

PERIZIA STRAGIUDIZIALE  
MARCUCCI SPA

La sottoscritta Arch. Laura Giuseppina Sirtori, nata in Cernusco sul Naviglio il 14 aprile 1976, C.F. SRTLRA76D54C523A, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al n. 13705, con studio in Pioltello (MI), Via delle Ande n. 6, è stata incaricata dalla Dott. ssa Maria Pia Marcucci, residente in Pioltello (MI), Via N. Bobbio n. 9, C.F. MRCMRP76E59F205A, in qualità di presidente del C.d.A. della società MARCUCCI SPA, con sede in S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, 20060, Vignate, di redigere perizia stragiudiziale estimativa delle seguenti unità immobiliari.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

1. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 94;
2. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 95, sub. 1;
3. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 95, sub 2;
4. Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.T. al Foglio 9, mappale 97;
5. Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 98;
6. Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 99;
7. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 10, mappale 176;
8. Settala (MI), accessibile da Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata



al N.C.T. al Foglio 1, mappale 59;

9. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 140, sub 702.

Da ispezione ipocatastale telematica effettuata il giorno 13.09.2017, si riscontra che, per quanto di propria competenza, non risultano gravami sugli immobili. Dalle visure catastali, nella sezione ditta intestataria, non risulta l'aggiornamento della sede legale della Marcucci Spa, ora in Vignate, nei cespiti ai numeri 1, 2, 3, 4, 9, mentre per i cespiti ai numeri 5 e 6 risulta l'intestazione dei precedenti proprietari. Nelle visure effettuate al Catasto Terreni, non risulta alcun aggiornamento per la ditta intestataria per il Fg. 9, mapp.li 94 e 95 e Fg. 10 mapp. 176 dopo l'atto di compravendita.

#### PREMESSE E CRITERI DI VALUTAZIONE:

La definizione del valore normale di un immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale o, in mancanza, calcolata ai sensi D.P.R. 138/1998 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allo stato conservativo dell'immobile per la specifica destinazione d'uso. I valori medi desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare vengono perfezionati con l'applicazione di un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie e lo stato di conservazione normale o ottimo di unità immobiliari oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia delle Entrate. Lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti oggetto della presente stima non rientra nei parametri di quanto riportato nelle rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare. I coefficienti vengono applicati in base alle seguenti particolarità dell'unità immobiliare: caratteristiche estrinseche: il Comune di appartenenza; l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica,



suburbana); la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale); il tipo architettonico; lo stato manutentivo dell'intero fabbricato o comparto; il collegamento con i servizi pubblici di trasporto. Caratteristiche intrinseche del cespite: l'epoca di costruzione (vetustà); l'altezza; la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.); il grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo); gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo); il grado di funzionalità (mediocre, sufficiente, ottimo); le pertinenze esterne; eventuali difformità edilizie e/o mancanza di Certificato di Agibilità. Incidono in modo sensibile sulle valutazioni la vetustà dei cespiti e lo stato di funzionalità globale che permettono di quantificare il degrado percentuale derivante dalla combinazione tra l'epoca della costruzione, o eventuale ristrutturazione totale, e la più o meno razionale connessione dei vari comparti del complesso immobiliare in relazione ai normali standards attuali, consistenti, nello specifico, in tutti quegli elementi che consentono un efficiente sfruttamento dell'attività esercitata in rapporto alle caratteristiche strutturali (altezze, luci, portate, aperture), disposizione dei corpi di fabbrica, accessi sufficienti, idonei collegamenti interni, passi, servizi, ecc.. Per il valore dell'area del lotto occorre tenere conto delle sole capacità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione e lo stesso deve essere valutato in funzione della sua appetibilità commerciale derivante. La superficie dell'area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva viene computata nella misura del 10%. Per i cespiti oggetto di valutazione si rimanda alla Tabella sinottica per il calcolo analitico – Allegato 1.

Oltre all'analisi delle quotazioni immobiliari desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la determinazione del valore di mercato più probabile si fonda anche su un confronto con stime di tipo "sintetico-comparativo"



effettuate mediante indagine del mercato immobiliare mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari, analisi dei prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite per la stessa zona nello stesso periodo temporale, approfondimento di fonti emerografiche relative a tipologie edilizie simili e in zone limitrofe a quelle di interesse: la carenza di dinamica del mercato immobiliare ha comportato forte crisi nelle compravendite immobiliari, anche a destinazione non residenziale, determinando un'alta percentuale di edifici invenduti sul territorio comunale. Sono state esaminate le quotazioni della Banca Dati del Borsino Immobiliare per unità immobiliari site nel Comune di Vignate (settembre 2017).

Dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa al 2° semestre dell'anno 2016 per la fascia/zona Centrale/Intero centro urbano (zona unica), Comune di Vignate provincia di Milano risultano le seguenti quotazioni immobiliari:

Destinazione produttiva:

Capannoni industriali stato conservativo NORMALE: 650/750 €/mq;

Capannoni tipici stato conservativo NORMALE: 700/850 €/mq;

Laboratori stato conservativo NORMALE: 550/750 €/mq;

Destinazione residenziale:

Abitazioni di tipo economico stato conservativo NORMALE: 1.000/1.500 €/mq;

Destinazione commerciale:

Magazzini stato conservativo NORMALE: 400/550 €/mq

Negozi stato conservativo NORMALE: 1.200/1.600 €/mq

Destinazione terziaria:

Uffici stato conservativo OTTIMO: 1.100/1.400 €/mq

LIMITI DI INDAGINE E DI STIMA: i dati tecnici utilizzati nella presente relazione e la



determinazione delle superfici di stima, sono stati desunti da consistenze catastali alla data della presente relazione, planimetrie, documenti e atti forniti dalla proprietà. Non sono stati, pertanto, effettuati rilievi di misure di alcuna natura. Riferimenti al metodo di stima: Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli Immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate, D.P.R. 138/98 Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96.

#### RELAZIONE DI STIMA

I cespiti individuati ai numeri dal 1 al 8, posti in Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14

#### Rivoltana identificati al

1. N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 94;
2. N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 95, sub. 1;
3. N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 95, sub 2;
4. C.T. al Foglio 9, mappale 97;
5. N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 98;
6. N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 99;
7. N.C.E.U. al Foglio 10, mappale 176;
8. C.T. al Foglio 1, mappale 59, nel Comune di Settala (MI), accessibile da Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14.

costituiscono un unico comparto edilizio attualmente sede operativa e legale della Marcucci Spa. Il lotto, a destinazione produttivo/artigianale, risulta accessibile unicamente al km 8.5 della S.P. Rivoltana, ora Strada Provinciale S.P. 14, civ. n. 4 e snc, sito nel Comune di Vignate nella zona denominata "SUD RIVOLTANA", caratterizzata



principalmente da insediamenti produttivi, terziari e commerciali, anche di tipo misto. L'unico accesso all'intero compendio immobiliare e alle aree di pertinenza avviene da pubblica via a fondo chiuso di recente formazione legata alle opere di connessione alla BreBeMi e TEEM. Il nuovo tratto stradale risulta di sezione poco compatibile con attività produttive/artigianali. Il comparto si colloca sulla Strada Provinciale SP 14, infrastruttura viabilistica di collegamento tra Milano, la TEEM A58 (Tangenziale esterna di Milano) e l'autostrada BreBeMi A35, dista circa 2 km da centro cittadino e dalla fermata della stazione di Vignate (linea FS, Trenord linee Suburbane) e circa 9 km dallo svincolo della tangenziale est di Forlanini, raggiungibile percorrendo la SP 14, Strada Rivoltana e non risultano mezzi di trasporto pubblici in zona.

Le UU.II. al Fg. 9, mapp.li 94, 95 subb. 1 e 2, 97, 98, 99 risultano costruite all'inizio degli anni sessanta (ex Maglificio Ondoli) con tipologia economica propria dell'epoca: nonostante gli interventi eseguiti nell'anno 1986, soprattutto sull'U.I. al mapp. 95, sub. 1 per l'inserimento della nuova attività della Marcucci Spa, si riscontra la vetustà dei fabbricati e lo scadente livello di funzionalità dell'intero lotto con livelli di standard obsoleti rispetto a comparti produttivi di recente costruzione. Il fabbricato identificato ai Fg. 10, mapp. 176 e Fg. 1, mapp. 59 risulta realizzato nell'anno 2002. Il comparto edilizio risulta costituito, nello specifico, da:

- Laboratorio degli anni 60 destinato a magazzino/deposito con servizi igienici e uffici, indentificato al Fg. 9, mapp. 94, in disuso da oltre una decina d'anni;
- Fabbricato degli anni 60 ad uso deposito, laboratorio, show room e uffici con annessa palazzina di due piani al cui piano primo risultano uffici e appartamento del custode. Le unità sono identificate al N.C.E.U. al Fg. 9, mapp. 95 subb. 1 e 2. E' presente area cortilizia comune all'intero comparto;
- Capannone industriale costruito nel 2002 adibito a deposito con annessi uffici,



identificato al N.C.E.U. al Fg. 10, Mapp. 176 con area esterna in parte ricadente nel Comune di Settala al C.T. al Fg. 1, mapp. 59;

- Due manufatti tecnologici degli anni 60 al Fg. 9, mappali 98 e 99;
- Area identificata al Fg. 9, mapp 97.

Considerazioni sull'accessibilità e aree di pertinenza comuni: l'unico accesso carraio e pedonale incide negativamente sulla valutazione economica dell'intero comparto perché compromette la frazionabilità dello stesso in lotti con accessi indipendenti. Influiscono negativamente sulla stima: la limitata ampiezza del cortile lungo il confine est (per un buon tratto ridotta a 4.75 mt), l'accesso e l'area di manovra limitata per gli autoarticolati che comporta il transito veicolare interno a senso unico, i parcheggi pertinenti all'attività posti lungo il perimetro dei fabbricati, l'impossibilità nel creare nuovi accessi e nell'ampliare dell'intero comparto verso sud-ovest (fontanile) e verso est (costruzioni a confine). Le aree cortilizie comuni risultano asfaltate con porzioni a verde (in mediocre stato di conservazione), dotate di sistemi di raccolta acque meteoriche provenienti dal piazzale (tranne per il cespite al Fg. 10, mapp. 176, come meglio illustrato in seguito). Lo smaltimento acque meteoriche provenienti da piazzali deve rispettare la Convenzione tra Marcucci Spa e gli utenti del "Fontanile Vedano"

per lo scarico nell'alveo del "Fontanile Vedano" di acque meteoriche, registrata a Menaggia il 06.08.2004 al n. 100072, Serie 3, Ufficio delle Entrate di Melegnano.

Molti sottoservizi impiantistici, tra cui impianto antincendio, sono di tipo comune.

Contesto e situazione edilizio/urbanistica dell'intero comparto: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 9017/9806 del 23.06.2017 e errata corrige prot. 11912/12875 del 22.08.2017, l'intero comparto (Fg. 9, mapp.li 94, 95, 97, 98, 99 e Fg. 10, mapp. 176) ricade, secondo la variante al Piano del Governo del Territorio adottato dal Comune di Vignate pubblicato sul BURL n. 8 del



19.02.2014, in ambito di "città consolidata prevalentemente artigianale produttiva", normata dall'art. PR 31 del Piano delle Regole approvato. Per i mappali 94 e 95 è prescritto vincolo con *fascia di rispetto stradale* ai sensi dell'art. PR 41 del Piano delle Regole approvato. L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi (...). Secondo il P.G.T. vigente, è ammessa la ristrutturazione e la ricostruzione a parità di Superficie Lorda di Pavimento esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti (ad esclusioni dei mapp. li 94 e 95 dove insiste vincolo di rispetto stradale). Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima delle strade Ds o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di 10,00 ml fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. In caso di avvenuto sfruttamento degli indici edificatori del lotto, è consentito un incremento del 10% della superficie copribile e del 15% della SLP del lotto fondiario di esclusiva proprietà nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente (...). Risultano ammissibili i cambi d'uso per la realizzazione di destinazioni commerciali c1 (esercizi di vicinato) e c2 (medie strutture di vendita) di cui all'art. PR 13 (sono assoggettati alla preventiva verifica della dotazione di servizi pubblici ovvero gli interventi conseguenti sono disciplinati da permesso di costruire convenzionato) (...). Indici e parametri: indice privato = 0.80 mq/mq ST; SC = 60 % SF; N = 3; H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edifici e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni; Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. PR 11. Per quanto concerne la parte cortilizia ricadente nel Comune di Settala, il Comune di Settala, nel 2011, ha comunicato l'impossibilità del rilascio del C.D.U. non





potendo attestare la destinazione urbanistica del terreno in oggetto ai sensi del P.G.T. allora vigente in quanto l'area suddetta non risultava compresa nella cartografia comunale riportante il perimetro del confine del Comune di Settala. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Settala con prot. 9531 del 27.06.2017, l'area risulta, ora, inserita nel "tessuto per attività produttive e di logistica" disciplinato dall'art. 31 del Piano delle Regole.



**Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale**

**94;**

Laboratorio ad uso deposito, con uffici, servizi igienici e vano caldaia, in disuso da oltre una decina d'anni.

Provenienza: Atto Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 01/02/1988 nn. rep/ racc. 120657/12736, registrato a Lodi il 12.02.1988 al n. 267.

Aspetti catastali: il cespite risulta distinto al N.C.E.U al Fg. 9, mapp. 94, Strada Provinciale SP 14 n. SNC, Cat. D/7, rendita Euro 11.362,05, piano T e al N.C.T. al Fg. 9, mapp. 94, qualità classe Ente Urbano, ha 25 00 (are venticinque e centiare 00).

Confini a partire da nord in senso orario: Strada Rivoltana, Fg. 9, mapp. 95, Fg. 9, mapp. 97, Fontanile Vedano, Fontanile Vedano.

Consistenza immobile: Il fabbricato oggetto di stima ha una superficie lorda pari a circa 1.840,00 mq sviluppata su un unico livello e l'area complessiva risulta pari a 2.500 mq (da verificarne e aggiornarne la consistenza). Il deposito risulta diviso in due parti (uno con copertura a shed a vista, l'altro con controsoffitto con doghe di metallo e strato coibentante) con annessi servizi igienici fronte ovest, locale caldaia accessibile dall'esterno (non è stato possibile visionarla) e parte con copertura piana destinata ad archivio/ingresso.

Situazione edilizia: Rispetto alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. il 20.12.1965,



si sono riscontrate diverse difformità nella distribuzione degli spazi interni, il mancato aggiornamento dell'area esterna dopo il frazionamento catastale del 1986 e dopo atto di asservimento/esproprio della Brebemi del 2011. Dall'atto di compravendita risulta che l'edificio è stato costruito ante 1 settembre 1967, non risultano pratiche edilizie relative al fabbricato e non è presente il certificato di agibilità.

Dettaglio fabbricato – finiture – impianti – stato di conservazione: si evidenzia la presenza di copertura in lastre in cemento amianto, la vetustà della costruzione (capannone di tipo economico degli anni 60 privo di coibentazione), il pessimo stato di manutenzione dell'intero fabbricato (i servizi igienici risultano in stato di fatiscenza), l'obsolescenza tecnologica degli impianti (riscaldamento, elettrico e antincendio) per il loro mancato utilizzo da oltre una decina d'anni. Si rilevano consistenti infiltrazioni di acqua provenienti sia dalla copertura che dai serramenti. Finiture interne: il pavimento dei magazzini è di tipo industriale in cemento con finitura al quarzo rosso mentre per l'ufficio, bagni e zona archivio risultano in ceramica. I serramenti risultano in metallo con vetro singolo. L'altezza interna minima del laboratorio risulta h 4,50 nella zona a shed, mentre nella zona con controsoffitto in doghe in metallo è h 4,00 mt. L'area esterna fronte Fontanile risulta in forte stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea che la rende impraticabile.

Grado di fungibilità: basso per limitazione accessi all'unità.

Aspetti estimativi: Incidono in modo negativo: la presenza di amianto in copertura, lo stato di disuso, il pessimo stato di conservazione, la vetustà dell'edificio, l'altezza interna del laboratorio, l'obsolescenza degli impianti, le infiltrazioni, la collocazione dell'immobile alla fine della pubblica via a fondo chiuso e la mancanza di atti abilitativi nonché agibilità del fabbricato stesso. Come ampiamente illustrato nelle Premesse e Criteri di Valutazione, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, applicando

i coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'U.I. risulta:

Valore di stima U.I.

Euro 616.110,00.

1. Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 95, sub. 1;

Fabbricato costituito da laboratori, depositi, zona esposizione, uffici e servizi inseriti nell'ambito produttivo con annessa palazzina a cui al primo piano risultano uffici legati all'attività e alloggio del custode (al sub. 2).

Provenienza: Atto Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 09/12/1986 nn. rep/ racc. 108019/11179; Atto di individuazione catastale e rettifica, Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 18.12.1987 registrato a Lodi al n. 403 il 08.03.1988.

Aspetti catastali: il cespite risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 9, mapp. 95, sub. 1, Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, piano T-1, Cat. D/8, rendita Euro 22.207,65; al C.T. al Fg. 9, mapp. 95, Ente Urbano di ha 0.69.56 (are sessantanove e centiare 56).

Confini a partire da nord in senso orario: Strada Provinciale Rivoltana, Fg. 10, mapp.37, Fg. 10, mapp. 176, Fg. 9, mapp. 99, Fg. 9, mapp. 98, Fg. 9 mapp. 97, Fg. 9, mapp. 94.

Consistenza dell'immobile: I laboratori hanno una superficie di circa 2.118 mq, l'esposizione circa 143 mq, gli uffici commerciali circa 230 mq, gli uffici inseriti in attività produttive sui due livelli, compresi servizi, di circa 685 mq, vani accessori comunicanti direttamente con i vani principali di circa 100 mq, vani tecnici e centrali termiche di circa 78 mq. L'area cortilizia è comune all'intero comparto e la consistenza desunta al Catasto Terreni, è di 6.956 mq (da verificare e aggiornare).

Situazione edilizia: Dall'atto di compravendita si dichiara che gli edifici risultano costruiti antecedentemente il 1 settembre 1967. Si elencano le pratiche edilizie visionate:



- In data 10/05/1993 il Comune di Vignate rilascia: Condono edilizio n. 17/1/D con relativo certificato di Agibilità del 17.06.1993 (depositi lato est e sud mapp. 95); Condono edilizio n. 17/2/D con relativo certificato di Agibilità del 17.06.1993 (piccola porzione uffici piano terra mapp. 95); Condono edilizio n. 17/3/D con relativo certificato di Agibilità del 17.06.1993 (porzione demolita); Condono edilizio n. 17/4/D con relativo certificato di Agibilità del 17.06.1993 (porzione demolita).
- C.E. 49/86 del giugno 1986: ristrutturazione di edificio e cambio parziale d'uso di una parte del capannone;
- Comunicazione del 15.03.1989: eliminazione delle vasche di decantazioni lavorazioni e deposito;
- Marzo 2007: Piano di lavoro per formazione di sovracopertura lastre in cemento amianto copertura ad archi;
- Decreto di occupazione d'urgenza immobili e indennità di espropriazione prot. SDP-U-1105-101-ST-LMA di BreBeMi Spa del 11.05.2011;
- Denuncia di Inizio Attività marzo 2012 per formazioni di nuovi accessi e recinzioni a seguito dell'esproprio di cui sopra.

Si riscontrano difformità tra l'ultima pratica edilizia, la scheda catastale e lo stato dei luoghi sia per le distribuzioni interne che per il mancato aggiornamento dell'area esterna e relativa consistenza a seguito di frazionamento catastale del 1986 e di esproprio della Brebemi di parte del mapp. 95 del 2011. Non risulta presente il certificato di agibilità dell'immobile, tranne per alcuni vani per i quali è stato rilasciato condono edilizio.

Dettaglio fabbricato – finiture – impianti - stato di conservazione: laboratori hanno struttura di tipo economico tipica degli anni 60 con copertura a volta ad archi alternati con catene, pavimenti in cemento e murature interne e perimetrali in laterizi



tinteggiate, prive di isolamento. L'altezza imposta degli archi dei laboratori è di 4.00 mt, non idonea ad attività di stoccaggio. La zona esposizione è dotata di pavimentazione in linoleum e controsoffitti in moduli ispezionabili in cartongesso. Gli uffici e bagni del personale risultano con pavimentazione in linoleum e pareti smaltate.

Sono presenti bagni per amministrazione con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli impianti presenti sono di tipo esterno. I laboratori non risultano climatizzati mentre gli uffici sono dotati di sistemi di climatizzazione ad aria eseguiti nel 1986. Il vano caldaia non è stato ispezionato. Gli uffici del piano primo hanno pavimentazione galleggiante in linoleum e i bagni con pavimento e rivestimenti in ceramica. Non risultano né ascensore né servoscala per quanto concerne il superamento delle barriere architettoniche. Al piano 1° si riscontra presenza di lastrico solare con guaina bituminosa, difforme da quanto indicato nella scheda catastale. I serramenti sono in alluminio con doppio vetro negli uffici mentre nei laboratori in ferro a vetro singolo. La struttura, sia al piano terra che al piano primo, non risulta coibentata e nel 2007 è stata eseguita sovracopertura in lamiera grecata sul manto di copertura in cemento amianto.

Aspetti estimativi: nella valutazione incidono in modo negativo le seguenti caratteristiche: i laboratori e depositi presentano altezze interne non idonee per attività di stoccaggio, le ampie superfici degli uffici rendono il fabbricato poco commerciabile, la vetustà della struttura dell'immobile priva di coibentazione e dell'intero comparto, la sovracopertura delle lastre in amianto, gli impianti risalenti al 1986, le difformità edilizie e la mancanza del certificato di agibilità per gran parte dell'edificio. Come ampiamente illustrato nelle Premesse e Criteri di Valutazione, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, applicando i coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'U.I. risulta:



Valore di stima U.I.

Euro 2.040.377,00.

2. Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 95, sub. 2;

Alloggio del custode posto al piano primo del fabbricato a due piani.

Provenienza: Atto Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 09/12/1986 nn. rep/ racc. 108019/11179; Atto di individuazione catastale e rettifica, Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 18.12.1987 registrato a Lodi al n. 403 il 08.03.1988.

Aspetti catastali: Cespite individuato al N.C.E.U. al Fg. 9, mapp. 95, sub 2, Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, piano 1°, Cat A/3, Cl 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale: 100 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita 266.49 Euro.

Confini a partire da nord in senso orario: Strada Provinciale Rivoltana, Fg. 9, mapp. 95, sub. 1;

Consistenza dell'immobile: appartamento di circa 95 mq totali con 5 mq di pertinenze, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e due camere.

Situazione edilizia: Dall'atto di compravendita si dichiara che l'U.I. risulta costruita precedentemente il 1 settembre 1967, non risultano né atti abilitativi né il certificato di agibilità.

Dettaglio fabbricato – finiture – impianti - stato di conservazione: L'U.I. risalente all'inizio degli anni '60, le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per finitura; gli impianti tecnologici sono limitati ai soli indispensabili. Serramenti in alluminio vetro singolo, pavimenti in graniglia di marmo. Mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Grado di fungibilità: nullo.



Aspetti estimativi: l'unità immobiliare risulta collocata all'interno di comparto produttivo e non risulta assimilabile alle tipologie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sulla valutazione economica incidono negativamente: la posizione, la vetustà del fabbricato e degli impianti, le finiture di livello economico e la carenza di documentazione edilizia e la mancanza di certificato di agibilità. Come ampiamente illustrato nelle Premesse e Criteri di Valutazione, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, applicando i coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'U.I. risulta:

**Valore di stima U.I.**

**Euro 69.107,50.**

**3. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, n. 4, identificata al N.C.E.U. al**

**Foglio 9, mappale 97;**

Trattasi di terreno posto tra Fg. 9, mapp.li 94 e 95 e il fontanile Vedano.

Provenienza: Atto Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 09/12/1986 nn. rep/ racc. 108019/11179; Atto di individuazione catastale e rettifica, Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 18.12.1987 registrato a Lodi al n. 403 il 08.03.1988.

Aspetti catastali: area individuata al N.C.T. al Fg. 9, mapp. 97, Bosco Misto, CI U, ha 0.02.50 (are due e centiare 50), redd. Dom. Euro 0.52, redd. Agr. Euro 0.08.

Confini a partire da nord in senso orario: Fg. 9, mapp. 95, Fg. 9, mapp. 95, Fg. 9, mapp. 98, Fg. 10, mapp. 176, Fontanile Vedano, Fg. 9, mapp. 94;

Consistenza dell'immobile: striscia di terreno a bosco di circa 250 mq.

Dettaglio cespite - stato di conservazione: area a verde a ridosso del fontanile Vedano inaccessibile a causa di vegetazione spontanea in stato d'abbandono.

Grado di fungibilità: nullo

Aspetti estimativi: Come ampiamente illustrato nelle Premesse e Criteri di Valutazione,



tenuto conto dello stato conservativo, risulta:

Valore di stima U.I.

Euro 6.250,00.

4. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 98;

Manufatto destinato a cabina di trasformazione di energia elettrica in disuso.

Provenienza: da chiarire e approfondire la titolarità della proprietà. L'atto Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 09/12/1986 nn. rep/ racc. 108019/11179 tratta il trasferimento di immobili di cui n. 4 schede catastali risalenti al 1965: nell'atto di individuazione catastale e rettifica, Notaio Dr. Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 18.12.1987 registrato a Lodi al n. 403 il 08.03.1988 non si riscontrano tutti i cespiti del primo atto e nello specifico dell'U.I. in oggetto.

Aspetti catastali: Area individuata al N.C.T. al Fg. 9, mapp. 98, Ente Urbano, ha 00.10 (centiare 10): fabbricato mai denunciato al Catasto Urbano.

Confini a partire da nord in senso orario: Fg. 9, mapp. 95, Fg. 9, mapp. 99, Fg. 10, mapp. 176, Fontanile Vedano, Fg. 9, mapp. 97.

Consistenza dell'immobile: ex cabina elettrica di trasformazione Enel su due livelli, di superficie di circa 10 mq (da verificare).

Situazione edilizia: Il fabbricato non risulta denunciato al Catasto Urbano.

Dettaglio fabbricato – finiture – impianti - stato di conservazione: ex cabina di trasformazione Enel risalente agli anni 60, con struttura di tipo tradizionale in muratura con sviluppo su due piani. Dopo la dismissione da parte dell'Enel, la cabina risulta inutilizzata, inaccessibile e in pessime condizioni di manutenzione. Non risulta possibile verificare la presenza di amianto in copertura.

Grado di fungibilità: nullo

Aspetti estimativi: la destinazione d'uso non risulta inserita all'interno delle tipologie





dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Come ampiamente illustrato nelle Premesse e Criteri di Valutazione, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, risulta:

**Valore di stima U.I.**

**Euro 2.500,00.**



**5. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, n. 4, identificata al N.C.E.U. al**

**Foglio 9, mappale 99;**

Manufatto destinato a cabina contatori e vano tecnologico.

Provenienza: da chiarire e approfondire la titolarità della proprietà. L'atto Notaio Dr.

Pasquale Lebano di Sant'Angelo Lodigiano del 09/12/1986 nn. rep/ racc.

108019/11179 tratta il trasferimento di immobili di cui n. 4 schede catastali risalenti al

1965: nell'atto di individuazione catastale e rettifica, Notaio Dr. Pasquale Lebano di

Sant'Angelo Lodigiano del 18.12.1987 registrato a Lodi al n. 403 il 08.03.1988 non si

riscontrano tutti i cespiti del primo atto e nello specifico dell'U.I. in oggetto.

Aspetti catastali: Area individuata al N.C.T. al Fg. 9, mapp. 99, Ente Urbano, ha 00.34

(centiare 34) – annotazioni "comprende parte della particella 95 del Fg. 9": fabbricato

mai denunciato al Catasto Urbano.

Confini a partire da nord in senso orario: Fg. 9, mapp. 95, Fg. 9, mapp. 95, Fg. 10, mapp.

176, Fg. 9, mapp. 98;

Consistenza dell'immobile: manufatto tecnologico di superficie di circa 34 mq.

Situazione edilizia: Il fabbricato non risulta denunciato al Catasto Urbano.

Dettaglio fabbricato – finiture – impianti - stato di conservazione: manufatto

tecnologico risalente agli anni '60, sviluppato su unico piano con struttura di tipo

tradizionale in muratura. Non è possibile verificare la presenza di amianto in copertura.

Attualmente in disuso e inaccessibile tranne per piccolo vano dove sono collocati i vani

contatori di alcuni degli immobili del comparto. Stato di conservazione scadente.



Grado di fungibilità: nullo

Aspetti estimativi: la destinazione d'uso non risulta inserita all'interno delle tipologie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Come ampiamente illustrato nelle Premesse e Criteri di Valutazione, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, risulta:

Valore di stima U.I.

Euro 8.500,00.

6. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 10, mappale 176;
7. Settala (MI), accessibile da Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 1, mappale 59;

Trattasi di capannone industriale con annessa area cortilizia di pertinenza tra cui una porzione ricadente nel Comune di Settala. L'accesso avviene unicamente dal Fg. 9, mapp. 95.

Provenienza: Atto Notaio Dr. Pietro Sormani di Milano del 31/10/2012 nn. rep/racc. 3845521/84931, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 il 13/11/2012, Serie 1T.

Aspetti catastali: il cespite risulta identificato al N.C.E.U al Fg. 10, mapp. 176, Via Rivoltana n. 4, piano terra, zona censuaria unica, Cat. D/7, rendita Euro 12.698,00; al C.T. al Fg. 10, mapp. 176, Ente Urbano di ha 0.28.90 (are ventotto e centiare 90). La area pertinenziale ricadente nel Comune di Settala risulta distinta nel Catasto Terreni al Fg. 1, mapp. 59, Semin. Irrig. di Classe 1 di 0.04.75 (are quattro e centiare 75), redd. Dom. Euro 4.98, redd. Agr. Euro 5.27.

Confini a partire da nord in senso orario: Fg. 9. mapp. 97, Fg. 9. mapp. 98, Fg. 9. mapp. 99, Fg. 9. Mapp. 95, Fg. 10. mapp. 37 con salto a rientrare, corpo di fabbrica con muro in comune e ancora mapp. 37, Fg. 1. mapp. 60 del Comune di Settala, Roggia Violina.



Consistenza dell'immobile e servitù in essere: capannone industriale con superficie di circa 1.515 mq costituito da deposito oltre ufficio, spogliatoi e servizi igienici, con area complessiva di 2.890 mq e area pertinenziale ricadente nel territorio del Comune di Settala di 475 mq. E' presente lungo il confine est vano tecnologico contenete contatore gas comune anche alle proprietà al Fg. 10 mapp. 37. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso servitù di passo pedonale/carraio e di passaggio impianti interrati a carico del Fg. 9 mappale 95 di proprietà della Marcucci Spa (con cui ha in comune anche impianto antincendio). E' presente servitù di insistenza e di condutture interrate per cabina gas metano da condividere con la proprietà di terzi confinante al Fg. 10 mapp. 37 che comporta accessi per letture, manutenzioni ed uso da parte degli utilizzatori; servitù delle vasche di raccolta e pompaggio in fognatura per acque meteoriche dei piazzali, con esercizio di impianto di sollevamento a mezzo pompe sommerse, manutenzioni, consumi energia elettrica da ripartirsi in proporzione allo sviluppo dei piazzali, da condividere con la proprietà confinate Fg. 10 mapp. 37; servitù reciproca di edificazione a confine a favore e a carico dei fra loro confinanti tra Fg. 10, mapp 37 e 176.

Grado di fungibilità: basso a causa della limitata accessibilità al fabbricato con oggettiva impossibilità di formazione di accessi indipendenti sui confini sud e ovest.

Situazione edilizia. Atti abilitativi:

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vignate Pratica n. 10/02, prot. 5211/02 del 20.06.2002;
- Richiesta di Certificato di Agibilità presentato il 14.11.2002: il certificato di agibilità non risulta rilasciato da parte del Comune di Vignate.

Non risultano pratiche presentate al Comune di Settala.

Attestato di Certificazione Energetica: presente



Dettaglio fabbricato – finiture – impianti - stato di conservazione: capannone industriale con struttura prefabbricata e chiusura perimetrale in pannelli prefabbricati in graniglia; h interna sottotrave h 8.00; i pavimenti del deposito sono in cemento finitura al quarzo; la zona uffici e i bagni hanno pavimenti in ceramica, le finiture e gli impianti sono di tipo economico limitato all'uso specifico e in buono stato di manutenzione. Area a verde non curata con recinzione di tipo temporaneo in rete verso confine est.

Aspetti estimativi: il capannone industriale, di circa 15 anni, risulta in buono stato di manutenzione: nella determinazione del valore pesano negativamente la posizione in fondo chiuso con limitata accessibilità al fabbricato, la costruzione a confine con Fg. 10, mapp. 176, le servitù in essere attive e passive. Come ampiamente illustrato nelle Premesse e Criteri di Valutazione, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, applicando i coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'U.I. risulta:

**Valore di stima U.I.**

**Euro 1.031.637,50.**

- 8. Vignate (MI), località San Pedrino, Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 140, sub 702;**

Trattasi di negozio posto al piano terra di fabbricato di sei piani fuori terra di tipo isolato ed economico sito nella frazione di San Pedrino, Vignate.

Provenienza: Atto Notaio Dr. Pasquale Lebano di Milano del 04/07/1989 nn. rep/ racc. 136229/14574, registrato a Milano 2 il 21 luglio 1989 ai numeri 60125/43917;

Aspetti catastali: il cespite risulta identificato al N.C.E.U come segue: Fg. 9, mapp. 140, sub. 702, Strada Provinciale S.P. Rivoltana, piano terra, Cat. C/1, Cl 6, Consistenza Superficie 62 mq, Superficie catastale totale 71 mq, rendita Euro 1.312,83;

Confini a partire da nord in senso orario: cortile, cortile, Strada Vecchia Rivoltana, U.I.



al Fig. 9, mapp. 140.

Consistenza dell'immobile: Negozio con due vetrine dotate entrambe di ingresso da Via Vecchia Rivoltana e due vani destinati a retro negozio/deposito di pertinenza, ripostiglio, wc con antibagno e servizio igienico conforme alle norme sulle barriere architettoniche. Consistenza catastale di 62 mq e superficie catastale totale di 71 mq.

Grado di fungibilità: buono, con possibilità di frazionamento in due UU.II. mediante opere edili e impiantistiche.

Situazione edilizio/urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade, secondo la classificazione del territorio del P.G.T. vigente, nell'ambito della "città consolidata prevalentemente ad media densità" di cui art. PR 28 del Piano delle Regole.

Dal punto di vista edilizio risulta quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 280 del 01.06.1963 e relative varianti per costruzione di intero fabbricato in cui risulta inserita U.I. in oggetto;
- Dichiarazione firmata dal Sindaco del Comune di Vignate del 30.03.1966, dalla quale si evince che al piano terra dell'intero fabbricato sono presenti unità ad uso negozi e relativo retro;
- Autorizzazione di Abitabilità di Edifici n. 280 rilasciata il 25/02/1966;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 02/2011 prot. 3567 del 29.06.2011 per fusione di unità immobiliari in unico negozio;

Attestato di Prestazione Energetica: presente

Dettaglio fabbricato – finiture – impianti - stato di conservazione: Finiture interne di tipo economico: i pavimenti risultano in laminato zona negozio e ceramica nel retro negozio e nei bagni. I serramenti sono in metallo con vetro singolo. Intonaco a civile. Impianto di riscaldamento di tipo condominiale. Gli impianti risultano limitati alle necessità base.



Aspetti estimativi: Influiscono sulla stima in modo negativo l'isolamento della frazione di San Pedrino rispetto al centro abitato, la totale assenza di residenti nella frazione stessa, la collocazione in un fabbricato isolato prospiciente la vecchia strada Rivoltana, la carenza di parcheggi e la vetustà del fabbricato. Come ampiamente illustrato nelle Premesse e Criteri di Valutazione, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, applicando i coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'U.I. risulta:

**Valore di stima U.I. Euro 59.220,00.**

### **RIEPILOGO VALUTAZIONI COMPENDIO IMMOBILIARE**

Di seguito viene riportato il riepilogo delle valutazioni economiche delle unità immobiliari della Marcucci Spa:

1. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana snc, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 94; Euro 616.110,00
2. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 95, sub. 1; Euro 2.040.377,00
3. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 95, sub 2; Euro 69.107,50
4. Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.T. al Foglio 9, mappale 97; Euro 6.250,00
5. Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 98; Euro 2.500,00
6. Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 99; Euro 8.500,00
7. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, n. 4, identificata al N.C.E.U. al Foglio 10, mappale 176 Euro 1.031.637,50



8. Settala (MI), accessibile da Vignate (MI), S.P. Rivoltana km 8.5, n. 4, identificata al N.C.T. al Foglio 1, mappale 59 (inclusa nel punto 7)

9. Vignate (MI), Strada Provinciale S.P. 14 Rivoltana, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 140, sub 702; Euro 59.220,00

**STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Euro 3.833.702,00**

(diconsi Euro tremilionioctocentotrentatremilasettecentodieci/00)

La presente stima è riferita alla data ivi riportata. Tanto da me è dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vignate, li 21/09/2017.....

In fede

Architetto Laura Giuseppina Sirtori



*Laura Giuseppina Sirtori*



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2017 e questo giorno 21 del mese di settembre, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa A 18 Signora SIRTORI LAURA GIUSEPPINA nat A a CERNUSCO S/N il 14 / 04 / 1976, residente in PIOUELLO prov. ( MI ) in via DELLE ANDE 6, identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° AR5672658 rilasciato da COMUNE DI PIOUSCELLO il 16 / 06 / 2010 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 21 / 09 / 2017 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit A ai sensi di legge<sup>1</sup> 1A comparante presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
dr.ssa Anna PRATICO

21 SET 17 - 031304



### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

<sup>1</sup> Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.



ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Tabella sinottica del calcolo analitico delle valutazioni immobiliari;

ALLEGATO 2: Rilievo fotografico del comparto sede della società Marcucci Spa del 10.07.2017;

ALLEGATO 2.1: Certificati di Destinazione Urbanistica cespiti nel Comune di Vignate e nel Comune di Settala; estratto norme tecniche delle NTA PdR;

ALLEGATO 2.2: Cespiti al Fg. 9, mapp. 94: atto di provenienza, estratto di mappa catastale, visure fabbricati e terreni, scheda catastale;

ALLEGATO 2.3: Cespiti al Fg. 9, mapp. 95, sub. 1 e 2: atto di provenienza, estratto di mappa catastale, visure fabbricati e terreni, schede catastali, estratto atti abilitativi;

ALLEGATO 2.4: Cespiti al Fg. 9, mapp.li 97, 98, 99: atto di provenienza, estratto di mappa catastale, visure fabbricati e terreni;

ALLEGATO 2.5: Cespiti al Fg. 10, mapp. 176 e al Fg. 1, mapp. 59: atto di provenienza, estratto di mappa catastale, visure fabbricati e terreni, scheda catastale, APE, estratto atti abilitativi, estratto elaborato grafico delle servitù;

ALLEGATO 2.6: Convenzione tra Marcucci Spa e utenti del "Fontanile Vedano";

ALLEGATO 3: Cespiti al Fg. 9, mapp. 140, sub. 702: rilievo fotografico del 02.08.2017, atto di provenienza, estratto di mappa catastale, visure e scheda catastale, APE, estratto atti abilitativi;

ALLEGATO 4: Interrogazione Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Quotazioni di zona banca dati del Borsino Immobiliare.

