



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 6/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. GIANCARLO MAGGIORE

CURATORE:

AVV. MARCO VANTAGGIATO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2025

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. CHRISTIAN MAGNI**

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@gmail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 6/2023

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**magazzino** a VIMERCATE, via Generale Armando Diaz n°2/B (frazione Ruginello), della superficie commerciale di **381 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Magazzino seminterrato con uffici, spogliatoi e locali accessori oltre ad un'autorimessa, all'area esterna ed alla copertura a verde di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 140, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 345 mq, rendita 748,35 Euro, indirizzo catastale: via Generale Armando Diaz n°2/B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze in un sol corpo col box (sub. 702) e l'area esterna, da Nord in senso orario: mappale 382 da cui si accede; mappali 193 e 234; mappale 192; mappale 190.

L'intero edificio sviluppa 1 solo piano seminterrato. Immobile costruito nel 1983 e ristrutturato nel 2003.

**A.1**

**box singolo**

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 140, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 98,02 Euro, indirizzo catastale: via Generale Armando Diaz n°2/B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>381,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>28,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 152.178,86</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 136.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2025</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**, emessa il 15/02/2023 dal Tribunale di Lecce al n°15/2023 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Milano 2 ai nn. 107168/75461, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Merate (LC)

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 16/07/2021) in forza dell'atto di trasferimento sede sociale del 16/07/2021 a rogito della dott.ssa notaio MUTTI Laura ai nn. 23662/14016 di repertorio, trascritto il 21/07/2021 a Milano 2 ai nn. 109050/74354.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (fino al 02/02/1987) in forza dell'atto di compravendita del 20/11/1979 a firma del dott. notaio BOSISIO Modesto al n°78620 di repertorio, trascritto il 14/12/1979 a Milano 2 ai nn. 63219/51374.

Il titolo è riferito al terreno accatastato al NCT di Vimercate al Foglio 29, particelle 140 (di are 5,90) e 202 (di are 1,90) che:

- con denuncia di accatastamento n.60778/c del 06/07/1987, viene costituita l'unità distinta nel NCEU di Vimercate al Foglio 29, particella 140;
- con variazione n.60778.1/1987 del 27/12/1993 in atti dal 11/01/1995, la particella 202 viene soppressa ed unita alla 140 nell'unica superficie di are 7.80, passando alla Partita speciale 1 – Ente urbano.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/6 ciascuno, essendo 3/6 della piena proprietà già in capo al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/02/1987 fino al 22/10/1999) in forza di successione legittima alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 02/02/1987 con denuncia di successione registrata il 28/07/1987 a Vimercate al n°58 vol. 68 e trascritta il 23/01/1988 a Milano 2 ai nn. 8198/6574.

**Non risultano trascritte le accettazioni di eredità.** La procedura si farà carico dell'adempimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà della particella 140 del foglio 29 del NCEU di Vimercate (dal 22/10/1999 fino al 23/02/2006) in forza dei seguenti titoli:

- quanto a 1/6 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (già proprietario di un ulteriore 1/6 di piena proprietà) per scrittura privata di divisione del 22/10/1999 a rogito del dott. notaio SEDITA Sandro ai nn. 16433/1386 di repertorio, trascritta il 29/10/1999 a Milano 2 ai nn. 102380/69546;
- quanto a 4/6 della nuda proprietà in capo al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per atto di donazione del 22/10/1999 a firma del dott. notaio SEDITA Sandro ai nn. 16434/1387 di repertorio, trascritto il 29/10/1999 a Milano 2 ai nn. 102381/69547 con il quale il donante sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si riservava il diritto di usufrutto vitalizio.

A seguito dei predetti titoli l'intestazione della particella 140 risultava essere:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la piena proprietà di 2/6 e la nuda proprietà di 4/6;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'usufrutto di 4/6.

**N.B.** Nel succitato atto di donazione:

- *"La signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, presenti i testi, quale onere a suo carico, costituisce sul mappale 190 ed a favore del mappale 140/a e del mappale 382, per cui il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* accetta, diritto di servitù di passaggio pedonale, carroia, per le utenze di luce, gas, acqua e quant'altro : tale servitù sarà disciplinata dalle norme del codice civile.*
- *La signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, presenti i testi, quale onere a suo carico, costituisce a carico del proprio mappale 190 al foglio 29 ed a carico della quota di sua spettanza del mappale 382 ed a vantaggio del mappale 140/a foglio 29, per cui il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* accetta, diritto di servitù avente ad oggetto la cessione di volumetria edificabile in ragione di metri cubi 750 (settecentocinquanta)."*

Con variazione n.80576.1/2004 del 21/09/2004 in atti dal 21/09/2004 (pratica n.MI0594755), per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione vengono costituiti gli odierni sub.ni 701 e 702 della particella 140 del foglio 29 del NCEU di Vimercate.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 23/02/2006 fino al 19/12/2019) in forza del ricongiungimento del diritto di usufrutto (sulla quota di 4/6 dei beni, essendo la restante quota già di piena proprietà) per decesso dell'usufruttuario sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* morto il 23/02/2006.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Cernusco Lombardone (LC)

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 19/12/2019 fino al 16/07/2021) in forza dell'atto di conferimento in società del 19/12/2019 a firma del dott. notaio D'AMATO Mattia al n°31159 di repertorio, trascritto il 31/12/2019 a Milano 2 ai nn. 164863/109811.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione edilizia n°382/1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per la costruzione di un "*box privato per ricovero autovetture e magazzino-deposito*"; domanda presentata il 04/09/1980 al n°16425 di protocollo e RIGETTATA il 03/10/1980.

- **Concessione edilizia n°2/1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per la costruzione di un "*box-magazzino e deposito interrati*"; domanda presentata il 17/12/1982 al n°10/1982-p di protocollo; rilascio del 19/01/1983.
- **Concessione edilizia in sanatoria n°165/1994** (condono edilizio ai sensi della Legge 47/85) intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per la "*realizzazione di un locale ufficio*"; domanda presentata il 31/12/1986 al n°29812 di protocollo; rilascio del 21/12/1994.

Concessione edilizia n°104/1999, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per la "*costruzione di un fabbricato costituito da una nuova u.i. posta su due livelli*"; domanda presentata il 28/06/1999 con il n. 20377 di protocollo e rilascio del 23/09/1999. INTERVENTO NON REALIZZATO con restituzione degli oneri versati (provvedimento di liquidazione del 12/09/2002).

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°270/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di ristrutturazione edilizia con "*sopralzo di magazzino per formazione di unità residenziale*", presentata il 05/08/2003 al n°35229 di protocollo. Con comunicazione del 01/09/2003 il responsabile del procedimento dichiarava la pratica improcedibile perché (si cita) "*per l'immobile in oggetto di intervento è stata presentata un'altra pratica edilizia*", cioè la successiva DIA 279/2003 che veniva annullata con un fax del 10/09/2003 al n°39412 di protocollo. Si presume pertanto che la n°270/2003 sia tornata ad essere valida, altrimenti non si spiegherebbe la variante presentata l'anno successivo (DIA 209/2004). **N.B. Il sopralzo ad uso abitativo non venne mai realizzato.**

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°279/2003, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di direttore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (locatario), per "*lavori di manutenzione straordinaria con riordino funzionale dei locali per la realizzazione della nuova sede dell'Ufficio di Recapito di Vimercate*", presentata il 07/08/2003 al n°35629 di protocollo ed ANNULLATA con comunicazione del 10/09/2003 al n°39412 di protocollo.

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°280/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di direttore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (locatario), per "*lavori di manutenzione straordinaria per uscita d'emergenza con pianerottolo d'ingresso, impianto elettrico e d'illuminazione, impianto di condizionamento, tinteggiature*", presentata il 07/08/2003 al n°35628 di protocollo. La pratica è da intendersi eseguita e completata come da comunicazione di fine lavori e collaudo protocollata il 26/04/2004 al n°18444.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°209/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per

variante in corso d'opera alla DIA 270/2003 per *"modifica partizioni interne al piano terra"* (ovvero interrato considerando via Diaz come quota 0,00) *"creazione blocco nuovi spogliatoi + servizi igienici, formazione archivio"*, presentata il 05/08/2003 al n°35229 di protocollo. **Domanda di agibilità parziale** per il solo piano terra ad uso laboratorio e box **pratica n°37/2004** presentata il 01/10/2004 al n°42633 di protocollo; da intendersi **autorizzata per silenzio assenso** come da certificazione rilasciata dal responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio in data 28/01/2005.

- **Comunicazione di attività in edilizia libera n°49/2018**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di manutenzione ordinaria, presentata il 27/11/2018
- **CILA in sanatoria prot. 23608 del 03/06/2024** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria consistenti in *"diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, realizzazione di controsoffittatura modulare"*.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°16 del 25/03/2024 (variante parziale).

L'immobile ricade in zona tessuti prevalentemente residenziali a bassa/media densità.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Rispetto all'ultima pratica (CILA in sanatoria del 2024 presentata per variazioni interne), fatte salve alcune lievi imprecisioni trascurabili, l'immobile risulta sostanzialmente conforme.

Si rileva però che la concessione edilizia originaria (1983) autorizzava un manufatto con altezze interne nette di 3,80 m per il magazzino vero e proprio e di 2,50 m per tutti gli altri ambienti a contorno. Così come nel successivo condono edilizio, presentato per la realizzazione di un ufficio e l'aggiunta di ulteriori vani accessori, le altezze venivano riportate come da progetto del 1983. In realtà, al netto dei controsoffitti in cartongesso, tutti i locali appaiono più alti: il magazzino di 5-10 cm che non comportano difformità (perché ricompresi nel 3% di tolleranza ammissibile per le unità aventi superficie utile tra i 300 ed i 500 mq, così come da comma 1-bis dell'art. 34-bis del DPR 380/2001) e di 15-30 cm in tutti gli altri vani, ovvero incrementi che non rientrano nelle tolleranze costruttive (nel migliore dei casi si avrebbe  $2,65/2,50 = 1,06 > 1,03$ ). A tal proposito si puntualizza che le altezze interne tendono ad aumentare lungo l'asse Nord-Sud per via di solai leggermente inclinati (forse così pensati per favorire lo scolo naturale delle acque).

Ciò nonostante, nelle due DIA presentate nei primi anni 2000 si rappresentava lo stato di fatto di partenza così come rilevabile in loco (cioè con altezze di 3,90 e 2,70 m), senza evidenziarne lo stato di difformità rispetto ai titoli abilitativi precedenti. D'altro canto non si esclude che il Comune fosse al corrente della situazione perché nella nota del 01/03/2003 con la quale eccepiva la presenza di due differenti pratiche presentate per lo stesso immobile (una dal proprietario e l'altra dal locatario) si rilevava anche che *"le tavole dello stato di fatto delle due pratiche presentano sostanziali differenze"* e s'invitavano *"il tecnico incaricato e la proprietà a presentarsi per gli opportuni chiarimenti"*. Questo potrebbe spiegare quel *"abbassamento strutturale in cls"* a 2,40 m che il progetto prevedeva per l'archivio e per gran parte dei depositi a contorno del magazzino vero e proprio. Abbassamento mai eseguito anche perché tecnicamente irrealizzabile: non basterebbe infatti un semplice controsoffitto perché risulterebbe non strutturale, ovvero portato anziché portante e quindi eliminabile

in qualsiasi momento senza conseguenze di sorta al fabbricato.

Qualora la situazione emergesse e dando per certo che le altezze difformi sussistano fin dall'origine, l'unico intervento risolutivo consisterebbe nel ripristino delle quote concesse in origine con demolizione ed abbassamento delle coperture. In tal caso, però, si rientrerebbe nella casistica prevista dal comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione [ ... ] pari al triplo del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."*

Stante la quantificazione dell'oblazione in capo a soggetti terzi, pur adottando una linea interpretativa il più possibile cautelativa, **quanto a seguire va assunto come una mera previsione di massima.**

Innanzitutto occorre quantificare l'abuso. Come già precisato, si reputa trascurabile l'incremento di 10 cm riguardante la porzione comunque più alta del fabbricato. Per gli altri ambienti si quantifica l'eccedenza rispetto alla quota di 2,57 m, ovvero all'altezza originaria (2,50 m) incrementata del 3% di tolleranza non sanzionabile; inoltre si considera non dovuto il rispetto della quota ribassata a 2,40 m perché introdotta successivamente. Procedendo in tal maniera, da Nord verso Sud e con riferimento alla superficie lorda di pavimento si ha:

- centrale termica:  $(2,65-2,57)*7,7 = 0,62$  mc
- bagno esterno:  $(2,65-2,57)*7,4 = 0,59$  mc
- autorimessa:  $(2,67-2,57)*28,7 = 2,87$  mc
- spogliatoio e bagni donne:  $(2,67-2,57)*40 = 4,00$  mc
- depositi:  $(2,78-2,57)*168 = 35,28$  mc

Si quantifica quindi in 43 mc circa il volume in eccesso da fiscalizzare.

Qui emerge un problema interpretativo perché nella legge si parla di superfici e non di volumi: in altre parole, come trasformare i metri cubi in metri quadrati? Alcune amministrazioni, forti di una sentenza del Consiglio di Stato (n°8170/2022), applicano la conversione dei 3/5 già prevista dalla nota 1 della tabella allegata alla Legge 47/1985 (primo condono edilizio).

Trattandosi di un metodo alquanto penalizzante per l'abuso lo si reputa sufficientemente cautelativo ed utilizzabile nella presente stima; così operando la superficie da fiscalizzare ammonterebbe a  $(43/5)*3 = 25,8$  mq.

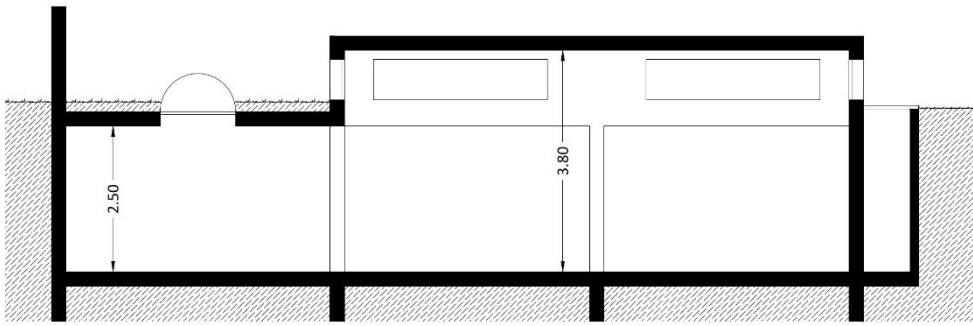
Anche per il triplo del valore venale da attribuirsi all'aumento di superficie (teorica) da determinarsi *"a cura dell'Agenzia del Territorio"* non si può che avanzare un'ipotesi sulla base dei valori OMI che attribuiscono ai magazzini della zona un valore ricompreso tra i 400 ed i 500 €/mq da cui una media di 450 €/mq.

Fatto salvo quanto sopra, l'ipotetica fiscalizzazione delle maggiori altezze realizzate potrebbe comportare una sanzione di  $25,8*450*3 = 34.830$  che si arrotonda a 35.000 €, ai quali si aggiungono altri 2.000 € a titolo di parcella per il tecnico incaricato di presentare e seguire l'iter della pratica.

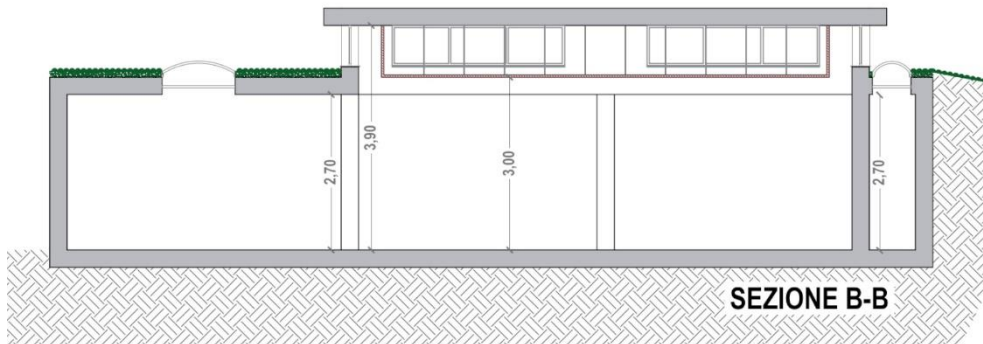
L'immobile risulta **non conforme, ma fiscalizzabile.**

Costi:

- Ipotetica oblazione per maggiori altezze del fabbricato: €.35.000,00
- Costi tecnici: €.2.000,00



Sezione trasversale come da progetto autorizzato (1983)



Sezione trasversale come da sanatoria del 2024

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Al netto di alcune lievi imprecisioni (irrilevanti ai fini catastali) le due schede possono ritenersi conformi.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VIMERCATE VIA GENERALE ARMANDO DIAZ N°2/B, FRAZIONE RUGINELLO

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO A

**magazzino** a VIMERCATE, via Generale Armando Diaz n°2/B (frazione Ruginello), della superficie commerciale di **381 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Magazzino seminterrato con uffici, spogliatoi e locali accessori oltre ad un'autorimessa, all'area esterna ed alla copertura a verde di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 140, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 345 mq, rendita 748,35 Euro, indirizzo catastale: via Generale Armando Diaz n°2/B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze in un sol corpo col box (sub. 702) e l'area esterna, da Nord in senso orario: mappale 382 da cui si accede; mappali 193 e 234; mappale 192; mappale 190.

L'intero edificio sviluppa 1 solo piano seminterrato. Immobile costruito nel 1983 e ristrutturato nel 2003.



*L'ingresso alla proprietà*



*La rampa carrabile ed il cortile*



*La porzione più bassa del magazzino*



*La porzione più alta controsoffittata*



*Gli ingressi pedonale e carrabile*



*Uno dei due spogliatoi*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica a prevalente destinazione residenziale confinante con terreni ad uso agricolo; i più importanti centri limitrofi sono Trezzo sull'Adda (12 km) e Monza (14 km). Il traffico su via Diaz è scorrevole; difficoltosa è invece la sosta essendo vietata su ambo i lati della strada (il parcheggio pubblico più vicino dista 350 m). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Diaz verso il centro di Ruginello



Via Diaz verso Vimercate



L'accesso dalla pubblica via

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 250 m (linea z319: Ronco B.no - Arcore FS)
- ferrovia distante 6 km (Stazioni di Arcore e di Carnate)
- tangenziale distante 4 km (A51: Tangenziale Est)
- autostrada distante 12 km (A4: Torino - Milano - Trieste)
- aeroporto distante 26 km (Linate), 32 km (Orio) e 68 km (Malpensa)



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A poca distanza dal centro di Ruginello, frazione di Vimercate, immobile seminterrato ad uso magazzino con spogliatoi, uffici e locali accessori, oltre alle aree esterne pertinenziali ed un'autorimessa.

Occorre innanzitutto precisare la qualifica di "seminterrato": infatti la quota di calpestio interna, sostanzialmente complanare al piccolo cortile pertinenziale, è posta a soli 50 cm al di sotto della pubblica via Diaz dalla quale si accede percorrendo una breve rampa poco pendente; ma per la particolare conformazione del terreno, i lati Sud ed Ovest vengono sovrastati da una collinetta naturale finendo col risultare interrati.

Nato nei primi anni '80 come magazzino con autorimesse, avente una porzione (circa 150 mq) più alta, tanto da emergere dalla citata collinetta, rispetto alla restante superficie accessoria che veniva autorizzata con un intradesso netto di 2,50 m (in merito alle maggiori altezze riscontrate in loco si rimanda a quanto precisato al paragrafo 8.1), il fabbricato si configurava come una semplice "scatola" di forma rettangolare con un'appendice Nord di forma trapezoidale contenente un ripostiglio, un piccolo bagno e la centrale termica (vani abusivamente ampliati a formare un triangolo e successivamente condonati). Vent'anni dopo, il manufatto veniva trasformato in un ufficio di recapito postale per cui l'originaria distribuzione open space veniva adattata ad ospitare una sorta di reception/disimpegno, due spogliatoi e due uffici, pur conservando l'originaria vocazione ma con spazi di magazzinaggio ridotti.

DisMESSo tale utilizzo, il fabbricato è attualmente vuoto; ciò nonostante si presenta in condizioni manutentive tutto sommato discrete, al netto delle finiture oramai vetuste e di alcuni episodi di umidità di risalita e d'infiltrazione dalle aperture in copertura. Dal punto di vista impiantistico si evidenzia che le varie reti, per quanto a loro tempo dichiarate conformi alla normativa vigente, hanno oramai superato i vent'anni di vita per cui andrebbero tutte verificate ed eventualmente adeguate.

Come già accennato, il compendio comprende anche un'ampia autorimessa singola con accesso dalla piccola corte interna; di proprietà anche una fascia di terreno ampia 2-2,5 m che corre lungo il lato Ovest del fabbricato, nonché l'intera copertura a giardino, raggiungibile transitando per il mappale 190 (di terzi) sul quale si può vantare un "*diritto di servitù di passaggio pedonale, carraio, per le utenze di luce, gas, acqua e quant'altro*" come da atto notarile del 1999 (si veda quanto riportato al paragrafo 6.2). A tal proposito si segnala che attualmente non vi è alcuna recinzione che separi i due mappali per cui la copertura a verde, complanare al giardino dell'abitazione che insiste sul mappale 190, ne è divenuta una sorta di ampliamento; nulla vieta di posare una cinta e di realizzare una scala che consenta un accesso diretto alla copertura, pur mantenendo il diritto di passaggio da esercitarsi all'occorrenza, ad esempio nel caso di interventi di manutenzione.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : in metallo a singola anta battente con apertura automatizzata (il cui funzionamento è da verificare)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre e porte finestre in alluminio con vetro singolo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : cupolini in plexiglass; al di là del naturale invecchiamento che li ha ingialliti diminuendone la capacità illuminante, si segnalano problemi d'infiltrazione in almeno due casi: uno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

perché crepato ed un altro in cui l'acqua s'infiltra in corrispondenza dell'attacco tra telaio e muratura

*infissi interni*: porte a battente in legno tamburato  
*pareti esterne*: pareti perimetrali in c.a. (contro terra e verso l'intercapedine) e tamponamenti in mattoni forati senza coibentazione (verso il cortile interno)

nella media   
 nella media 

*pavimentazione esterna*: elementi autobloccanti in cls

nella media 

*pavimentazione interna (magazzino, uffici, box e c.t.)*: piastrelle in gres

al di sotto della media 

*pavimentazione interna (spogliatoi)*: piastrelle in ceramica

nella media 

*controsoffitti*: in pannelli di fibra appesi

al di sotto della media 

*portone di ingresso carroio*: serranda in lamiera a scorrimento laterale

mediocre 

*rivestimento interno*: posto nei bagni e realizzato con piastrelle in ceramica

nella media 

Delle Strutture:

*copertura*: piana in c.a. con soprastante finitura a verde

nella media 

Degli Impianti:

L'immobile è dotato degli impianti:



1. elettrico (380 V) e illuminazione
2. rete dati
3. anti intrusione
4. riscaldamento
5. raffrescamento
6. idrico
7. rilevamento fumi

Il faldone della DIA in variante n°209/2004 contiene la dichiarazione di conformità degli impianti 1, 2 e 3 (inclusa la forza motrice del cancello d'ingresso) che risale al 30/01/2004, nonché dell'impianto di riscaldamento (alimentato da una caldaia a gas a basamento installata in un separato locale tecnico) in data 03/12/2003. Inoltre è presente anche un "manuale d'uso e manutenzione" dell'impianto di condizionamento dell'aria (che si presume pertanto a norma) con i relativi schemi dai quali si evince la presenza di un'unità di trattamento nascosta nel controsoffitto ed alimentata dalla predetta caldaia e da una pompa di calore installata sulla copertura a verde nell'angolo Sud-Est della proprietà.

Nulla è stato invece reperito a riguardo degli impianti idrico e di rilevamento fumi.

Considerando tuttavia che le suddette reti risultano installate da un ventennio e che l'immobile si presenta in disuso, si consiglia di sottoporre i vari impianti al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo.

CLASSE ENERGETICA:



[338,83 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

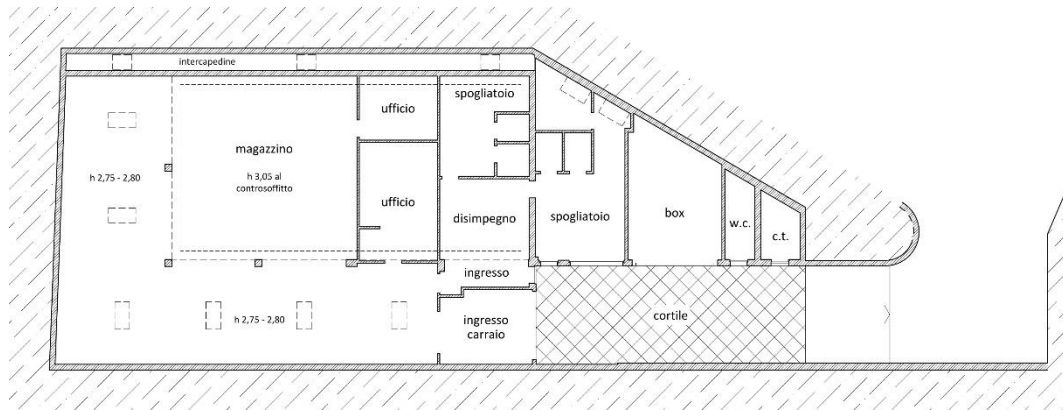
Certificazione APE N. 10805000043919 registrata in data 11/12/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso pedonale (6 mq netti)	6,60	x	100 %	=	6,60
Disimpegno (16,1 mq netti)	17,10	x	100 %	=	17,10
Spogliatoio 1 + bagni (19,3 mq netti)	22,40	x	100 %	=	22,40
Spogliatoio 2 + bagni (34 mq netti)	40,00	x	100 %	=	40,00
Ingresso carraio (15 mq netti)	17,30	x	100 %	=	17,30
Deposito con h < 2,80 (132 mq netti)	143,00	x	100 %	=	143,00
Magazzino (75,5 mq netti)	78,30	x	100 %	=	78,30
Ufficio 1 (20,5 mq netti)	21,60	x	100 %	=	21,60
Ufficio 2 (11,1 mq netti)	12,70	x	100 %	=	12,70
Intercapedine (17,7 mq netti)	23,50	x	0 %	=	0,00
WC esterno (5,5 mq netti)	7,40	x	50 %	=	3,70
Centrale termica (5 mq netti)	7,70	x	25 %	=	1,93
Cortile scoperto	58,50	x	10 %	=	5,85
Rampa carrabile	18,00	x	0 %	=	0,00
Area esterna lato Ovest + copertura a verde	540,00	x	2 %	=	10,80
arrotondamento	-0,28	x	100 %	=	-0,28
<b>Totale:</b>	<b>1.013,83</b>				<b>381,00</b>



Rilievo dello stato di fatto in essere

**ACCESSORI:****box singolo**

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 140, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 98,02 Euro, indirizzo catastale: via Generale Armando Diaz n°2/B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa (25,4 mq netti)	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>



L'accesso dal cortile



L'interno del box

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Michelangelo Buonarroti, Carnate  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 63.000,00 pari a 630,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 56.700,00 pari a 567,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Indirizzo: via Giovanni Falcone, Ornago  
 Superfici principali e secondarie: 178  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 505,62 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 81.000,00 pari a 455,06 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Fonte di informazione: servizio dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati"  
 Indirizzo: zona B1 di Vimercate  
 Superfici principali e secondarie: 107  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 73.500,00 pari a 686,92 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato degli immobili ad uso magazzino/deposito appare nella zona tendenzialmente stagnante; per poter reperire qualche comparativo da impiegare nella stima, si è dovuto estendere la ricerca ai Comuni limitrofi ampliando il raggio fino a 3 km dall'unità in oggetto. Così facendo è stato possibile recuperare due annunci di vendita inerenti beni ubicati a Carnate ed Ornago. Inoltre, utilizzando il servizio dell'Agenzia delle Entrate per la "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" sono stati recuperati i dati di una recente compravendita (Febbraio 2024) riguardante un magazzino ubicato nella zona OMI B1 di Vimercate.

Considerando la difficile vendibilità di siffatti beni, ai prezzi richiesti negli annunci immobiliari è stato detratto uno sconto di trattativa del 10%. Le differenti consistenze vengono quindi equiparate sulla base del prezzo unitario minore (455,06 €). Infine si considera la diversa ubicazione dei beni: utilizzando i macro dati OMI si rileva che il mercato di Ornago è pressoché identico a quello di Ruginello, mentre la medesima categoria d'immobile in Carnate vanta un plus valore del 11% che sale al 28% per i magazzini/depositi ubicati nella zona B1 di Vimercate.

Applicando i sopraccitati correttivi si ottiene una buona convergenza dei prezzi.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	56.700,00	81.000,00	73.500,00

Consistenza	409,00	100,00	178,00	107,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	630,00	505,62	686,92
Zona	100,00	111,00	100,00	128,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	455,06	455,06	455,06
Zona	1 %	567,00	810,00	735,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	56.700,00	81.000,00	73.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	140.612,36	105.117,98	137.426,97
Zona	-6.237,00	0,00	-20.580,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>191.075,36</b>	<b>186.117,98</b>	<b>190.346,97</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **189.180,10**  
 Divergenza: 2,59% < **10%**

### CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VOLUMETRIA ACQUISITA NEL 1999

Con atti del 22/10/1999 a rogito del dott. notaio SEDITA Sandro ai nn. 16433 e 16434 di repertorio, la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cedeva (oltre ad altri diritti reali) parte della volumetria inutilizzata sui mappali di sua proprietà (ovvero il 190 e parte del 382) a vantaggio della particella 140 nella misura di 750 mc. Tale volumetria, non impiegata a suo tempo, appare d'incerto utilizzo almeno per due ragioni.

Innanzitutto perché probabilmente per la gran parte "erosa" dalle avvenute variazioni urbanistiche che per la zona prevedono oggi un indice edificatorio di 0,35 mq/mq che corrisponde a poco più della metà di quello vigente al momento della stipula degli atti. Considerando che la superficie dei due mappali ammonta a 88 mq per il 382 e 951 mq per il 190 (come da interrogazione del "Viewer Geografico - Geoportale" della Regione Lombardia) e che su quest'ultimo insiste un fabbricato con impronta di 153 mq da moltiplicarsi quanto meno per i due piani fuori terra, l'ipotetica superficie lorda di pavimento (s.l.p.) ancora disponibile è stimabile in:  $(88+951)*0,35 - (153*2) = 58$  mq circa (ovvero 174 mc dell'epoca, cioè meno di 1/4 di quanto ceduto). Un modesto residuo edificatorio di dubbia utilità, molto oneroso da sviluppare (costruire in sopraelevazione comporta ingenti costi) e non spendibile nell'odierna destinazione d'uso oramai esclusa dal vigente P.G.T.

Inoltre il Comune potrebbe contestare lo stato di difformità del bene che ne inibisce le possibilità d'ampliamento, se non previo ripristino dello stato legittimamente assentito; si rammenta infatti che i condoni e le fiscalizzazioni non regolarizzano la situazione: scongiurano la demolizione degli abusi, lasciando però l'immobile comunque difforme.

Fatto salvo quanto sopra, nulla vieta di tentare di rivendicare almeno parte della volumetria acquisita in forza dei summenzionati atti, ma ritenendo l'esito di tale iniziativa tanto incerto quanto di dubbia valenza commerciale (fatto salvo che non si preveda di demolire il fabbricato esistente per una nuova edificazione, operazione la cui fattibilità andrebbe quanto meno vagliata nell'ambito di un progetto di massima), in questa sede non s'introduce alcuna maggiorazione del valore del lotto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	381,00	x	462,54	=	<b>176.227,74</b>
Valore superficie accessori:	28,00	x	462,54	=	<b>12.951,12</b>
					<b>189.178,86</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 189.178,86</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 189.178,86</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato su due offerte di vendita ed una compravendita di immobili simili. La superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile comunemente impiegato come da prassi più diffusa, con la precisazione che l'autorimessa, accatastata a sé stante, è stata indicizzata al 100%; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, ed inoltre: annunci immobiliari editi su portali web dedicati

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	381,00	28,00	189.178,86	189.178,86
				<b>189.178,86 €</b>	<b>189.178,86 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 37.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 152.178,86</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 15.217,89</b>
Provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>

Riduzione per arrotondamento: **€. 960,97**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.000,00**

data 20/01/2025

il tecnico incaricato  
ARCH. CHRISTIAN MAGNI