



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCORSUALI 423/2025

DEBITORE:

Sirius S.r.l. Con Socio Unico

GIUDICE:

Dr. Lorenzo Lentini

CUSTODE:

Curatore Dr. Alfredo Haupt

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVND74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 423/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di 162,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)

Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.562,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: T-S1, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. MI0486169 in atti dal 22/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89740.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

A1 altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano

cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701. Quota parte di 1/4 = 201 mq

B autorimessa a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di 34,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)

Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: S1, intestato a SIRIUS



S.R.L.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

B.1 altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano

cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.
Quota parte di 1/4 = 201 mq

C ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di 220,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)

Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 2.840,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: 1, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 29/06/2004 Pratica n. MI0440813 in atti dal 29/06/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 4418.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

C.1 altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano

cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.
Quota parte di 1/4 = 201 mq

D ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di 109,57 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)

Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.562,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: T, intestato a



SIRIUS S.R.L., derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/11/2020 Pratica n. MI0291871 in atti dal 06/11/2020 Protocollo NSD n. ABITAZIONE-UFFICIO (n. 104082.1/2020) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2020, prot. n. MI0291871

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

P.1 altro terreno, composto da cortile comune.
Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1072

cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.
Quota parte di 1/4 = 201 mq

E capannone industriale a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di **1.300,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)
Trattasi di un capannone industriale ubicato in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 34 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.700,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MANTOVA n. 7, piano: T, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. MI0216606 in atti dal 08/06/2022 Prot NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4657076.07/06/2022 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIB. DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZION. E FUSIONE (n. 216606.1/2022)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2023 Pratica n. MI0226892 in atti dal 30/05/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 226892.1/2023) Notifica effettuata con protocollo n. MI0274371 del 30/06/2023

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

E.1 altro fabbricato, composto da cabina elettrica.
Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 34 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo catastale: via Mantova 7, piano: T, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. MI0216606 in atti dal 08/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4657076.07/06/2022 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

G spogliatoio, campo da tennis, giardino a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di **234,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)



Trattasi di un edificio adibito a spogliatoio a servizio di un campo da tennis dismesso, ubicato in Cernusco sul Naviglio, via Mantova n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 85 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.302,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MANTOVA snc, piano: T, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/04/2017 Pratica n. MI0199873 in atti dal 26/04/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1375.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.061,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	46,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.640.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le trascrizioni riportate alle note n. 69269/35483 dell'8 maggio 2006 (costituzione di servitù di cabina elettrica a favore di E-Distribuzione S.p.A.) e n. 42569/28658 del 29 marzo 2021 (atto unilaterale d'obbligo edilizio con vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio) non formeranno oggetto di cancellazione, come evidenziato nella certificazione notarile in allegato alla presente, trattandosi di vincoli e diritti reali permanenti tuttora vigenti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 10/03/2021 a firma di DELLA RATTA RINALDI ALBERTA ai nn. 62111/27246 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Milano 2 ai nn. 42569/28658, a favore di COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO, contro SIRIUS S.R.L..

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 10/04/2006 a firma di BRAMBILLA FERRUCCIO ai nn. 172028/19613 di repertorio, trascritta il 08/05/2006 a Milano 2 ai nn. 69269/35483, a favore di Enel Distribuzione S.p.A, contro GDR Biocarburanti S.r.l..

Costituzione di servitù di cabina elettrica

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 2045 di repertorio, iscritta il 13/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 80787/13667, a favore di _____, contro SIRIUS S.R.L., derivante da ORDINANZA DI CONDANNA.

Importo capitale: € 80.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/07/2022 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI MILANO ai nn. 3852/2023 di repertorio, a favore di _____, contro SIRIUS SRL, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: € 130.020,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/06/2023 a firma di TRIBUNALE VICENZA ai nn. 1194/2023 di repertorio, iscritta il 01/09/2023 a Milano 2 ai nn. 119100/20540, a favore di _____, contro SIRIUS S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Totale € 500.000,00.

Importo capitale: € 354.190,21

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/02/2022 a firma di DELLA RATTA RINALDI ALBERTA ai nn. 62668/27704 di repertorio, iscritta il 04/03/2022 a Milano 2 ai nn. 28785/5467, a favore di _____, contro SIRIUS SRL, derivante da IPOTECA LEGALE.

Importo ipoteca: Totale € 150.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2022 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI MILANO ai nn. 3852/2023 di repertorio, iscritta il 01/12/2023 a Milano 2 ai nn. 162969/28751, a favore di _____, contro SIRIUS SRL, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.020,00 €.

Importo capitale: Totale € 180.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/07/2025 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 534 di repertorio, trascritta il 01/10/2025 a Milano 2 ai nn. 135932/93166, a favore di MASSA



DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SIRIUS SRL., contro SIRIUS S.R.L.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DI CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 13/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 1222/2023 di repertorio, trascritta il 03/12/2024 a Milano 2 ai nn. 168969/119330, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO SIRIUS S.R.L., contro SIRIUS S.R.L.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SIRIUS S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE ESPROPRIATO (dal 23/07/2020), con atto stipulato il 23/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO.

Il titolo è riferito solamente a ex foglio 50, mappale 33, subalterno 701 graffato al mappale 34, subalterno 701 e mappale 35, subalterno 701, foglio 50, mappale 34, Ente Urbano di are 22,27; foglio 50, particella 79

SIRIUS S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2021), con atto stipulato il 27/01/2021 a firma di Alberta della Ratta-Rinaldi ai nn. 62023/27187 di repertorio, trascritto il 10/02/2021 a MILANO 2 ai nn. 11448/17191.

Il titolo è riferito solamente a palazzina uffici mappale 18

Sirius s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2022), con atto stipulato il 18/02/2022 a firma di Alberta della Ratta-Rinaldi ai nn. 62668/27704 di repertorio, trascritto il 04/03/2022 a Milano 2 ai nn. 19341/28784.

Il titolo è riferito solamente a foglio 50, mappale 85, sub 701

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Licenza edilizia N. **6087/63** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di costruzione complesso industriale con palazzina., rilasciata il 22/07/1963 con il n. n. 6087 di protocollo.

Variante con licenza edilizia n. 3659 del 24/04/1965

Licenza edilizia N. **1330/71**, intestata a _____, per lavori di ampliamento capannone per deposito, rilasciata il 16/03/1971 con il n. 1817 di protocollo, agibilità del 28/02/1974 con il n. 1037-bis di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a capannone esistente e ampliamento

Concessione edilizia N. **123/94**, intestata a _____, per lavori di installazione serbatoi olio di colza, bacino contenimento e uscita di sicurezza, rilasciata il 12/09/1994 con il n. 123/94 di protocollo

Comunicazione art. 26 L. 47/1985 N. **pg 12383/1993**, intestata a _____, per lavori di elevazione muri tagliafuoco, rilasciata il 13/04/1993 con il n. pg 12383 di protocollo

Comunicazione art. 26 L. 47/1985 N. **pg 582/91**, intestata a _____, per lavori di realizzazione fossa in c.a., rilasciata il 07/01/1991 con il n. 582 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **2/1989**, intestata a _____, per lavori di cancelli carrai automatici, rilasciata il 12/01/1989 con il n. pg 33476 di protocollo

Comunicazione art. 26 L. 47/1985 N. **PG 10268 /94**, intestata a _____, per lavori di realizzazione murature interne resistenti al fuoco, presentata il 24/03/1994 con il n. pg 10268 di protocollo

Inizio attività per intervento edilizio N. **PG 25489/1996**, intestata a _____, presentata il 28/06/1996 con il n. PG 25489 di protocollo

DIA N. **185/2002** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di opere esterne e interne con collaudo del 13 dicembre 2004, presentata il 20/12/2002 con il n. pg 63069 di protocollo. Variante DIA n. 396 del 2004, protocollo 66971 del 17 dicembre 2004

DIA N. **376 /2004**, intestata a _____, per lavori di manutenzione straordinaria e demolizioni post esplosione del 17 marzo 2003, presentata il 26/11/2004 con il n. pg 36042 di protocollo

DIA N. **19/2006**, intestata a _____, per lavori di costruzione muro di separazione tra reparti e modifiche porte., presentata il 23/01/2006 con il n. PG n. 4048 di protocollo

DIA N. **161/2006**, intestata a _____, per lavori di apertura/chiusura porte e finestre, comunicazione di ultimazione lavori e collaudo finale protocollo 25533 del 9 maggio 2006, presentata il 09/05/2006 con il n. pg. n. 25520 di protocollo

DIA N. **96/2007**, intestata a _____, per lavori di realizzazione volume tecnico per ricovero pompe antincendio; inizio lavori 28 maggio 2007; fine lavori e collaudo 17 aprile 2009, presentata il 24/04/2007 con il n. pg n. 22155 di protocollo

Permesso di costruire N. **35/2021**, intestata a _____, per lavori di per realizzazione vano scala e ascensore e rifacimento facciate, rilasciata il 05/03/2021 con il n. pg. n. 11727 di protocollo. Pratica ancora aperta per modifiche interne

SCIA N. **5/2019**, intestata a _____, presentata il 23/01/2019 con il n. PG n. 4069 di protocollo

CILA N. **275/2019**, intestata a _____, presentata il 11/12/2019 con il n. pg. n.70090 di



protocollo

SCIA N. **PG 28687**, intestata a _____, presentata il 21/05/2019 con il n. PG. n. 28687 di protocollo.

Variante 75/2020 pg. n. 36813 del 28/07/2020

Variante planivolumetrica N. **pg. n. 62166/2006**, per lavori di frazionamento lotto, presentata il 16/11/2006 con il n. pg. n. 62166 di protocollo

Provvedimento in sanatoria N. **16/2009**, intestata a _____, per lavori di modifiche interne, rilasciata il 18/01/2010 con il n. 16/2009 di protocollo

DIA N. **10/2016**, intestata a _____, presentata il 25/11/2016 con il n. pg. n. 58531 di protocollo

Concessione edilizia N. **114/94** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di nuova costruzione capannone e ampliamento palazzina ad uso produttivo., rilasciata il 31/08/1994 con il n. 114/94 di protocollo.

Concessione n. 109 del 2 ottobre 1995, variante alla concessione edilizia n. 114 del 31 agosto 1994 (riguarda altro capannone). Concessione n. 63 del 1997, seconda variante alla concessione edilizia n. 114 del 31 agosto 1994, rilasciata il 27 agosto 1997. Concessione n. 108 del 1997, terza variante alla concessione edilizia n. 114/94 del 31 agosto 1994, del 25 settembre 1997.

Licenza di costruzione N. **7415/67** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di costruire abitazioni, locali deposito, lavorazione metalli e uffici, rilasciata il 13/11/1967 con il n. 7415/67 di protocollo.

Nulla osta n. 650

Autorizzazione edilizia N. **A 63/91** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di sostituzione tamponamento esterno in lastre di fibrovetro e vetroresina con muratura piena, realizzazione parziale recinzioni interne in lastre di cemento, rilasciata il 03/05/1991 con il n. pg. n. 12769 di protocollo

Concessione per opere edilizie N. **1477/1983** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di costruzione e recinzione di deposito prodotti finiti, spogliatoi e deposito attrezzi sportivi, rilasciata il 19/12/1983 con il n. 1477/83 di protocollo, agibilità del 13/01/1988 con il n. 1586 di protocollo.

Variante n. 1916/86 del 20/03/1986 Autorizzazione di agibilità n. 1586 del 13/01/1988 per edificio industriale ad uso deposito prodotti chimici, riferita alle concessioni n. 1477/1983, n. 1916/1986 e n. 1915/1986.

Concessione edilizia N. **1001/81**, intestata a _____, per lavori di per recinzione stabilimento industriale, rilasciata il 13/07/1981 con il n. 1001 di protocollo.

Concessione n. 1916 del 20 marzo 1986, variante in corso d'opera per costruzione di deposito.

Permesso di costruire in sanatoria N. **43/2021**, intestata a SIRIUS srl, per lavori di condono edilizio per costruzione locale al piano terreno uso deposito., rilasciata il 13/06/2022 con il n. 43/2021, pg 34727 di protocollo

Concessione Edilizia in sanatoria N. **156/95**, intestata a _____, per lavori di condono edilizio per costruzione locale al piano terreno uso deposito, rilasciata il 06/02/1997

SCIA N. **175/2022**, intestata a Sirius srl, per lavori di Demolizione di parte di recinzione per l'apertura di un nuovo accesso pedonale; modifica dell'accesso pedonale esistente., presentata il 04/07/2022 con il n. PG n. 39166 di protocollo



SCIA N. 11/2023, intestata a SIRIUS S.R.L., per lavori di ampliamento vasca, demolizione deposito e pareti interne laboratorio/ufficio, chiusura e spostamento porte interne e esterne.

Pratica ancora in corso per carenza documentale e verifiche su aperture

Scia N. 137/2022, intestata a SIRIUS srl, per lavori di modifica impianto fognario.

Pratica ancora aperta

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera cc. n. 85 del 29.10.2010, l'immobile ricade in zona a7_34 - Lotto produttivo, Zona di rispetto degli elettrodotti. Norme tecniche di attuazione ed indici:

che la DESTINAZIONE e le PRESCRIZIONI URBANISTICHE dell'area censita al N.C.T./N.C.E.U Foglio Numero 50, mappali 18- 34 - 50- 85 è la seguente:

Piano di Governo del Territorio PGT- approvato con delibera di C.C. n° 85 del 29.10.2010 e pubblicato sul burl n° 19 del 11 maggio 2011 integrato con Variante n. 1 - Approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 89 del 19.12.2013 - avviso di approvazione pubblicato sul BURL n° 07 del 12 febbraio 2014.

Varianti n. 2 agli atti del PGT vigente, approvata con le delibere di Consiglio Comunale n. 46 del 25/07/2022 e n.47 del 27/07/2022 esame osservazioni e controdeduzioni, ai sensi dell'art.13 della l.r. n.12 /2005 e s.m.i. - avviso di approvazione pubblicato sul BURL n° 52 del 28 dicembre 2022.

mappale 18 - a7_34 - Lotto produttivo (Campo dell'adeguamento, Art. 40 PdR) - Massima parte
mappale 18 - Zona di rispetto degli elettrodotti (Art. 22 PGT, Disposizioni Comuni) - Parte
mappale 18 - Sensibilità paesistica media (Art. 26.3 PGT, Disposizioni Comuni) - Massima parte
mappale 34 - a7_34 - Lotto produttivo (Campo dell'adeguamento, Art. 40 PdR) - Massima parte
mappale 34 - Zona di rispetto degli elettrodotti (Art. 22 PGT, Disposizioni Comuni) - Minima parte
mappale 34 - Sensibilità paesistica media (Art. 26.3 PGT, Disposizioni Comuni) - Massima parte
mappale 85 - a7_34 - Lotto produttivo (Campo dell'adeguamento, Art. 40 PdR) - Massima parte
mappale 85 - Sensibilità paesistica media (Art. 26.3 PGT, Disposizioni Comuni) - Massima parte

Per l'insediamento di attività di commercio si demanda al Titolo III della parte II delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole della Variante n. 2 al PGT. Si dà atto che le prescrizioni del PTM vigente e del PTR prevalgono ex lege sulle eventuali difformi previsioni del PGT. Come prevede l'art. 12 c.5) del vigente Regolamento Edilizio, il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

Si precisa inoltre che ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni Comuni: "Non è ammesso frazionare a scopi edificatori aree che risultino sature sulla base delle concessioni o licenze edilizie, permessi di costruire rilasciati, o titoli edilizi comunque denominati, purché assentiti. Potranno essere assentiti eventuali frazionamenti di lotti originariamente unici, mediante la presentazione di uno schema planivolumetrico avente lo scopo di dimostrare che la superficie fondiaria di ogni singolo lotto garantisca quanto già edificato e/o potenzialmente eseguibile nel lotto in termini di volume, superficie coperta, superficie drenante e parcheggi."

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività

direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari,



capannoni,
strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uR - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti

Disposizioni di attuazione.

40.3 Parametri edilizi e urbanistici

Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o con piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative

agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri

edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di

interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo

edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a

quello preesistente in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso

pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura

definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali

magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva

principale rimasta in essere.

e) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_55 sono subordinati alla redazione

di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria

sulla via Alessandrini.

f) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 sono subordinati alla redazione

di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.

g) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio

per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare

dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di

autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.

h) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_57 sono subordinati alla redazione



di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

individuare negli elaborati del PdS.

i) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risultano presenti alcune pratiche edilizie incomplete, ancora aperte o decadute nei termini, per le quali non è stato possibile accertare se sia necessario procedere mediante varianti o mediante nuove istanze. Non è stato inoltre possibile verificare lo stato dei versamenti relativi agli oneri richiesti per la pratica in sanatoria. Tale aleatorietà si ritiene comunque ricompresa nella riduzione applicata per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzie per vizi prevista nella presente perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPALE 85 Lo spogliatoio presenta una disposizione interna difforme rispetto alla planimetria catastale ed alla pratica edilizia di costruzione. Per la regolarizzazione è necessario presentare una cila in sanatoria MAPPALE 34 Per il capannone industriale è stata presentata una pratica edilizia non ancora chiusa. Il Comune ha richiesto alcune verifiche dimensionali per le aperture, lo stato attuale dei luoghi è difforme sia rispetto alla planimetria catastale in atti che alla pratica edilizia in corso. Lo stato dei luoghi della palazzina uffici di un piano fuori terra è difforme rispetto alla planimetria catastale agli atti e all'ultima pratica edilizia presentata. Visti i tempi intercorsi tra la presentazione della pratica edilizia e la richiesta di integrazioni, si ritiene prudenzialmente che la pratica edilizia sia scaduta e che quindi sia necessario presentare nuovamente un permesso a costruire in sanatoria. La sanzione amministrativa sarà determinata dal Comune, si ipotizza prudenzialmente una sanzione di 3000 € MAPPALE 18 Lo stato dei luoghi della palazzina uffici di due piani fuori terra e di un piano interrato è difforme rispetto alle planimetrie catastali in atti ed alla pratica edilizia in corso. Le difformità sono sia per le facciate, sia per la rampa box che per l'ampliamento a discapito del vano scala preesistente. La pratica edilizia, vista la decorrenza dei termini, è scaduta e pertanto per la regolarizzazione sarà necessario presentare un nuovo permesso di costruire in sanatoria. La sanzione amministrativa sarà determinata dal Comune, si ipotizza prudenzialmente una sanzione di 3000 € (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- cila in sanatoria per spogliatoio mappale 85: €2.000,00
- sanzione amministrativa cila: €1.000,00
- permesso di costruire in sanatoria per capannone e palazzina uffici mappale 34: €5.000,00
- sanzione amministrativa pdc mapp 34: €3.000,00
- permesso di costruire in sanatoria per palazzina uffici mappale 18: €5.000,00
- sanzione amministrativa pdc mapp 18: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi dello spogliatorio al mappale 85, del capannone, della piccola palazzina uffici al mappale 34 e della palazzina al mappale 18, non sono conformi alle planimetrie catastali in atti. In seguito alla presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria dettagliate nella sezione relativa alla conformità edilizia, sarà necessario presentare degli aggiornamenti catastali per tutte le unità. (normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa aggiornamento catastale per spogliatorio mappale 85: €.800,00
- docfa aggiornamento catastale per capannone mappale 34: €.3.000,00
- docfa aggiornamento catastale per ufficio mappale 34: €.800,00
- docfa aggiornamento catastale per palazzina uffici mappale 18: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di **162,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)

Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.562,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: T-S1, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. MI0486169 in atti dal 22/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89740.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km
aeroporto distante 10 km
tangenziale distante 8 km
autostrada distante 9 km
metropolitana distante 5 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina presenta struttura in cemento armato, copertura a falde con lastre coibentate e impianto fotovoltaico installato in copertura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; i serramenti sono in PVC con doppio vetro, dotati di veneziane oscuranti. All'interno sono presenti pavimenti galleggianti con finitura parquet e divisori in cartongesso. L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento con pompe di calore.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato, servito da n. 2 ascensori.

- Piano Primo: uffici di varia metratura, sala riunioni, area break e servizi igienici. Le finiture sono di buon livello; impianto elettrico e idraulico recentemente riqualificati. L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo.
- Piano Terra: reception, sala riunioni, uffici e spazi open space. In alcune porzioni sono presenti anche laboratorio e blocco servizi.
- Piano Interrato: autorimessa, locali adibiti a magazzino e laboratorio, oltre a centrale termica.
- Copertura con impianto fotovoltaico proprio

Cortile esterno: adibito a parcheggio e direttamente collegato al mappale 34.

In questa sezione è stata valutata la porzione di piano terra destinata a uffici e la porzione di piano interrato destinata a deposito.

Situazione urbanistica

È in corso una pratica edilizia per ampliamento, permesso di costruire n. 35 del 18/02/2020, comprendente la chiusura di balconi, installazione di ascensore e realizzazione di nuovi divisori interni. La pratica risulta tuttora aperta e le opere eseguite non coincidono con quanto rappresentato nelle tavole progettuali. La situazione attuale presenta difformità rispetto al progetto depositato, riguardanti:

- diversa distribuzione interna degli spazi,
- modifiche di facciata,



- modifiche alle rampe e alle scale,
- realizzazione di uffici in corrispondenza del vecchio vano scala.

E' stata considerata in via prudenziale la consistenza risultante nelle planimetrie catastali, pertanto senza l'ampliamento su vano scala comune

CLASSE ENERGETICA:



[1607,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1507000039916 registrata in data 25/07/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uffici PT	118,00	x	100 %	=	118,00
deposito PSI	177,00	x	25 %	=	44,25
Totale:	295,00				162,25

ACCESSORI:

altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano

cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.

Quota parte di 1/4 = 201 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
quota parte del cortile comune al mappale 18, non identificato catastalmente come bene comune non censibile	201,00	x	5 %	=	10,05
Totale:	201,00				10,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it



Descrizione: Ufficio in moderno Centro direzionale

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Ufficio open space su un unico livello

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo: 700.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: ufficio al piano rialzato

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 325.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	162,25	x	1.500,00	=	243.375,00
Valore superficie accessori:	10,05	x	1.500,00	=	15.075,00
					258.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 258.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 258.450,00**

BENI IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

autorimessa a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)

Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di



metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: S1, intestato a SIRIUS S.R.L.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km
aeroporto distante 10 km
tangenziale distante 8 km
autostrada distante 9 km
metropolitana distante 5 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'ampia autorimessa servita da una rampa esterna, chiusura tramite saracinesca a rullo motorizzata, pavimentazione in battuto di cemento, controsoffitto modulare sospeso con pannelli in fibra minerale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa PS1	68,00	x	50 %	=	34,00



Totale:	68,00	34,00
---------	-------	-------

ACCESSORI:

altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano

cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.

Quota parte di 1/4 = 201 mq

descrizione	consistenza	indice	commerciale
quota parte del cortile comune al mappale 18, non identificato catastalmente come bene comune non censibile	201,00	x 5 % =	10,05
Totale:	201,00		10,05

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ufficio in moderno Centro direzionale

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Ufficio open space su un unico livello

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo: 700.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: ufficio al piano rialzato
 Superfici principali e secondarie: 350
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 325.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,00	x	1.500,00	=	51.000,00
Valore superficie accessori:	10,05	x	1.500,00	=	15.075,00
					66.075,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.075,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 66.075,00

BENI IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO C

ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di **220,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)
 Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 2.840,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: 1, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 29/06/2004 Pratica n. MI0440813 in atti dal 29/06/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 4418.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è



scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km
aeroporto distante 10 km
tangenziale distante 8 km
autostrada distante 9 km
metropolitana distante 5 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina presenta struttura in cemento armato, copertura a falde con lastre coibentate e impianto fotovoltaico installato in copertura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; i serramenti sono in PVC con doppio vetro, dotati di veneziane oscuranti. All'interno sono presenti pavimenti galleggianti con finitura parquet e divisori in cartongesso. L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento con pompe di calore.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato, servito da n. 2 ascensori.

- Piano Primo: uffici di varia metratura, sala riunioni, area break e servizi igienici. Le finiture sono di buon livello; impianto elettrico e idraulico recentemente riqualificati. L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo.
- Piano Terra: reception, sala riunioni, uffici e spazi open space. In alcune porzioni sono presenti anche laboratorio e blocco servizi.
- Piano Interrato: autorimessa, locali adibiti a magazzino e laboratorio, oltre a centrale termica.

Cortile esterno: adibito a parcheggio e direttamente collegato al mappale 34.

Nella presente sezione si procede con la valorizzazione del piano primo

Situazione urbanistica

È in corso una pratica edilizia per ampliamento, permesso di costruire n. 35 del 18/02/2020, comprendente la chiusura di balconi, installazione di ascensore e realizzazione di nuovi divisori interni. La pratica risulta tuttora aperta e le opere eseguite non coincidono con quanto rappresentato nelle tavole progettuali. La situazione attuale presenta difformità rispetto al progetto depositato, riguardanti:

- diversa distribuzione interna degli spazi,
- modifiche di facciata,
- modifiche alle rampe e alle scale,
- realizzazione di uffici in corrispondenza del vecchio vano scala.

E' stata considerata in via prudenziale la consistenza risultante nelle planimetrie catastali, pertanto con il balcone e non con il vano scala



CLASSE ENERGETICA:



[359,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1507000040016 registrata in data 25/07/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio P1	217,00	x	100 %	=	217,00
balcone P1	10,00	x	33 %	=	3,30
Totale:	227,00				220,30

ACCESSORI:

altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano

cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.

Quota parte di 1/4 =201 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
quota parte del cortile comune al mappale 18, non identificato catastalmente come bene comune non censibile	201,00	x	5 %	=	10,05
Totale:	201,00				10,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ufficio in moderno Centro direzionale

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:



Prezzo: 170.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Ufficio open space su un unico livello

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo: 700.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: ufficio al piano rialzato

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 325.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	220,30	x	1.500,00	=	330.450,00
Valore superficie accessori:	10,05	x	1.500,00	=	15.075,00
					345.525,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 345.525,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 345.525,00

BENI IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO D

ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di **109,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)

Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.562,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: T, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/11/2020 Pratica n. MI0291871 in atti dal 06/11/2020 Protocollo NSD n. ABITAZIONE-UFFICIO (n. 104082.1/2020) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/11/2020, prot. n. MI0291871

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km
aeroporto distante 10 km
tangenziale distante 8 km
autostrada distante 9 km
metropolitana distante 5 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
tutto ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina presenta struttura in cemento armato, copertura a falde con lastre coibentate e impianto fotovoltaico installato in copertura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; i serramenti sono in PVC con doppio vetro, dotati di veneziane oscuranti. All'interno sono presenti pavimenti galleggianti con finitura parquet e divisori in cartongesso. L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento con pompe di calore.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato, servito da n. 2 ascensori.

- Piano Primo: uffici di varia metratura, sala riunioni, area break e servizi igienici. Le finiture sono di buon livello; impianto elettrico e idraulico recentemente riqualificati. L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo.
- Piano Terra: reception, sala riunioni, uffici e spazi open space. In alcune porzioni sono presenti anche laboratorio e blocco servizi.
- Piano Interrato: autorimessa, locali adibiti a magazzino e laboratorio, oltre a centrale termica.



Cortile esterno: adibito a parcheggio e direttamente collegato al mappale 34..

Nella presente sezione si procede con la valutazione di porzione del piano terra.

Situazione urbanistica

È in corso una pratica edilizia per ampliamento, permesso di costruire n. 35 del 18/02/2020, comprendente la chiusura di balconi, installazione di ascensore e realizzazione di nuovi divisori interni. La pratica risulta tuttora aperta e le opere eseguite non coincidono con quanto rappresentato nelle tavole progettuali. La situazione attuale presenta difformità rispetto al progetto depositato, riguardanti:

- diversa distribuzione interna degli spazi,
- modifiche di facciata,
- modifiche alle rampe e alle scale,
- realizzazione di uffici in corrispondenza del vecchio vano scala.

E' stata considerata in via prudenziale la consistenza risultante nelle planimetrie catastali, pertanto con il balcone e non con il vano scala

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio PT	100,00	x	100 %	=	100,00
balcone PT	29,00	x	33 %	=	9,57
Totale:	129,00				109,57

ACCESSORI:

altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1072

cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.

Quota parte di 1/4 = 201 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
quota parte del cortile comune al mappale 18, non identificato catastalmente come bene comune non censibile	201,00	x	5 %	=	10,05
Totale:	201,00				10,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/09/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Ufficio in moderno Centro direzionale
 Superfici principali e secondarie: 85
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 170.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/09/2025
 Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it
 Descrizione: Ufficio open space su un unico livello
 Superfici principali e secondarie: 700
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 700.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: ufficio al piano rialzato
 Superfici principali e secondarie: 350
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 325.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,57	x	1.500,00	=	164.355,00
Valore superficie accessori:	10,05	x	1.500,00	=	15.075,00
					<u>179.430,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 179.430,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 179.430,00



BENI IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO E

capannone industriale a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di **1.300,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)
Trattasi di un capannone industriale ubicato in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 34 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.700,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MANTOVA n. 7, piano: T, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. MI0216606 in atti dal 08/06/2022 Prot NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4657076.07/06/2022 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIB. DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZION. E FUSIONE (n. 216606.1/2022)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2023 Pratica n. MI0226892 in atti dal 30/05/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 226892.1/2023) Notifica effettuata con protocollo n. MI0274371 del 30/06/2023

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

stato di manutenzione: ★★★★★★★★★★
luminosità: ★★★★★★★★★★
qualità degli impianti: ★★★★★★★★★★
qualità dei servizi: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un capannone industriale con struttura portante in cemento armato, copertura a volta realizzata con lastre in fibrocemento ondulado e pavimentazione in battuto di cemento.

L'edificio risulta strettamente connesso e funzionale all'attività produttiva in essere, consistente nella lavorazione e trasformazione di grassi animali e oli vegetali per la produzione di biocarburanti e biocombustibili (filiera biofuel da sottoprodotti e derivati animali).

Lo spazio interno del capannone è quasi interamente occupato da impianti e macchinari destinati ai processi di miscelazione, filtrazione, stoccaggio e trattamento dei materiali. Sono presenti due filtri pressa per le operazioni di miscelazione e filtrazione e due miscelatori da 15 metri cubi ciascuno, completi di agitatori e motoriduttori, oltre a ulteriori due miscelatori da 5 metri cubi dotati di pompe di trasferimento e dispositivi di agitazione.

L'impianto dispone di due serbatoi di stoccaggio effluenti in acciaio inox, ciascuno da 40 metri cubi, e di ulteriori cinque serbatoi in acciaio inox – tre da 15 mc e due da 10 mc – destinati allo stoccaggio e alla diluizione di acido citrico.

All'interno del capannone si trovano inoltre un vano tecnico per i quadri elettrici, tre gruppi da vuoto e una serie di serbatoi verticali di diversa capacità: due da 50 mc, uno da 29 mc, tre da 43 mc e due da 40 mc.

È presente una centrale termica composta da due caldaie per olio diatermico della potenza unitaria di 930 kW, affiancata da un'ulteriore caldaia di pari potenza. L'impianto di processo comprende anche due esterificatori in acciaio inox da 45 mc e altri due da 30 mc, oltre a un impianto di abbattimento dei vapori tipo Scrubber e due torce per la combustione dei gas esausti alimentate a metano.

Nell'area esterna e nei piazzali di servizio sono collocati numerosi serbatoi di stoccaggio in acciaio al carbonio, dotati di isolamento termico, passerelle di accesso, bacini di contenimento e aree di manovra per autocisterne. Si contano 23 serbatoi destinati alle materie prime e 22 serbatoi dedicati ai prodotti finiti e semilavorati, anch'essi coibentati e serviti da strutture di carico e scarico.

Completano le dotazioni due banchine di carico per autocisterne, due box di servizio per gli operatori e una vasca di degassaggio per il trattamento delle acque reflue, con capacità di circa 30 metri cubi, oltre ad una pesa per autocarri posta in prossimità di Via Mantova.

L'intero complesso è interconnesso da una fitta rete di piping in acciaio inox, comprendente condotte di distribuzione, linee di pompaggio, sistemi di trasferimento dei fluidi e tubazioni interrate per la gestione dei reflui. È inoltre presente una rete di distribuzione elettrica e di automazione che governa i diversi sistemi di controllo e monitoraggio dell'impianto.

Nel complesso, la struttura e le installazioni presenti rendono l'immobile fortemente specializzato e difficilmente riconvertibile ad altre destinazioni d'uso senza un radicale intervento di smantellamento e bonifica ambientale.

Portineria – Uffici secondari

L'immobile in esame è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra, realizzato con struttura in muratura portante e copertura a falda rivestita con lastre ondulate in cemento-amianto. In corrispondenza dell'ingresso principale è presente una piccola tettoia di protezione.

All'interno sono presenti locali adibiti ad uffici e servizi igienici. Le finiture risultano di buon livello: pavimentazioni in laminato effetto parquet e serramenti esterni in PVC con vetrocamera. Riscaldamento e condizionamento tramite pompa di calore. L'edificio è stato oggetto di recente intervento di riqualificazione e si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo.

Dall'esame della documentazione disponibile è emerso che la planimetria catastale depositata, così come l'ultima pratica edilizia presentata, risultano difformi rispetto allo stato attuale dei luoghi.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio PT	109,00	x	250 %	=	272,50
capannone PT	860,00	x	100 %	=	860,00
locale tecnico PT	8,00	x	50 %	=	4,00
area esterna	3.200,00	x	5 %	=	160,00
tettoie PT	11,00	x	40 %	=	4,40
Totale:	4.188,00				1.300,90

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da cabina elettrica.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 34 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo catastale: via Mantova 7, piano: T, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. MI0216606 in atti dal 08/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4657076.07/06/2022 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina elettrica	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Capannone con servizi e spogliatoi di 600 mq con altezza sotto trave di 5 m, illuminazione a LED, antincendio, riscaldamento e doppio portone. - Corpo uffici di complessivi 350 mq

Indirizzo: via Brescia, Cernusco sul Naviglio

Superfici principali e secondarie: 950

Superfici accessorie:



Prezzo: 720.000,00 pari a 757,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: CAPANNONE 730 MQ CON CARROPONTE DA 5 TONNELLATE composto da area produttiva o di stoccaggio di mq 630 e uffici di mq 100.

Indirizzo: via Torino Cernusco sul Naviglio

Superfici principali e secondarie: 730

Superfici accessorie:

Prezzo: 610.000,00 pari a 835,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: capannone ad uso laboratorio, situato al piano terra, con una superficie complessiva di circa 600 metri quadrati.

Indirizzo: via Firenze Cernusco sul Naviglio

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 560.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: capannone industriale di circa 1.500 metri quadrati complessivi, composto da una zona produttiva al piano terra, uffici al piano primo e un'area utilizzabile come parcheggio o magazzino al piano interrato.

Indirizzo: via Cremona Cernusco sul Naviglio

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 770.000,00 pari a 513,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: capannone con destinazione funzionale di tipo produttiva, costituito da un fabbricato che si sviluppa su una superficie coperta di mq. 6.750 c.a. ripartita su tre piani.

Indirizzo: via Verona I Cernusco sul Naviglio

Superfici principali e secondarie: 6750



Superfici accessorie:

Prezzo: 3.200.000,00 pari a 474,07 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Costi per rimozione e smaltimento amianto copertura uffici, sostituzione copertura, comprensivi di oneri per la sicurezza = 10.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.300,90	x	400,00	=	520.360,00
Valore superficie accessori:	6,50	x	400,00	=	2.600,00
					522.960,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rimozione e smaltimento amianto copertura, sostituzione copertura, comprensivi di oneri per la sicurezza	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 512.960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 512.960,00

BENI IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4
SPOGLIATOIO, CAMPO DA TENNIS, GIARDINO
 DI CUI AL PUNTO G

spogliatoio, campo da tennis, giardino a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di **234,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sirius S.r.l. Con Socio Unico)

Trattasi di un edificio adibito a spogliatoio a servizio di un campo da tennis dismesso, ubicato in Cernusco sul Naviglio, via Mantova n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'area risulta ben collegata con le principali arterie stradali: la SP103 si trova a poche centinaia di metri, mentre la Tangenziale Est e la TEEM distano circa 10 km. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, mentre la stazione metropolitana M2 di Cernusco sul Naviglio è situata a meno di tre chilometri. La viabilità è scorrevole e sono presenti discrete possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 85 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.302,00 Euro,



indirizzo catastale: VIA MANTOVA snc, piano: T, intestato a SIRIUS S.R.L., derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/04/2017 Pratica n. MI0199873 in atti dal 26/04/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1375.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 10 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 8 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 9 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un edificio adibito a spogliatoi e servizi, ubicato all'interno di un'area recintata posta all'angolo tra via Mantova e via Firenze. L'accesso è indipendente, ma l'area risulta collegata al mappale n. 34 e quindi al complesso industriale, mediante un passaggio praticato nella recinzione.

Il fabbricato si sviluppa su un solo piano fuori terra, con pareti realizzate in blocchi di cemento e copertura a falde rivestita con tegole. Gli ingressi ai corridoi sono protetti da inferriate metalliche.

All'interno sono presenti tre spogliatoi con relativi servizi igienici. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, i serramenti in alluminio con vetrocamera, e il sistema di climatizzazione è costituito da pompe di calore. Lo stato di conservazione generale delle finiture e degli impianti può definirsi mediocre.

All'interno dell'area pertinenziale si trovano una superficie cementata, già destinata a campo da tennis, e un campo da bocce dismesso. Gli impianti sportivi risultano in pessimo stato di conservazione; attualmente l'area è utilizzata come spazio di deposito per materiali pesanti.

Dall'esame della documentazione disponibile è emerso che la planimetria catastale depositata, così come l'ultima pratica edilizia presentata, risultano difformi rispetto allo stato attuale dei luoghi.

CLASSE ENERGETICA:



[978,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1507000029417 registrata in data 08/06/2017

CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
spogliatoio PT	91,00	x	100 %	=	91,00
campo tennis	626,00	x	20 %	=	125,20
cortile	910,00	x	2 %	=	18,20
Totale:	1.627,00				234,40

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 234,40 x 1.300,00 = **304.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 304.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 304.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cernusco sul Naviglio, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cernusco sul Naviglio, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	162,25	10,05	258.450,00	258.450,00
B	autorimessa	34,00	10,05	66.075,00	66.075,00
C	ufficio	220,30	10,05	345.525,00	345.525,00
D	ufficio	109,57	10,05	179.430,00	179.430,00
E	capannone industriale	1.300,90	6,50	512.960,00	512.960,00
G	spogliatoio, campo da tennis, giardino	234,40	0,00	304.720,00	304.720,00
				1.667.160,00 €	1.667.160,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.640.560,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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: **€. 246.084,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -5.524,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.400.000,00**

data 24/10/2025

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Salvadori



