima

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 17/10/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

6.1 Attuali proprietari:

ILANO (MI) - Coe
adita a firma della Dott.ssa Saija Silvana in data 23/04/2008 rep. n.
ilano)
Il. di Milano 2 in data 24/04/2008 ai nn. 54298/30168

ILANO (MI) - Codice fiscale
e immobiliari in Corsico (MI)

(immobile al foglio 1, mappale 8 grattato al mappale 39 / terreni al foglio 1 e mappali 8 e 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

mappali 8 e 39)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

NAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE - Sede CORSICO (MI) - Codice fiscale 08005870152
con atto di compravendita a firma del Dott. Folco Schiavo in data 26/11/2004 rep. n.
171476/10444 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/12/2004** ai nn. **176236/92279**

a favore di

NAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE - Sede CORSICO (MI) - Codice fiscale 08005870152
Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2
(immobili al foglio 1, mappale 8 grattato e al foglio 1, mappale 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

GANIMEDE DUE S.R.L. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 04108330962
Relativamente alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2
(immobili al foglio 1, mappale 8 grattato e al foglio 1, mappale 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

GANIMEDE DUE S.R.L. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 04108330962
con atto notarile pubblico - conferimento in società a firma del Dott. Piergaetano Marchetti in
data 08/04/2004 rep. n. 17879 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **05/05/2004** ai nn. **61854/30774**

a favore di

GANIMEDE DUE S.R.L. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 04108330962
Relativamente, oltre ad altre, alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2 -
n 260 e 261 dell'unità negoziale n 1
(immobili al foglio 1, mappale 8 grattato e al foglio 1, mappale 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

GANIMEDE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale
04381910480
Relativamente, oltre ad altre, alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2 -
n 260 e 261 dell'unità negoziale n 1
(immobili al foglio 1, mappale 8 grattato e al foglio 1, mappale 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

GANIMEDE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale
04381910480
con atto di compravendita a firma del Dott. Grossi Mario in data 24/09/2003 rep. n. 109279
(notaio in Corbetta)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/10/2003** ai nn. **153812/92474**

a favore di

GANIMEDE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale
04381910480
Relativamente, oltre ad altre, alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2 -
n 120 e 121 dell'unità negoziale n 1
(immobili al foglio 1, mappale 8 grattato e al foglio 1, mappale 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

MILANO ASSICURAZIONI S.P.A. - Sede ASSAGO (MI) - Codice fiscale 00957670151
Relativamente, oltre ad altre, alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2 –
n 120 e 121 dell'unità negoziale n 1
(immobili al foglio 1, mappale 8 graffato e al foglio 1, mappale 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE DI MILANO SOCIETA' PER AZIONI - Sede MILANO (MI) - Codice
fiscale 00957670151

atto di fusione di società per incorporazione - a firma del Dott. Piergaetano Marchetti in data
29/12/1997 rep. n. 15716/4264 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **29/01/1998** ai nn. **6001/4570**

a favore di

COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE DI MILANO SOCIETA' PER AZIONI - Sede MILANO (MI) - Codice
fiscale 00957670151

Relativamente, oltre ad altre, alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2 –
n 164 e 165 dell'unità negoziale n 1
(immobili al foglio 1, mappale 8 graffato e al foglio 1, mappale 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

LA PREVIDENTE ASSICURAZIONI S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00774450159
Relativamente, oltre ad altre, alle unità immobiliari in Corsico (MI), via Quintino Sella 2 –
n 164 e 165 dell'unità negoziale n 1
(immobili al foglio 1, mappale 8 graffato e al foglio 1, mappale 39)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

NOTE alla sezione 'D'

IL SOGGETTO A FAVORE HA LA FORMA ABBREVIATA DI "**MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.**".
L'IMMOBILE DI CUI ALL'UNITA' NEG. 1.4 E' SITUATO AI PIANI T-1-2-3-4-5-S1 MENTRE QUELLO
ALL'UNITA' NEG. 1.150 E' SITUATO AI PIANI T-1-2-3-4-5-6-7-8-S1. L'IMMOBILE DI CUI ALL'UNITA' NEG.
2.1 TRATTASI DI CABINA ENEL.

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

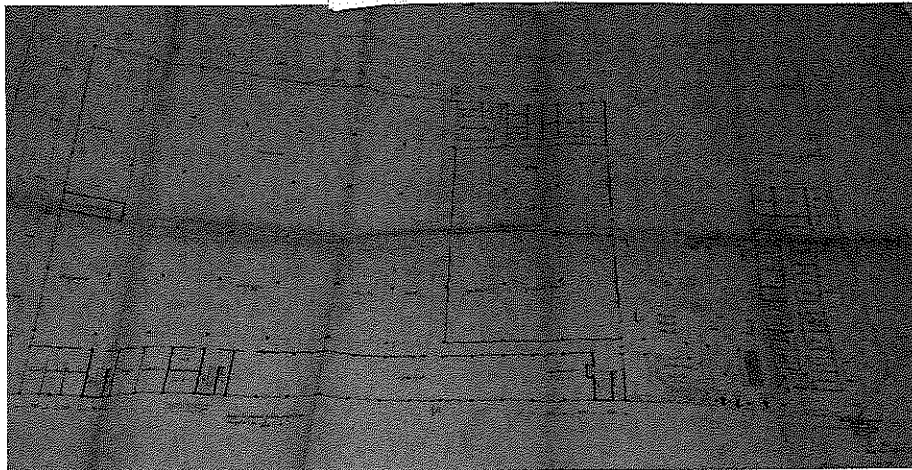
7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositata presso l'Ufficio tecnico del
Comune di Corsico l'ente preposto metteva a disposizione della consultazione il fascicolo
urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

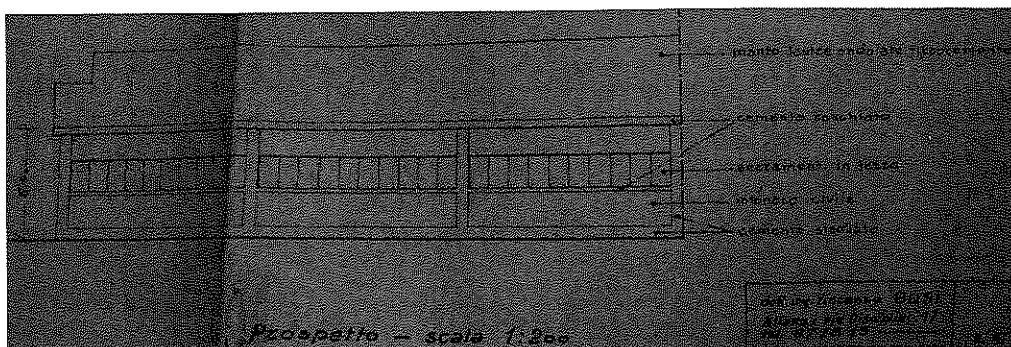
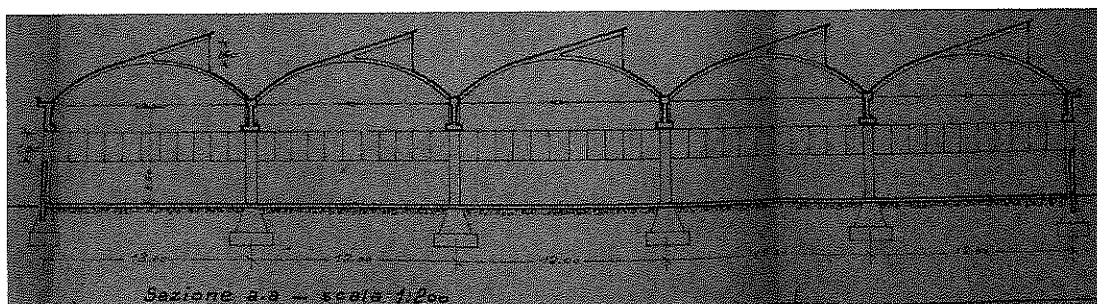
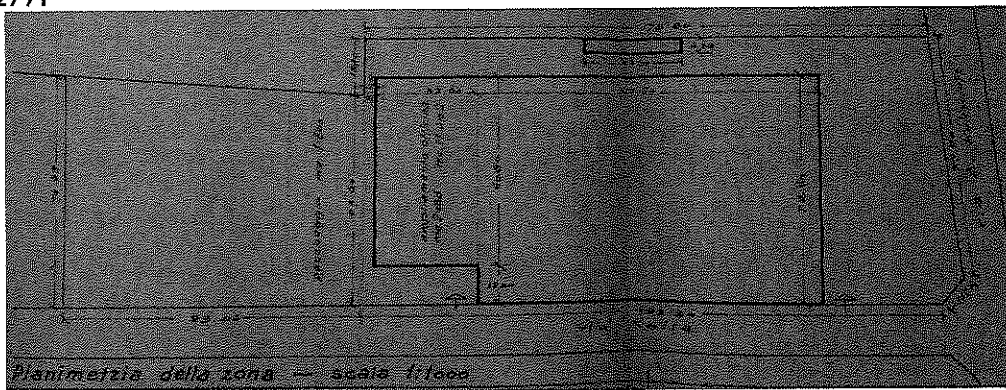
La costruzione del corpo principale risulta anteriore alla data del 1° settembre 1967

Di seguito le risultanze emerse dall'ispezione del fascicolo (cfr. allegato 5 – verifica urbanistico-
edilizia) con richiamo dei dati delle pratiche edilizie esaminate e degli stralci di tavole tecniche
corrispondenti, ove rinvenute:

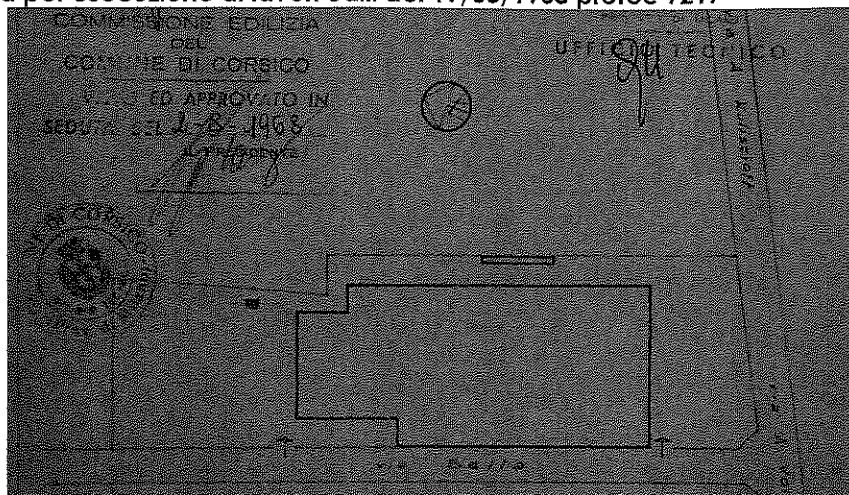
- **Pratica 65/1957**
- **Domanda per esecuzione di opere edili del 14/06/1957 protoc 5892**
Costruzione stabilimento industriale per lavorazioni meccaniche
- **Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 11/07/1957 protoc 6849**
- **Domanda per ottenimento permesso di abitabilità del 09/05/1960 protoc 5727**
- **Autorizzazione occupazione ed uso del 21/09/1966 protoc 13555**



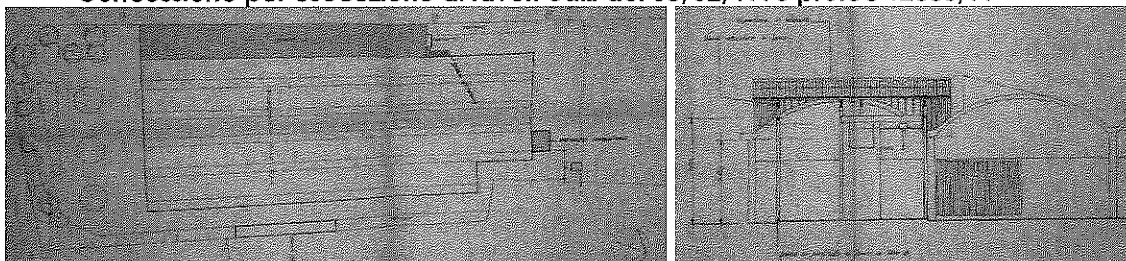
- Pratica 88/1967
- Domanda per esecuzione di opere edili del 23/03/1967 protoc 4039
Ampliamento di capannone industriale
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 26/09/1967 protoc 8880
- Domanda per ottenimento di permesso di occupazione ed uso del 26/02/1968 protoc 2791



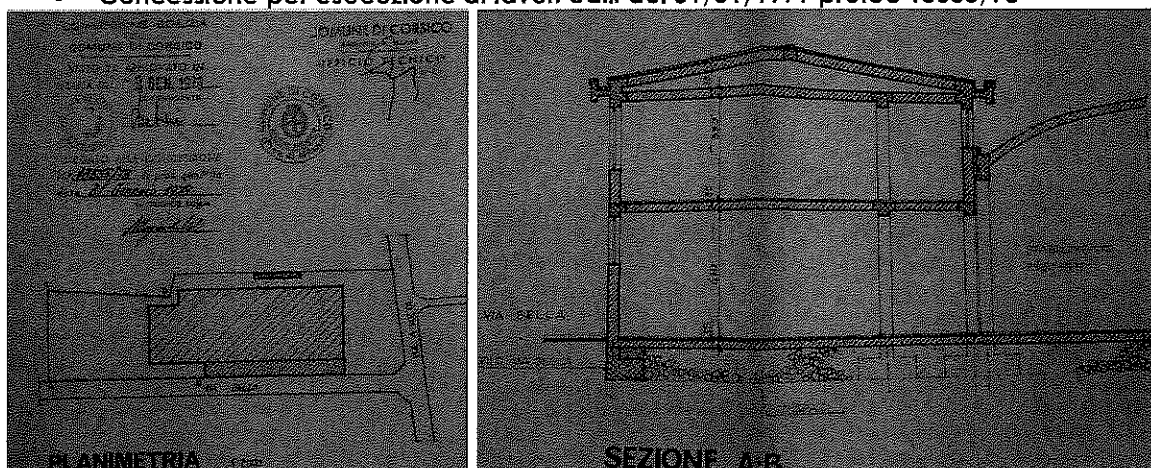
- Pratica 61/1968
- **Domanda per esecuzione di opere edili del 05/07/1968 protoc 9217**
Esecuzione di piccolo padiglione esterno destinato a servizi igienici
- **Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 19/08/1968 protoc 9217**



- Pratica 13/1978
- **Denuncia di opere edili del 12/09/1977 protoc 12083**
Esecuzione di tettoia con struttura metallica e copertura in lastre di eternit per installazione impianto di sabbatura
- **Concessione per esecuzione di lavori edili del 08/02/1978 protoc 12083/77**

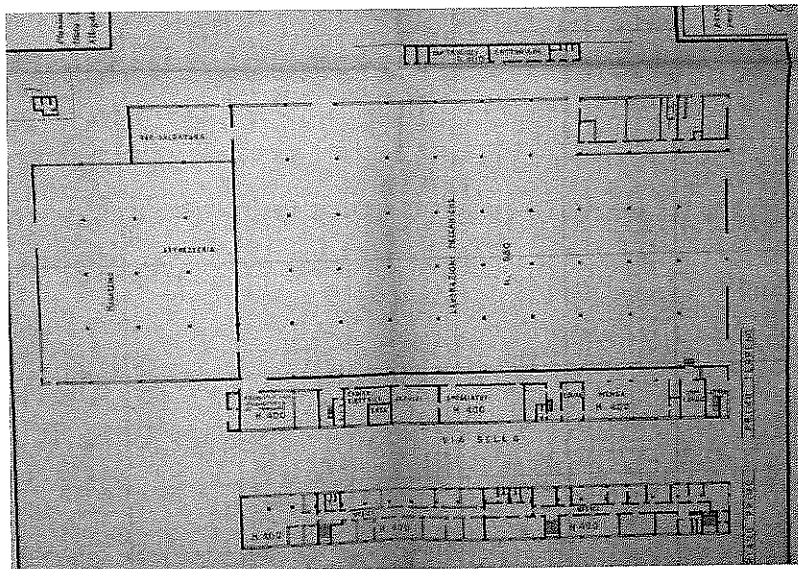
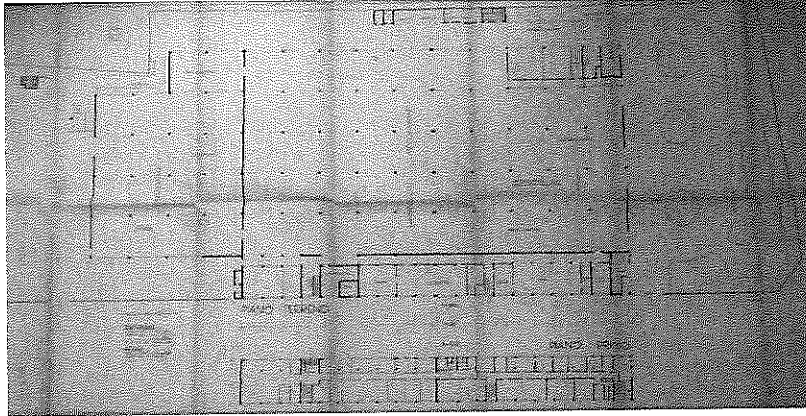


- Pratica 10/1978
- **Denuncia di opere edili del 01/12/1978 protoc 18555**
Esecuzione di opere interne per formazione di nuovi uffici e servizi per l'azienda
- **Concessione per esecuzione di lavori edili del 31/01/1979 protoc 18555/78**

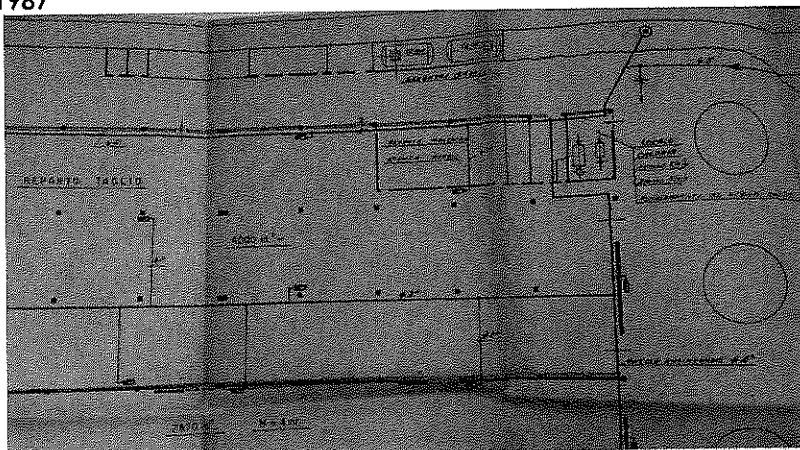


Esecuzione Forzata N. 1683/2018
SIENA NPL 2018 SRL
contro

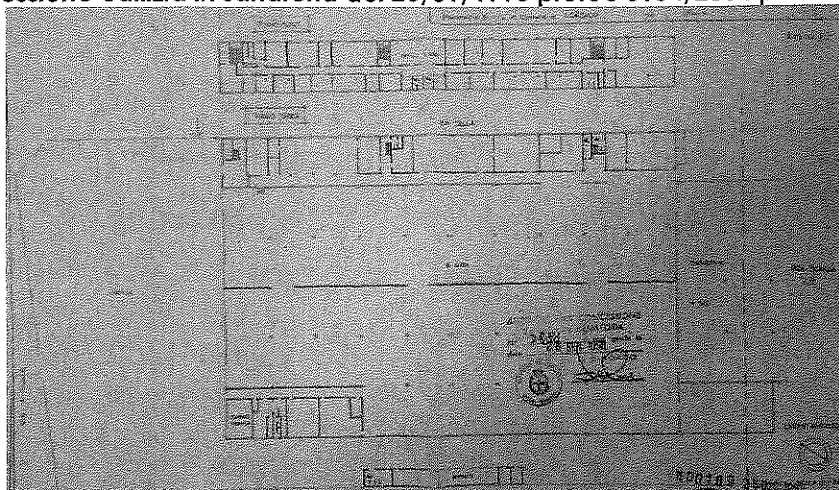
- Pratica 1657/85
- **Domanda di concessione edilizia in sanatoria del 30/09/1986 protoc 26064/657**
Opere in difformità alla licenza edilizia al PT e al P1 dell'immobile destinato ad uffici e servizi per l'azienda e per ampliamento del capannone ad uso magazzino attrezzeria per una superficie di mq 396
- **Rilascio di concessione edilizia in sanatoria del 15/12/1989 protoc 26064-86/29896-x**



- **Comunicazione opere interne ai sensi dell'art 26 della legge 47/85 - protoc 1884 del 21/01/1987**



- **Comunicazione del 31/03/1987 protoc 8891**
demolizione di tavolati interni al P1
- **Domanda di concessione edilizia in sanatoria del 27/02/1995 protoc 5154**
opere interne al capannone per demolizione e costruzione di tavolati per esigenze legate alla produzione- opere già eseguite alla data del 31/12/1993
- **Concessione edilizia in sanatoria del 26/01/1996 protoc 5154/2884 pratica 1042/95**



- **Richiesta di autorizzazione edilizia del 22/01/1997 protoc 1633/2726** – realizzazione di tettoia con struttura metallica
- **Autorizzazione edilizia del 28/01/1997 protoc 1633/2726 pratica 7/97**
- **Comunicazione Inizio lavori del 11/04/1997 protoc 7833**
- **Comunicazione fine lavori del 12/08/1997 protoc 16498**

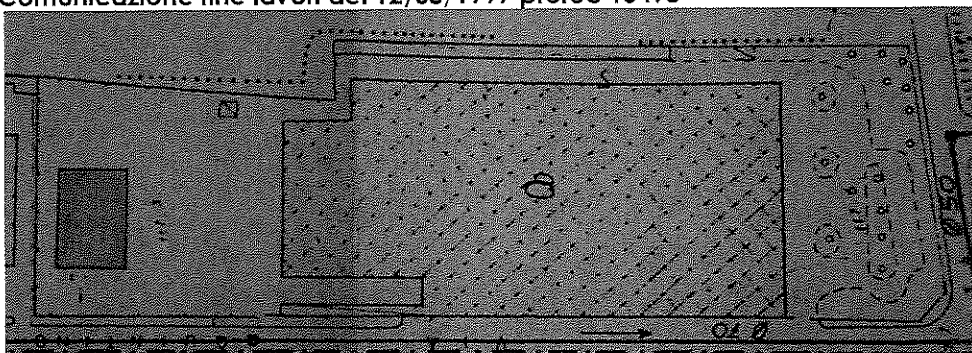
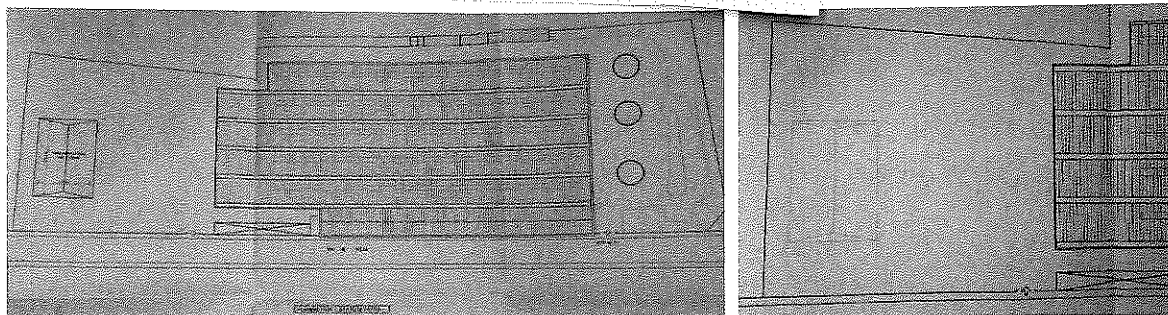


FOTO SATELLITARE DEL MARZO 2018



- **Pratica 206/2011**
- **SCIA del 05/09/2011 protoc 18236**
Rimozione di tensostruttura e intelaiatura metallica

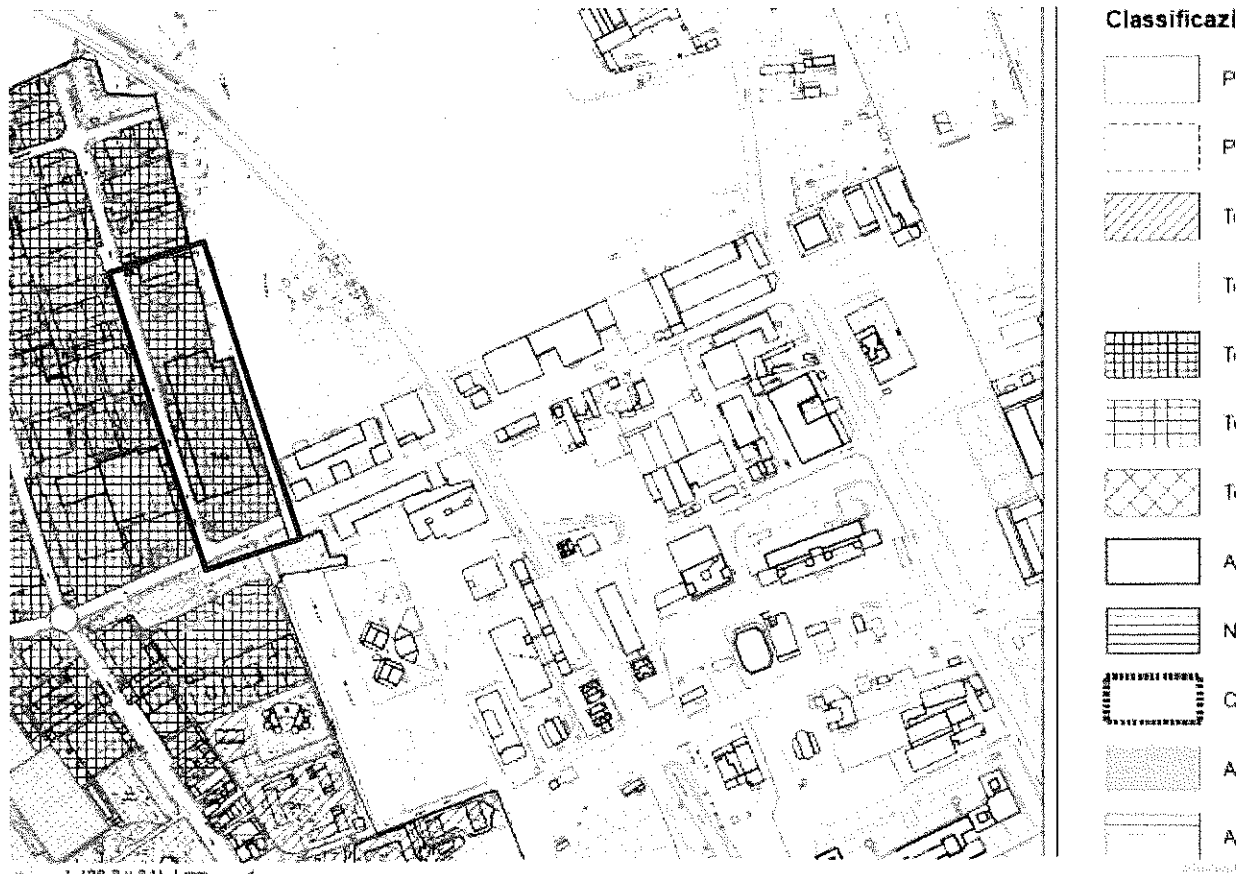


Rispetto alla documentazione esaminata messa a disposizione a seguito di istanza di accesso agli atti si osserva che **non tutte le pratiche edilizie risultano complete nell'iter amministrativo** e che neppure l'evoluzione dei fabbricati che negli anni hanno costituito l'intero compendio sia coerentemente ricostruibile in ogni passaggio.

Si è quindi quantificato al paragrafo 4.3 che precede, in via cautelativa, un importo economico da detrarre dal valore commerciale dell'immobile al fine di ripristinare l'integrità documentale del fascicolo urbanistico-edilizio/catastale anche rispetto alle difformità riscontrate nell'ispezione dello stato dei luoghi rilevato

PRESCRIZIONI DA PGT







Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato ai sensi della L.R. 12/2005 con D.C.C. n 6 del 27/03/2012 - Stralcio da tavola tecnica del Piano delle Regole








Area classificata come **TUCp** (tessuto urbano consolidato produttivo - art 21 PdR Piano delle Regole) e soggetta anche a **DdP** (documento di Piano) – **ambito Atp4**

Piano delle Regole



Classificazione del Piano delle Regole

	Piani attuativi vigenti confermati
	Piani Attuativi Comunali (P.A.C.)
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TUCr1)
	Tessuto urbano consolidato residenziale a media densità (TUCr2)
	Tessuto urbano consolidato produttivo (TUCp)
	Tessuto urbano consolidato terziario (TUCt)

Legenda:

	Aree soggette anche al PdS
	Area per infrastrutture ferroviarie
	Area per infrastrutture viabilistiche
	Naviglio
	Viabilità di progetto

Documento di Piano

	Aree soggette anche al DdP
	Confine comunale da catasto

Art. 21 - TUCp – Ambito del tessuto urbano consolidato produttivo

1. È definita "Ambito del tessuto urbano consolidato produttivo" la zona caratterizzata dalla presenza di attività industriali di piccola, media e grande dimensione e artigianato di produzione come individuata dagli elaborati grafici.
2. Disciplina delle destinazioni delle Slp degli edifici appartenenti al presente tessuto:
 - a) Destinazioni d'uso principali: industriale/artigianale di cui al punto TITOLO I - Art. 5 - 1. b);
 - b) Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale, esercizi pubblici ai sensi dell'art. 31 delle presenti norme, nonché gli studi di progettazione in funzione delle attività presenti.
 - c) Sono considerati accessori alla produzione, comprese nella destinazione principale, salvo differenziazione dei contributi di costruzione, gli uffici ubicati all'interno dei lotti o nelle immediate adiacenze di essi: in questo caso le unità immobiliari accessorie devono essere asservite, come inscindibile pertinenza, alle aree di pertinenza delle unità produttive a cui si riferiscono. La Slp destinata ad uffici non può comunque essere superiore al 30% della Slp complessiva dell'intero edificio o complesso produttivo insistente nell'area di pertinenza. Tale limite non si estende ai laboratori, alle officine e centri servizio, connessi o funzionali alle attività produttive.
 - d) È consentita la realizzazione d'unità residenziali per il personale di custodia in misura non superiore a 100 mq di Slp per ogni unità produttiva avente Slp non inferiore a 100 mq.
 - e) Non è ammesso il nuovo insediamento d'attrezzature industriali di cui al punto TITOLO I - Art. 5 - 1. b.4; per quelle esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e d'adeguamento igienico dei fabbricati.
3. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a.1 $U_f \text{ max (} U_t \text{ max in caso di P.A.C.)} = 0,80 \text{ mq/mq;}$
 - a.2 $R_c \text{ max} = 70\%; = \text{max } 80\% \text{ comprensivo di tettoie aperte su almeno il } 50\% \text{ del perimetro;}$

- a.3 Rd min ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene;
a.4 H max = 15 m, salvo superamento per impianti, silos, ciminiere e simili.
4. Per le unità produttive esistenti, individuate con perimetro di pianificazione attuativa, ovvero estese su St superiore a 5.000 mq., gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione superiore al 50% della Slp totale, di ampliamento e nei casi di confinanza con zone destinate a servizi o residenza, sono soggetti rispettivamente a P.A.C. ovvero a permesso di costruire convenzionato.

Art. 31 - Esercizi di vicinato

- In tutto il territorio comunale, con esclusione dell'Ambito del tessuto urbano consolidato produttivo (TUCp) e delle aree destinate all'agricoltura (AA) e degli ambiti non soggetti a trasformazione (ANT), è ammessa l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di esercizi di vicinato e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, a condizione che nei locali concorrano i prescritti requisiti igienico sanitari e di sicurezza.
- Nell'Ambito del tessuto urbano consolidato produttivo (TUCp) e nelle aree destinate all'agricoltura (AA) sono ammessi solo pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, convenzionati con esclusione di attività che per natura, caratteristiche ambientali o orari, incidano o possano incidere negativamente sul traffico, sulla quiete pubblica, sulla sicurezza o sull'ordine pubblico. Non è comunque soggetta ad autorizzazione la vendita di prodotti propri da parte del produttore, ancorché siano ad essa destinati appositi spazi interni al luogo di produzione.



CITTÀ DI CORSICO
PROVINCIA DI MILANO

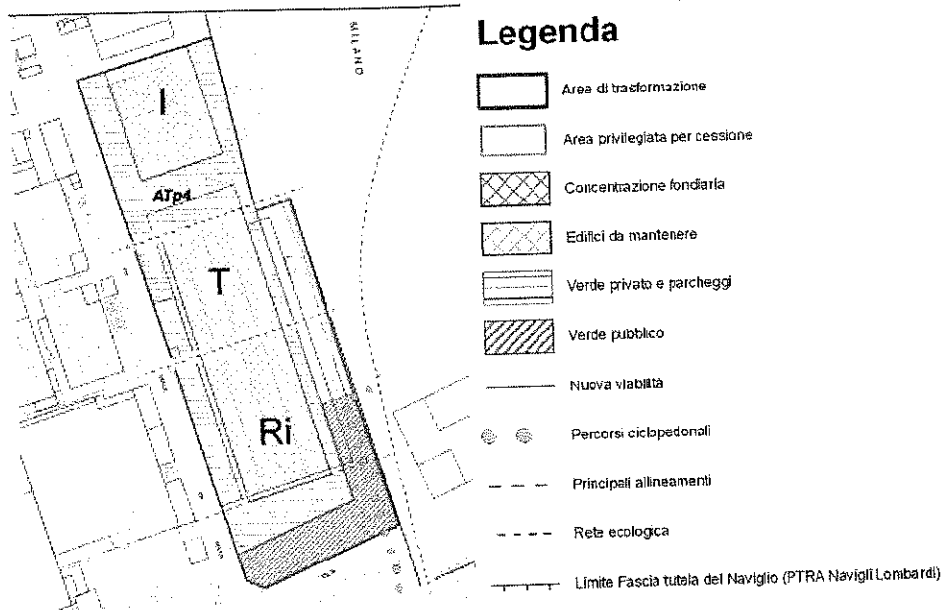
PGT - Documento di Piano
Elaborati approvati

CATALOGO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Catalogo degli Ambiti di Trasformazione del DdP

ADOZIONE con D.C.C. n. 31 del 12/10/2011	
APPROVAZIONE con D.C.C. n. 6 del 27/03/2012	
PUBBLICAZIONE B.U.R.L. serie n. del	
LA SINDACA: dott. ssa Maria Farrucci	I PROGETTISTI: dott. arch. Alberto Secchi dott. arch. Adriano Ponticelli dott. p.i. Riccardo Rinaldi dott. ing. Gianmario Zuccherini
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA: dott. arch. Emilia Susstambèghia	
IL SEGRETARIO: dott. Antonio Volpe	
File	Data: 11 aprile 2012
cap. 3402, Catalogo Ambiti di Trasformazione p.t.	DdP 09.02 PRESCRITTIVO

Esecuzione Forzata N. 1683/2018
SIENA NPL 2018 SRL



DATI PRINCIPALI	Nome area di trasformazione:	V.le Italia - Conti	
	Superficie territoriale (mq):	22.438	
PEREQUAZIONE	Dotazione minima di servizi:	cessione minima (mq): 22.438	% su St: 100%
	Ut base (mq/mq):	0,59	
	Ut fattibile (mq/mq):	0,00	
	Slp fattibile totale (mq):	0	
	Tipo di perequazione:	L'ambito partecipa prioritariamente al sistema perequativo finalizzato al Progetto Municipio	
FUNZIONI	Slp compensativa (mq):	13.236	
	Slp da acquisire (mq):	0	
	Modalità per la perequazione:		
	Residenziale (%):	0% - 0%	Abitanti teorici max: 0
	Industriale/artigianale (%):	0% - 0%	
PARAMETRI URBANISTICI	Terziaria (%):	0% - 0%	
	Ricettiva (%):	0% - 0%	
	Commerciale (%):	0% - 0%	Sup. di vendita max (mq):
	Servizi privati (%):	0% - 0%	
	Rapporto di copertura max (%):	0%	
ATTUAZIONE	Rapporto drenante min (%):	80%	
	Numero piani f.t. max (piani):		
	Altezza max (m):		
	Altezza di facciata max (m):		
	Distanza da strada min (m):		
	Distanza da confine min (m):		
	Distanza tra facciate min (m):		
	Indice posti auto (P.a./u.i.):		
	Indice arboreo (A/100 mq di Slp):		
	Modalità e strumenti di attuazione:	Programma Integrato di Intervento ai sensi del Titolo VI, Capo I della LUR relativo ad altro ambito di trasformazione che per primo cronologicamente preveda l'acquisizione dei diritti volumetrici compensativi attribuiti all'ambito in oggetto.	
INCENTIVAZIONE	Modalità di incentivazione:	Lo strumento di attuazione non può prevedere nessun tipo di incentivazione per l'area in oggetto.	
	Prescrizioni particolari:	Salvaguardia dell'asta del fontanile tramite la riqualificazione anche per la fruibilità pubblica di una congrua fascia di rispetto.	
PRESCRIZIONI	Salvaguardia dell'asta del fontanile. Creazione di un corridoio ecologico e della rete ciclopedonale di connessione nord-sud.		

Descrizione Opificio/Stabilimento di cui al punto A LOTTO 001

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Opificio/stabilimento ad uso produttivo**, situato in Corsico, via Quintino Sella 2

Opificio/stabilimento ad uso produttivo **[D/1]** articolato su 3 livelli, terra, rialzato e primo, avente accesso da 2 cancelli carrai ed uno pedonale, composto al PT di un capannone principale a 5 campate destinato alle lavorazioni, di un magazzino a 4 campate affiancato da una porzione di capannone ad 1 sola campata originariamente destinato alla saldatura, di una zona interna destinata a centrale termica ed altri servizi, di depositi esterni completi di servizi, e di piccolo fabbricato esterno destinato a servizi igienici – al PR di una fascia di servizi destinati ai lavoratori comunicante col capannone principale – al P1 di una fascia destinata agli uffici. Annessa ai fabbricati risulta annessa un'ampia area cortilizia.

Capannone/lavorazioni - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 6.402,00 H tiranti ml 5,50 circa / H intradosso travi ml 4,00 circa
Capannone/magazzino - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 2.207,00 H tiranti ml 5,50 circa / H intradosso travi ml 4,00 circa
Capannone/saldatura - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 280,00 H tiranti ml 5,50 circa / H intradosso travi ml 4,00 circa
Servizi alle lavoraz sud/ovest - PR	sviluppa una superficie lorda di circa mq 1.306,00 H netta interna ml 3,40 circa
Servizi alle lavoraz nord/est - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 391,00
Uffici - P1	sviluppa una superficie lorda di circa mq 1.305,00 H netta interna ml 3,40 circa
WC esterni - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 0,00
Depositati/Servizi alle lav esterni -PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 178,00
Area - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq 12.276,00

NOTA SULLA CONSISTENZA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

In sede di sopralluogo si è rilevata in particolare la presenza di una **tettoia** posta a nord in adiacenza al magazzino non rappresentata catastalmente ma regolarmente assentita e la demolizione del **fabbricato contenente i servizi igienici esterni**.

Le difformità rilevate tra planimetria catastale e stato dei luoghi verranno meglio dettagliate al **paragrafo 4.3 dedicato**

Alla consistenza commerciale del lotto 1 va aggiunta quella della **tettoia esterna** regolarmente assentita con pratica edilizia del 08/02/1978 protoc 12083/77 mai rappresentata nelle schede catastali, mentre viene indicata pari a mq 0,00 quella dei **bagni esterni** di fatto non rinvenuti in sede di sopralluogo anche se catastalmente rappresentati

Tettoia esterna assentita - PT sviluppa una superficie lorda di circa mq **111,00**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Corsico (MI). via Quintino Sella 2, PT/P1
- **intestatari**



Proprietà per 1/1

- **dati identificativi**
Fg. n. 1; Mapp. n 8 graffato al mappale n 39
- **dati di classamento**
Categoria D/1; classe /; consistenza vani /; Superficie catastale totale: /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 75.247,77; posto al PT/PR
- **dati derivanti da**
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0699586 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 236791.1/2014)
 - VARIAZIONE del 28/12/1995 in atti dal 28/12/1995 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. N00169.1/1995)
 - COSTITUZIONE del 03/09/1970 in atti dal 30/06/1987 (n. 804.82A/1970)
- **Coerenze dei fabbricati e dell'area cortilizia in un sol corpo, da nord in senso orario:**
a.u.i. mapp 26 e a.u.i. mapp 1032 comune di Milano, a.u.i. mapp 1032 comune di Milano, via Volta, via Quintino Sella

Identificato in Catasto Terreni come segue:

- **dati identificativi**
Fg. n. 1; Mapp. n 8
- **dati di classamento**
qualità/classe ENTE URBANO; Superficie ha 02.28.60

- **dati identificativi**
Fg. n. 1; Mapp. n 39
- **dati di classamento**
qualità/classe ENTE URBANO; Superficie ha 00.01.80

Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- Descrizione del compendio riportata in atto: corrispondente al quanto rappresentato nella documentazione catastale
- Descrizione dei confini in atto: corrispondente allo stato dei luoghi

CONDIZIONI MANUTENTIVE E CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il compendio oggetto di esecuzione risulta in stato di totale abbandono in diverse porzioni edilizie che lo compongono: il piano rialzato e il piano primo verso via Sella sono evidentemente in disuso da molti anni, come i depositi esterni in adiacenza al confine dell'area verso Milano. Anche la porzione di area verso sud non sembra essere stata oggetto di attività manutentive ormai da tempo.

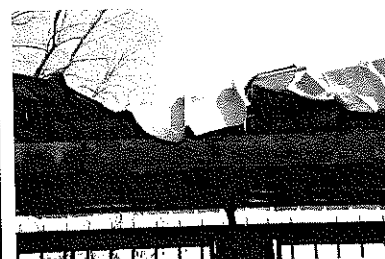
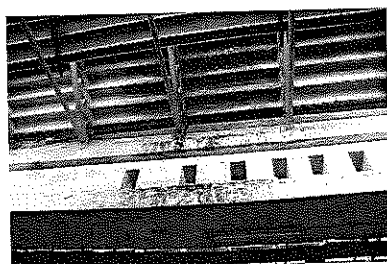
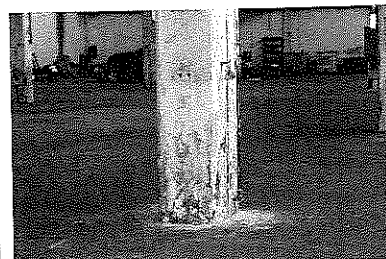
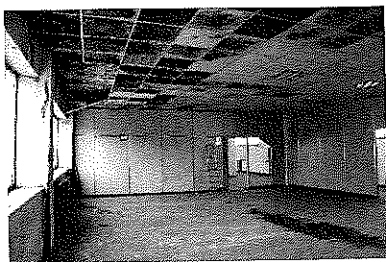
In generale è possibile classificare le condizioni manutentive del compendio oggetto di esecuzione come mediocri, oltre che per quanto dettagliato al paragrafo 5 che precede in merito alle sostanze inquinanti presenti, anche sotto diversi altri profili di seguito descritti e documentati con il rilievo fotografico proposto subito in successione:

- Avanzato degrado delle coperture in cemento amianto
- Presenza di fessurazioni importanti nei nodi strutturali tra travi e pilastri
- Esposizione delle armature strutturali sia in corrispondenza delle travi che dei tiranti
- Presenza di importanti infiltrazioni a tutti i livelli (capannoni, uffici al P1, servizi al PR, servizi al PT)
- Presenza di importanti tracce di umidità di risalita ai piani terra dei vari fabbricati
- I plafoni e le pareti in molte zone, per superfici estese, risultano interessati da processi di esfoliazione dello strato superficiale di finitura ma anche dal distaccamento dell'intonaco
- Impianti e relativi componenti risultano obsoleti e malridotti in diverse zone

- Presenza di molte zone divelte e di tracce aperte in corrispondenza di impianti lasciati in esposizione
- Molti serramenti interni ed esterni non risultano più integri, spesso anche privi della vetrata protettiva

Di seguito il rilievo fotografico esemplificativo delle condizioni manutentive dei fabbricati





CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: mattone e cemento a vista	Mediocre
Copertura: a falda e a botte con aperture a sched	Mediocre
Cancelli su strada: strutture metallica	Mediocre
Cancello carraio: 2 elettrificati	Mediocre
Portone: /	Mediocre
Scale: cemento armato/pietra/marmo	Mediocre
Pianerottoli comuni: ceramica/marmo/gres	Mediocre
Portineria: presente lo spazio funzionale ma dismessa	Mediocre
Ascensore: /	Mediocre
Strutture ricreative: /	Mediocre
componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: saracinesche metalliche /porte metallo-vetro/metallo	Mediocre
Serramenti esterni-finestre: ferro-vetro / alluminio-doppio vetro	Mediocre
Sistemi di oscuramento: veneziane interne	Mediocre
inferriate: presenti parzialmente	Mediocre
zanzariere: /	Mediocre
Serramenti interni-porte: legno /legno-vetro/PVC/ferro	Mediocre
Soglie: /	Mediocre
Davanzali: cemento	Mediocre
Pavimenti: ceramica/linoleum/moquette/gres	Mediocre
Rivestimenti: ceramica	Mediocre
Apparecchi sanitari: /	Mediocre
Corpi radianti: fan-coil /temosifoni in ghisa	Mediocre

Valvole termostatiche: /	Mediocre
Scale interne: /	Mediocre
Struttura tavolati interni: pareti mobili in zona uffici, mattoni forati e pieni	Mediocre
Finitura tavolati interni: idropittura	Mediocre
Finitura plafoni: idropittura e controsoffitto modulari o a doghe in PVC	Mediocre

Impianti (cfr paragrafo 5 – funzionamento degli impianti limitatamente ad alcune zone):	stato di manutenzione
Citofonico: presente	Mediocre
telefono: presente	Mediocre
Riscaldamento: funzionante limitatamente ad alcune zone	Mediocre
Idrraulico: funzionante limitatamente ad alcune zone	Mediocre
Antincendio: funzionante limitatamente ad alcune zone	Mediocre
Elettrico: funzionante limitatamente ad alcune zone	Mediocre
Antifurto/videosorveglianza: funzionante limitatamente ad alcune zone	Mediocre
Condizionamento: funzionante limitatamente ad alcune zone	Mediocre

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Craterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto **verificando** quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 4_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla

sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti

NOTA AL CALCOLO DELLE CONSISTENZE PER IL COMPENDIO OGGETTO DI ESECUZIONE

Per il caso di specie si ritiene corretto procedere considerando quale superficie principale quella dei **CAPANNONI** essendo questi gli elementi che più caratterizzano il compendio oggetto di stima.

Vengono di conseguenza rapportate a quella dei capannoni (rapporto mercantile pari a 1) tutte le altre superfici con differente destinazione d'uso in quanto caratterizzate da un prezzo unitario medio di mercato superiore nel caso di uffici e servizi alle lavorazioni interni (rapporti mercantili pari a 1,6 e 1,25), inferiore nel caso di servizi alle lavorazioni esterni, tettoia assentiata ma non accatastata e area di pertinenza (rapporti mercantili pari a 0,8 0,25 e 0,06)

Coerentemente viene considerato quello dei capannoni il prezzo medio unitario di riferimento a cui applicare i vari rapporti mercantili per determinare il valore di mercato delle altre porzioni del compendio oggetto di stima a differente destinazione d'uso

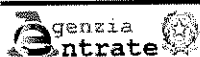
TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Capannone/lavorazioni - PT	6.402,00	1,00	6.402
A	Capannone/magazzino - PT	2.207,00	1,00	2.207
A	Capannone/saldatura - PT	280,00	1,00	280
A	Servizi alle lavoraz sud/ovest - PT	1.306,00	1,25	1.632,5
A	Servizi alle lavoraz nord/est - PT	391,00	1,25	488,75
A	Uffici - P1	1.305,00	1,6	2.088
A	WC esterni - PT	0,00	1,25	0,0
A	Depositi/Servizi alle lav esterni -PT	178,00	0,8	142,4
A	Area - PT	12.276,00	0,06	736,56
A	Tettoia assentita e non accatast. - PT	111,00	0,25	27,75
totale		24.345,00		13.977,21

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2018
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2018

PRODUTTIVO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CORSICO

Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Codice zona: D2

Microzona: 2

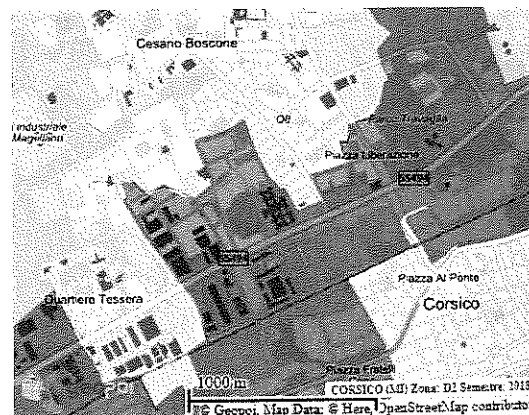
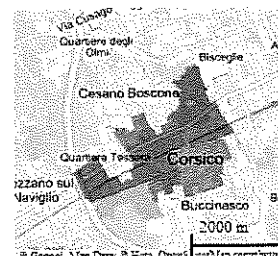
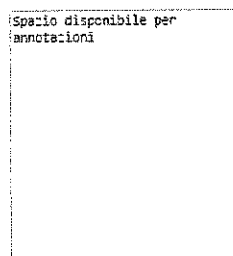
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	600	L	2,3	3,5	L
Capannoni tipici	Normale	500	700	L	2,5	4,1	L
Laboratori	Normale	400	600	L	2	3	L

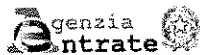
Stampa

Legenda



TERZIARIO

Esecuzione Forzata N. 1683/2018
SIENA NPL 2018 SRL



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CORSICO

Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Cedice zona: D2

Microzona: 2

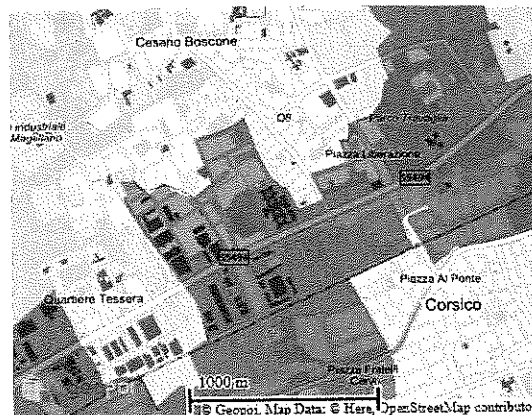
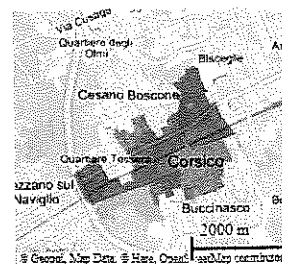
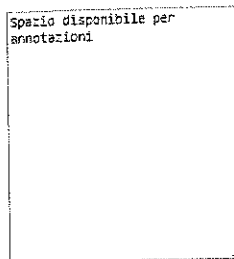
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1250	1600	L	5.5	7.5	L
Uffici strutturati	Ottimo	1500	1800	L	7.2	10	L

Stampa

Legenda



Corsico - MI

Via Sella

Zona Monferrato, Da Vinci, Parco Travaglia, Colombo -

Via Quintino Sella
Corsico MI

Virtualizza mappa più grande

Comune di Corsico
Piantaforma ecologica

Finestra Laboratorio Meridionale

Google
Dal mappa ©2019 Google. Termini e condizioni d'uso. Segnala un errore nella mappa

UFFICI		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.180 €/mq	1.339 €/mq	1.498 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

UFFICI STRUTTURATI		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.316 €/mq	1.543 €/mq	1.770 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

MAGAZZINI		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
318 €/mq	363 €/mq	408 €/mq

NEGOZI		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
1.225 €/mq	1.407 €/mq	1.588 €/mq

LABORATORI		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
454 €/mq	499 €/mq	545 €/mq

CAPANNONI INDUSTRIALI		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
635 €/mq	703 €/mq	771 €/mq

CAPANNONI TIPICI		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
726 €/mq	771 €/mq	817 €/mq

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, l'ampia superficie che caratterizza il compendio oggetto di stima e lo stato manutentivo del medesimo si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) per gli spazi destinati ai **capannoni** pari a circa

400,00 €/mq

Si ricorda che nel valore finale così espresso non sono stati considerati e conteggiati eventuali costi di bonifica relativi alla presenza ed uso dei serbatoi di cui al precedente punto b) e neppure i costi per la realizzazione della nuova copertura in sostituzione di quella esistente in cemento amianto, per le ragioni già sopra specificate.

TABELLA DI ESPLICITAZIONE DEI PREZZI MEDI UNITARI DI MERCATO (€/m²)				
corpo	destinazione	prezzo medio unitario di mercato CAPANNONI (€/m ²)	rapporti mercantili	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)
A	Capannone/lavorazioni - PT	400,00	1,00	400,00
A	Capannone/magazzino - PT	400,00	1,00	400,00
A	Capannone/saldatura - PT	400,00	1,00	400,00
A	Servizi alle lavoraz sud/ovest - PT	400,00	1,25	500,00
A	Servizi alle lavoraz nord/est - PT	400,00	1,25	500,00
A	Uffici - P1	400,00	1,6	640,00
A	WC esterni - PT	400,00	1,25	500,00
A	Depositi/Servizi alle lav esterni -PT	400,00	0,8	320,00
A	Area - PT	400,00	0,06	24,00
A	Tettoia assentita e non accat. - PT	400,00	0,25	100,00

VALUTAZIONE BENI					
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato VDM intero 1/1 (€)	VDM diritto e quota (€)
A	Capannone/lavorazioni - PT	6.402,00	400,00	2.560.800,00	2.560.800,00
A	Capannone/magazzino - PT	2.207,00	400,00	882.800,00	882.800,00
A	Capannone/saldatura - PT	280,00	400,00	112.000,00	112.000,00
A	Servizi alle lavoraz sud/ovest - PT	1.306,00	500,00	653.000,00	653.000,00
A	Servizi alle lavoraz nord/est - PT	391,00	500,00	195.500,00	195.500,00
A	Uffici - P1	1.305,00	640,00	835.200,00	835.200,00
A	WC esterni - PT	0,00	500,00	0,00	0,00
A	Depositi/Servizi alle lav esterni -PT	178,00	320,00	56.960,00	56.960,00
A	Area - PT	12.276,00	24,00	294.624,00	294.624,00
A	Tettoia assentita e non accat. - PT	111,00	100,00	11.100,00	11.100,00
totale		24.345,00		5.601.984,00	5.601.984,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.601.984,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 280.099,20
Spese necessarie alla rimozione e smaltimento della copertura di mq. 10.300 - come meglio trattato al paragrafo 5 che precede*	-€ 250.000,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 60.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 5.011.884,80

* Seguendo una logica cautelativa può venire quantificato in € 250.000,00 l'importo economico necessario alla rimozione e smaltimento della copertura in cemento amianto di circa mq. 10.300, mentre non è possibile indicare l'ulteriore costo per l'installazione di una nuova copertura, dipendendo il costo di tale opera dalle scelte architettoniche, esecutive e relative ai materiali, che il nuovo proprietario riterrà liberamente di effettuare.

E' inoltre impossibile stimare i costi per l'eventuale bonifica ambientale inerente la presenza ed il progresso uso dei serbatoi di cui al punto b) del paragrafo 5 che precede, del quale non si sono accertati né la durata dell'utilizzo, né la tipologia degli agenti inquinanti. Tali eventuali costi di bonifica dipenderanno dalla caratterizzazione del sito prevista delle vigenti norme a carico anche del proprietario non responsabile dell'eventuale inquinamento (Decr. Lgs. n. 152/2006 e norme connesse), dal conseguente progetto di bonifica redatto da tecnico specialista, e dall'approvazione dello stesso da parte della competente P.A., la quale ha compiti di vigilanza ed intervento anche successivamente all'eventuale bonifica concordata con la proprietà dell'immobile. Questo salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti e con esclusione di eventuali sanzioni dagli stessi determinate.

Soltanto l'importo come sopra stimato in circa euro 250.000,00 per la rimozione e smaltimento della esistente copertura in amianto cemento di cui al punto a) del paragrafo 5 che precede può venire pertanto considerato in detrazione rispetto al valore commerciale attribuito al compendio oggetto di stima.

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero:	€ 5.011.884,80
(esempio piena proprietà 1/1)	
arrotondato:	€ 5.000.000,00
**Occupato:	€ 4.000.000,00
(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	
arrotondato:	€ 4.000.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le correlazioni delle diverse attività ospitate nel bene oggetto di pignoramento

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 08/07/2019

Il perito
Arch. Elisabetta Nicoletti

CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI
NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781



ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato_1A_atto di provenienza.pdf
allegato_1B_atto di provenienza.pdf
allegato_2_verbali sopralluogo.pdf
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE .pdf
allegato_3B_esito istanza accesso atti agenzia entrate - locazioni.pdf
allegato_4_spiegazione metodo MCA.pdf
allegato_5_VERIFICA CONFORM URBAN EDILIZIA.pdf
allegato_5A_PdR_07.01_Tavola Piano delle Regole.pdf
allegato_5B_PdR_07.A_Norme del PdR.pdf
allegato_5C_ATP4.pdf
allegato_5D_DdP_10.A_Disposizioni attuative.pdf
allegato_6A_amianto analisi laboratorio.pdf
allegato_6B_ATS_via Sella 2.pdf
allegato_6B_ATS_piano lavoro via Sella 2.pdf.crdownload
allegato_7_certificazioni impianti fonte da occupanti.pdf
allegato_A_note ipocatastali estratte.pdf
allegato_B_documenti catastali.pdf
allegato_C_rilievo fotografico.pdf