

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

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

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

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

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

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

Aprile n. 13.

**Liquidazione Giudiziale** della società:

, con sede legale a

legalmente rappresentata dal

liquidatore

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Sommario

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

4.8. OCCUPAZIONE .....	12
<b>5. REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>12</b>
<b>6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI .....</b>	<b>12</b>
<b>7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE .....</b>	<b>13</b>
<b>8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA .....</b>	<b>13</b>
<b>9. PROVENIENZA.....</b>	<b>14</b>
<b>10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>15</b>
10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
<b>11. STIMA DEL LOTTO N. 5.....</b>	<b>21</b>
<b>12. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>29</b>

## **1. INCARICO - QUESITO**

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

## **2. PREMESSA**

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

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;

2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

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

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

\*\*\*\*\*

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

In ditta

**Lotto n. 1:** piena proprietà di un'ampia area produttiva dismessa denominata ex "Mabater", avente tre sovrastanti fatiscenti fabbricati da demolire, una superficie catastale di mq 15.000, attualmente ricadente in Zona Residenziale di Trasformazione Urbanistica e convenzionata per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione avente una cubatura massima realizzabile pari a mc. 17.265,84, il tutto ubicato in Comune di Cassina de Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio nn. 29/31;

**Lotto n. 2:** piena proprietà di un fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva in stato di abbandono, costituito un tempo da una palazzina ad uso direzionale e da un affiancato fabbricato produttivo, dotati di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Vignate (MI), in via Camporicco n. 28;

**Lotto n. 3:** piena proprietà di un fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva composto da un imponente capannone industriale con antistante corpo uffici ed alloggio del custode, dotato di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in Strada Statale Padana Superiore n. 6;

**Lotto n. 4:** piena proprietà di un fabbricato a destinazione mista residenziale-produttiva sviluppato su due livelli fuori terra contenente due abitazioni al p. primo, mentre al p. terra locali un tempo adibiti

principalmente a deposito della frutta e celle frigorifere, più scoperto esclusivo circostante, nonché sul lato est un adiacente appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 150 costituente di fatto prolungamento del giardino pertinente alla costruzione, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in via Torino n. 49;

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

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

In ditta

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

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

IN MERITO SI SOTTOLINEA che **la presente relazione tratterà i beni corrispondenti al lotto n. 5**, mentre quelli relativi ai restanti lotti, sono esaminati in altri elaborati peritali autonomi.

### **3. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Milano per identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
  - si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cernusco sul Naviglio, per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo CDU;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 22 foto;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\*\*\*\*\*

#### 4. LOTTO N. 5

##### 4.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

##### 4.2. DITTA INTESTATA

, con sede legale a

##### 4.3. UBICAZIONE

Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), via Conte Camillo Benso di Cavour n. 135.

[clicca qui.](#)

##### 4.4. QUALITÀ

Villa singola, dotata di ampio scoperto esclusivo circostante e di un retrostante piccolo pollaio.

##### 4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 32:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
75	701	via Conte Camillo Benso Di Cavour n. 10 P. T-S1	A/7	6	8 vani	-	€ 1.466,74

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 1, nonché planimetria catastale: all. n. 2);

costituente il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 32, mapp. 75 di ha 27.20, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visura storica per immobile all. n. 4).

**Fanno parte del lotto** inoltre le **comproprietà** comuni, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

#### **4.6. CONFINI**

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): tratto cieco e sterrato di via Po; mapp.li nn. 106 – 225 - 321, stesso Comune e Foglio.

#### **4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 5**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parti integrante della stessa. Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale composto da una villa singola dotata di ampio scoperto esclusivo circostante e di un retrostante piccolo pollaio. Il tutto ubicato nel Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), al civico n. 135 della SP 120, localmente denominata via Conte Camillo Benso di Cavour, che permette di raggiungere anche il vicino centro comunale ove sono presenti i principali servizi,

Il complesso, si inserisce nel comparto geografico posto ad est del fitto tessuto urbano che contraddistingue il centro del paese, di cui costituisce un'appendice terminale a bassa densità edilizia, ove una sequenza di edifici è intervallata da campiture verdi con essenze ad alto fusto, perpendicolari al percorso viario di accesso, attrezzato con la pista ciclo-pedonale.

Il lotto dalla forma regolare, con andamento prioritario longitudinale, è insediato nel primo tratto dal giardino discendente, antistante alla villa, interrotto soltanto dal percorso gradonato che conduce all'ingresso principale, nonché dal laterale accesso carraio che introduce alla parte retrostante della proprietà.

A seguire, il contiguo villino, in posizione leggermente decentrata, funge da sipario al retrostante parco con essenze botaniche ad alto fusto, ove trovano spazio una costruzione posta a nord-est dell'abitazione ad uso garage di mq 36,00 circa, una



pompeiana quadrangolare ed il pollaio al limite nord-est.

L'intero complesso, oramai in disuso, si è presentato in generale carente stato manutentivo, poiché la costruzione mostra il tipico aspetto decadente degli immobili inutilizzati ed il giardino è oramai invaso da vegetazione spontanea che lo rende essenzialmente impraticabile.

### **Il villino**

Esprime appieno un concetto di lusso, oramai superato, legato a certa architettura padronale, diffusasi principalmente negli anni '70, dello scorso secolo, che vede la costruzione di opulenti edifici monofamiliari, solitamente su due piani, contraddistinti da un'importante zona living, con cucina separata, ampio ingresso concepito come luogo di passaggio ma, pur anche, ambiente atto ad accogliere elementi d'arredo. La zona giorno viene associata a lunghi corridoi distributivi centrali per l'accesso agli ambienti del reparto zona notte. Generosi spazi di servizio quali garage, cantine, ripostigli, taverne, sottotetti, accompagnano poi gli ambienti principali.

La costruzione quadrangolare innalzata su due livelli fuori terra ed un piccolo interrato, inserendosi a pieno titolo in tale concezione, presenta una sorta di "piano nobile" di maggior levatura, con accesso dall'antistante giardino degradante, che simula i sottoposti livelli di servizio, celandone così il differente trattamento parietale, percepito solo lateralmente. L'impianto distributivo geometricamente semplificato, prevede la giustapposizione di una zona giorno con ingresso centrale, alle retrostanti stanze affacciate a settentrione e servite da un corridoio distributivo.

I rimanenti livelli sottostanti, che ripercuotono l'assetto geometrico principale, sono fruibili internamente da un vano scala discendente di servizio, adiacente la cucina.

L'alzato, riprendendo l'assetto di distribuzione interna, si contraddistingue da un basamento lapideo che anticipa il sovrastante livello con mattoni faccia a vista ed

aperture simmetriche a tutto sesto con cornice lapidea bianca, bipartite sui fronti sud ed ovest (foto da n. 1 a n. 6).

Il corpo di fabbrica, risalente agli anni '80 dello scorso secolo, ne richiama la tipologia costruttiva con struttura portante mista in c.a. e laterizio; solai in laterocemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria in metallo.

Il lotto presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

- **piano primo** (altezza interna: m. 3,00): poggiolo/loggia d'ingresso dal viale gradinato di mq 10,00 circa, vano ingresso centrale, soggiorno (foto da n. 7 a n. 9), cucina con vano scale per il collegamento sottostante (foto da n. 10 a n. 12), corridoio distributivo, tre camere ed un bagno (foto esemplificative da nn. 13-14), il tutto per una superficie lorda di mq 151,60 circa;
- **piano terra** (altezza interna: m. 2,80): locale caldaia sottostante il poggiolo d'ingresso di mq 8,10 circa; sequenza di locali di servizio con accesso diretto centrale dall'esterno, taverna, disimpegno, cucina-pranzo, camera e bagno; il tutto per una superficie lorda di mq 143,50 circa (foto esemplificative da n. 15 a n. 18);
- **piano interrato** (altezza interna: m. 2,20 circa): costituito da un unico locale cantina di mq 9,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

**pavimenti**: marmo (ingresso, salotto), ceramica (cucina, camere e bagno al p. primo ed intero piano terra);

**rivestimenti**: piastrelle di ceramica (cucine e bagni);

**serramenti esterni**: infissi in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc;

**serramenti interni**: in legno tamburato verniciato al naturale;

ed è inoltre dotato dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, probabilmente risalenti al periodo di costruzione;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore probabilmente a gas metano, posto nell'apposito vano a elementi scaldanti metallici;

impianto idrosanitario: con sanitari in porcellana bianchi dotati di gruppo miscelatore con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

Il fabbricato, notevolmente degradato, presenta tracce sia di umidità di risalita nelle pareti perimetrali del piano terra sia di infiltrazioni d'acqua.

### **Il pollaio**

Posto al limite nord-ovest del lotto, non raggiungibile e visitabile al momento del sopralluogo, dagli elaborati in possesso dovrebbe corrispondere ad un manufatto rettangolare, della superficie di mq 15,00 circa, con copertura a due falde inclinate, innalzato su un solo piano ed avente altezza interna di ml. 2,00 (foto n. 19).

### **Il parco**

L'area di sedime circostante le costruzioni, è composta dal primo tratto occupato dal giardino discendente antistante il villino, affiancato dal viale pedonale che introduce al parco sviluppato verso settentrione, con andamento prioritario longitudinale, ove trovano alloggio la pompeiana in laterizio ed il terminale pollaio. Il giardino, della superficie di mq 2.500,00 circa, originariamente con manto erboso ed essenze botaniche ad alto fusto di varia tipologia, è ad oggi interamente ricoperto di vegetazione spontanea invasiva che nel limita quasi completamente la fruizione. (foto esemplificative da n. 20 a n. 22).

#### **4.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato il presente lotto risulta libero.

#### **5. REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

- che per il lotto in oggetto veniva rilasciata L.E. n. 6327 del 01.09.1966 relativa a *“una casa di abitazione”* (cfr. all. n. 5);
- che in seguito veniva rilasciata L.E. n. 4330 n.o. 754 del 06.05.1968 relativa alla realizzazione della recinzione (cfr. all. n. 6);
- che veniva poi rilasciata L.E. n. 7736 n.o. 896 del 11.08.1968 relativa alla costruzione di un pollaio (cfr. all. n. 7);
- che relativamente alle suddette veniva poi rilasciata autorizzazione di abitabilità di edifici n. 708 del 08.03.1969 (cfr. all. n. 8);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, sono emerse alcune lievi discrepanze distributive interne, per le quali non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da considerarsi abusive.

#### **6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI**

Le anomalie descritte nel precedente capitolo potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione attualmente quantificabile in € 1.000,00 oltre accessori di legge. Per tale

incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 3.000,00 circa, complessiva di spese tecniche.

## **7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

Nella planimetria catastale della costruzione non è rappresentata la cantina al p. interrato, si ritiene pertanto che, in concomitanza con la regolarizzazione amministrativa innanzi descritta, sia necessario aggiornare anche la documentazione catastale secondo l'effettivo stato dei luoghi, per la quale si quantifica in costo di € 2.000,00 circa, oltre accessori.

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

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio PGT approvato con D.C.C. n. 85 del 29/10/2010 e pubblicato sul BURL n. 19 del 11.05.2011, integrato con Variante n. 1, approvata con D.C.C. n. 89 del 19.12.2013, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 07 del 12.02.2014 e Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 46 del 25.07.2022 e n. 47 del 27.07.2022, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 52 del 28.12.2022 (cfr. C.D.U.: all. n. 9).

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

### **AMBITO PAESAGGISTICO DEGLI ORTI DI CERNUSCO**

Ambito paesaggistico degli orti di Cernusco - minor parte

PGT - Disposizioni comuni (Artt: 25, 6)

### **DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Sensibilità alta

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

PdR - AMBITI AGRICOLI

Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1\_20 - minor parte

PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 19)

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

Villa urbana - a1\_16 - maggior parte

PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 34)

PdR - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Area di tutela dei corridoi ambientali - ac\_5 - minor parte

PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 17).

**9. PROVENIENZA**

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

avendoli acquisiti della società

con sede a \_\_\_\_\_, con Decreto di

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

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

\_\_\_\_\_, con Atto di scissione n. 40.714 di Rep. del 30.07.2001 a rogito notaio Grazia Barbara Lombardo di Vimodrone (cfr. all. n. 10), registrato a Monza il 02.08.2001 al n. 3789 serie 1 e trascritto presso la

Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 03.08.2001 ai nn. 89789/57303.

Infine, la società \_\_\_\_\_ si trasformava  
in \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_  
, con Atto n. 2085 di Rep. del 17.11.2021 a rogito notaio  
Carlo Giulio Leopoldo Vismara di Milano (cfr. all. n. 11), trascritto a Milano 2 presso  
la Conservatoria RR.II. il 09.12.2021 ai nn. 175653/119832.

## **10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso le Conservatorie dei RR.II. di Milano si sono potute accertare le seguenti  
formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 16.11.2023 (cfr. all. n. 12).

### **10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 110267 R.G. e 56366 R.P. del 23.07.2004** (cfr. all. n. 13):

a favore: \_\_\_\_\_ .L., con sede

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

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 22.06.2004 rep. n. 1131  
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:  
mapp. 75, sub. 701, cat. A/7.

diritto: piena proprietà.

**nn. 85062 R.G. e 57343 R.P. del 14.06.2022** (cfr. all. n. 14):

a favore:

Soggetto 1

Soggetto 2

Soggetto 3

a carico:

..omissis..;

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

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

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

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

mapp. 5, subb. 1, 2;

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

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

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

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

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

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

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



mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 90767 R.G. e 61216 R.P. del 23.06.2022** (cfr. all. n. 15):

a favore:

Soggetto 1

Soggetto 2

Soggetto 3

;

a carico:

..omissis..;

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

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

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

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

mapp. 5, subb. 1, 2;

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

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

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

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

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

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

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

mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 90768 R.G. e 61217 R.P. del 23.06.2022** (cfr. all. n. 16):

a favore:

Soggetto 1

Soggetto 2

Soggetto 3

a carico:

, ..omissis..;

titolo: domanda giudiziale per dichiarazione di invalidità trascrizioni del  
09.05.2022, rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:  
mapp. 90, subb. 2, 3, 4;

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

mapp. 5, subb. 1, 2;

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

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

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

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

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

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

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

mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 54499 R.G. e 37805 R.P. del 21.04.2023** (cfr. all. n. 17):

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

a carico: ..omissis..;

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

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

mapp. 72, sub. 2, cat. A/3;

mapp. 72, sub. 3, cat. A/3;

mapp. 72, sub. 4, cat. A/3;

diritto: piena proprietà.

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

Mapp. 158 di are 01.50;

diritto: piena proprietà.

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

mapp. 5, sub. 1, cat. D/7;

mapp. 5, sub. 2, cat. A/3;

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

Mapp. 3 di are 01.50;

Mapp. 142 di are 00.55;

Mapp. 144 di are 03.50;

Mapp. 145 di are 00.17;

Mapp. 157 di are 00.07;

Mapp. 158 di are 00.80;

diritto: piena proprietà.

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

mapp. 75, sub. 701, cat. A/7;

diritto: piena proprietà.

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

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

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

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

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71, cat. D/7;

diritto: piena proprietà.

Comune di Merate, Sezione MER, Fg. 4:

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

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

diritto: piena proprietà.

#### **11. STIMA DEL LOTTO N. 5**

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

#### **Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verranno poi detratte le spese quantificate forfettariamente per la regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene

venduto.

Il metodo di valutazione adottato è quello “*comparativo*” che utilizza (per quanto riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

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

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

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

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);

9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

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

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

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

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare.

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

\* \* \* \* \*

### **Scelta dei comparabili**

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2, la ricerca

di tutti gli Atti di compravendita intervenuti dal 01.01.2020 al Catasto Fabbricati del Comune al Foglio 32 (cfr. all. n. 18). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 19). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello del presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 23.04.2021, notaio Giovanni Averoldi di Milano, repertorio 168839 (cfr. all. n. 20); gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 19;
2. compravendita del 27.10.2021, notaio Alessandro De Cicco di Pioltello (MI), repertorio 35931 (cfr. all. n. 21); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in blu nell'all. n. 19;
3. compravendita del 27.01.2022, notaio Dominique Dellisanti di Cassina de' Pecchi (MI), repertorio 25.992 (cfr. all. n. 22); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 19;
4. compravendita del 20.04.2022, notaio Alessandro Andreatini di Vimodrone (MI), repertorio 12.879 (cfr. all. n. 23); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 19;
5. compravendita del 17.06.2022, notaio Andrea Pizzo di Milano, repertorio 2214 (cfr. all. n. 24); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in fucsia nell'all. n. 19.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:



COMPARABILE	1	2	3	4	5
notaio	Giovanni Averoldi	Francesco Pallino	Dominique Dellisanti	Alessandro Andreatini	Andrea Pizzo
repertorio	168839	35951	25992	12879	2214
data atto	23.04.2021	27.10.2021	27.01.2022	20.04.2022	17.06.2022
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Cavour n. 127	via Cavour n. 133	via Naviglio n. 15	via Cavour n. 129	via Cavour n. 133
Foglio catastale	32	32	32	32	32
mappali	290	320	302	288	74
subalterni	4-18	704-705-6-7	3	716-718-719	701-2
cat. catastale	A/2 + C/6	A/2 + C/2 + C/6 + C/6	A/7	A/2 + C/2 + C/6	A/7 + C/6
tipologia	appartamento al p. terra con annessi accessori al p.interrato + garage e giardino esclusivo	appartamento al p. primo e sottotetto con annessi accessori e due garage al p.interrato	appartamento in villetta al p. primo	appartamento al p. terra e primo con annessi accessori al p.interrato + garage e giardino esclusivo	abitazione in villa al p.terra e sottastrada + garage e giardino esclusivo
prezzo vendita	€ 190.000,00	€ 430.000,00	€ 265.000,00	€ 750.000,00	€ 510.000,00
periodo di costruzione	PDC 2004 + DIA 2005 + DIA e variante 2006;	PDC 2007 +DIA 2009 + Rich. Agibilità 2009	DIA 2003+DIA varianti 2004+ Rich. Agibilità 2006 e 2022	DIA 2003+DIA 2004+ DIA 2005+ Agibilità 2005	LE 1967 + Abitabilità 1970
vetustà dalla costruzione (anni)	19	16	20	20	56
classe energetica	E	D	C	E	//
superficie omogeneizzata (mq)	85	175	104	288,9	307,5
incidenza €/mq	€ 2.235,29	€ 2.457,14	€ 2.548,08	€ 2.596,05	€ 1.658,54

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

- a. Il comparabile n. 5 deriva da una vendita all'interno di una procedura fallimentare, ed in effetti il prezzo unitario €/mq è sensibilmente inferiore rispetto a quello risultante dagli altri atti, stipulati in una condizione ordinaria. Per quanto

innanzi evidenziato, si ritiene di non contemplare tale comparabile per la stima in oggetto;

- b. il valore unitario medio dei beni dichiarato (€/mq omog.to-detratto il comparabile n. 5) è pari ad € 2.460,00/mq circa;
- c. I comparabili nn. 3 e 4 sono costituiti da appartamenti in villetta ed, in particolare il n. 4, si riferisce ad un fabbricato confinante col presente lotto;
- d. Tutti i comparabili risultano edificati in data posteriore rispetto al lotto oggetto di stima.

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

**Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:**

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali.

destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le [mq]
poggiolo/loggia d'ingresso p. primo	10,00	0,35	3,50
Abitazione p. primo	151,60	1,00	151,60
Abitazione p. terra	143,50	1,00	143,50
C. Termica p. terra	8,10	0,60	4,86
Cantina p. interrato	9,00	0,35	3,15

Pollaio	15,00	0,20	3,00
Scoperto-parco pertinente	2.500,00	0,03	75,00
			384,61

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che l'intera costruzione versa da tempo in stato di abbandono ed abbisogna di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria per migliorarne l'efficienza energetica, con importanti costi da sostenere (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che il presente lotto è costituito da una villetta singola dotata di un ampio giardino circostante (forte appetibilità del bene);
- che la zona in cui si inserisce il lotto è molto buona, ben servita, dotata di infrastrutture e a ridosso del centro urbano (buona appetibilità del bene).

### VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 2.200,00/mq.

valore unitario massimo: € 2.500,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 850.000,00.

(diconsi Euro ottocentocinquantamilavirgolazero).

### STIMA DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, meno il costo per la regolarizzazione urbanistica

(€ 3.000,00) e catastale (€ 2.000,00), nonché la riduzione in percentuale “*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*” (15%):

**VALORE DEL LOTTO N. 5:** (€ 850.000,00 – € 5.000,00) – 15% = € 718.250,00.

Arrotondabili ad **€ 720.000,00.**

(diconsi Euro settecentoventimilavirgolazero).

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

Montegrotto Terme, lì 17 novembre 2023

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

## **12. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 2 Planimetria catastale;
- Allegato n. 3 Estratto di mappa catastale con area evidenziata;
- Allegato n. 4 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 5 L.E. n. 6327 del 01.09.1966;
- Allegato n. 6 L.E. n. 4330 del 06.05.1968;
- Allegato n. 7 L.E. n. 7736 del 11.08.1968;
- Allegato n. 8 Autorizzazione di abitabilità del 08.03.1969;
- Allegato n. 9 C.D.U.;
- Allegato n. 10 Provenienza: Atto di scissione del 30.07.2001;
- Allegato n. 11 Provenienza: atto del 17.11.2021;
- Allegato n. 12 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 13 Nota di Trascrizione del 23.07.2004;
- Allegato n. 14 Nota di Trascrizione del 14.06.2022;
- Allegato n. 15 Nota di Trascrizione del 23.06.2022;
- Allegato n. 16 Nota di Trascrizione del 23.06.2022;
- Allegato n. 17 Nota di Trascrizione del 21.04.2023;
- Allegato n. 18 Ricerca comparabili: elenco trascrizioni compravendite Fg. 32;
- Allegato n. 19 Foglio catastale 32 con evidenziati i comparabili;
- Allegato n. 20 Comparabile n. 1: atto del 23.04.2021, notaio G. Averoldi;
- Allegato n. 21 Comparabile n. 2: atto del 27.10.2021 notaio F. Pallino;
- Allegato n. 22 Comparabile n. 3: atto del 27.01.2022 notaio D. Dellisanti;
- Allegato n. 23 Comparabile n. 4: atto del 20.04.2022 notaio A. Andreatini;
- Allegato n. 24 Comparabile n. 5: atto del 17.06.2022 notaio A. Pizzo.