



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

CONCORDATO PREVENTIVO

7/2020

SOCIETA' IN CONCORDATO:

GIUDICE:
GIOVANETTI CATERINA

LIQUIDATORE GIUDIZIALE:
CORDARO MARCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNAMENTO del 23/03/22

LOTTO 1

TECNICO INCARICATO:
LAURA ANNITA POZZI

CF:PZZLNN77E52B729X
con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA MASCHERPA, 14
cell: 3494414695

email: arch.laurapozzi@gmail.com
PEC: lauraannita.pozzi@archiworldpec.it

Firmato digitalmente da

LAURA ANNITA POZZI

CN = POZZI LAURA ANNITA
O = Ordine Architetti PPC di
Monza e Brianza
C = IT

Beni in SARONNO (VA) viale LOMBARDIA civ. 52/58 LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Unità commerciale con destinazione "Concessionaria auto" sita a SARONNO, viale LOMBARDIA, civ. 52/58, posto al piano T, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità così composta:

- porzione commerciale;
- ampia porzione produttiva;
- patio interno sul quale si affacciano entrambe le porzioni.

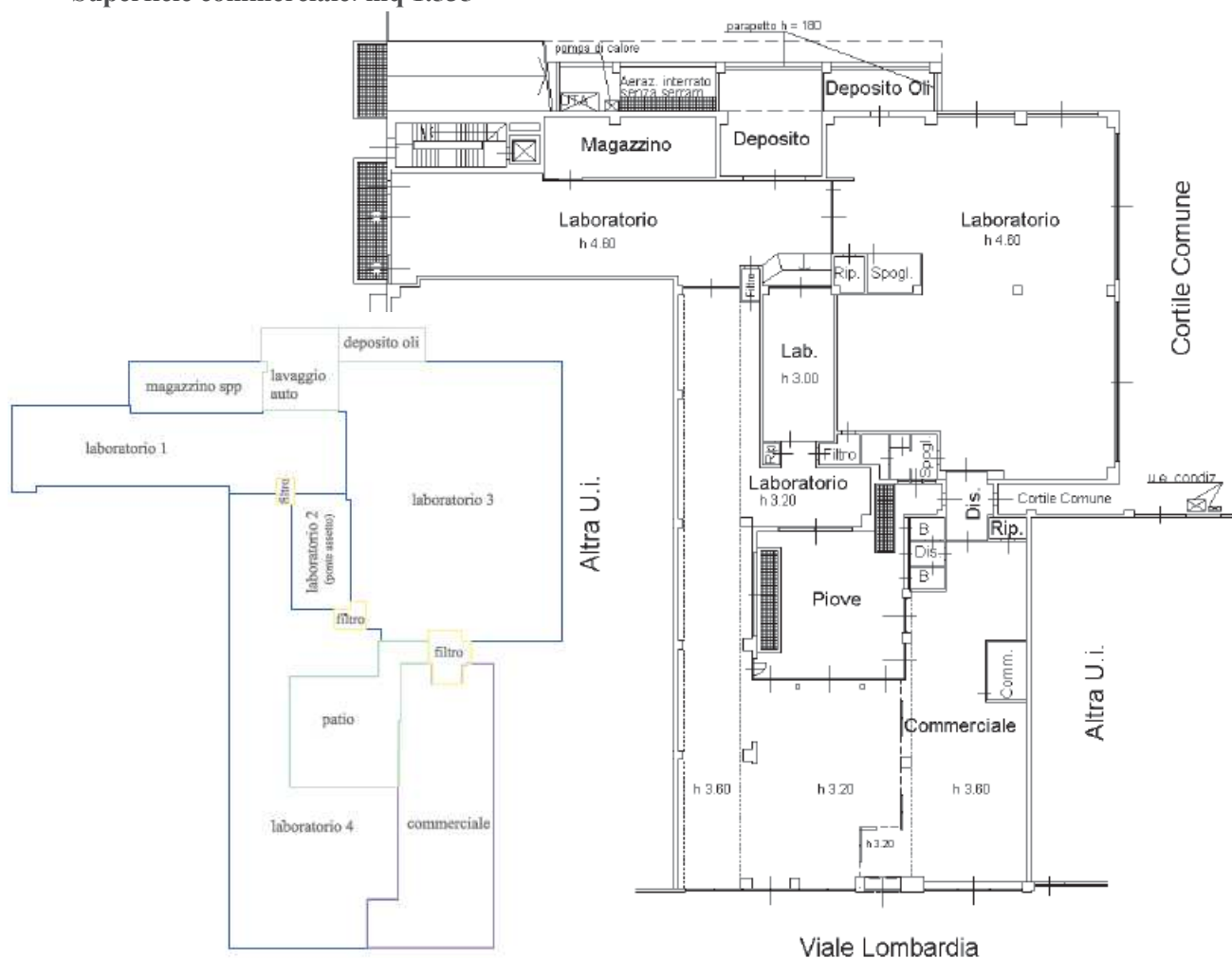
L'accesso pedonale alla zona commerciale è posto a sud ed avviene attraverso un fronte vetrato che affaccia su un ampio piazzale ad uso parcheggio con sviluppo lungo il controviale di viale Lombardia. V'è poi un accesso carraio sul fronte Ovest che immette direttamente nella porzione a destinazione produttiva che si articola in vari laboratori tra loro collegati attraverso portoni sezionali motorizzati. Si riporta di seguito una planimetria e lo schema delle destinazioni.

- Completano la proprietà 4 posti auto esterni.

Superficie lorda complessiva*: ca 1.695mq** (dato desunto su base documentale dagli elaborati di progetto) di cui:

- superfici a destinazione commerciale: ca **mq 235****
- superfici a destinazione produttiva: ca **mq 1.345**** (incluse aree aperte con destinazioni speciali: lavaggio auto (consistenza ca 53 mq) e deposito oli (consistenza ca 25 mq))
- patio interno: ca **mq 115****

Superficie commerciale: mq 1.535



*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, patii ...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, **ha altezza netta sotto-travetto pari a ca 4,50 m; le altezze interne sono variabili tra un locale e l'altro per la presenza di controsoffitti e/o innalzamenti della quota pavimento.**

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 fuori terra ed uno interrato.

Immobile costruito tra il 2012 ed il 2018.

Identificazione catastale:

- **Unità principale:** Sez. SA, foglio **18**, particella **577**, sub. **505** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 13.600,00 Euro.
- **Posto auto:** Sez. SA, foglio **18**, particella **577**, sub. **516** (catasto fabbricati), categoria C/6, cl. 4, cons. e sup. catastale 13 mq, rendita 31,56 Euro.
- **Posto auto:** Sez. SA, foglio **18**, particella **577**, sub. **517** (catasto fabbricati), categoria C/6, cl. 4, cons. e sup. catastale 13 mq, rendita 31,56 Euro.
- **Posto auto:** Sez. SA, foglio **18**, particella **577**, sub. **518** (catasto fabbricati), categoria C/6, cl. 4, cons. e sup. catastale 13 mq, rendita 31,56 Euro.
- **Posto auto:** Sez. SA, foglio **18**, particella **577**, sub. **519** (catasto fabbricati), categoria C/6, cl. 4, cons. e sup. catastale 13 mq, rendita 31,56 Euro.

Indirizzo catastale:

- VIALE LOMBARDIA, civ. SNC, piano: T.

Ditta intestata:

- [REDACTED]

Derivante da:

Unità principale:

- VARIAZIONE del 19/05/2017 protocollo n. VA0060227 in atti dal 22/05/2017 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12059.1/2017)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 12/04/2018 protocollo n. VA0040751 in atti dal 12/04/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12477.1/2018)

Posti auto:

- VARIAZIONE del 29/11/2017 protocollo n. VA0152275 in atti dal 30/11/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 38939.1/2017)

Coerenze dell'unità produttiva-commerciale in un sol corpo:

Nord: aree urbane di cui al mapp. 577 subb. 502 (ente comune), 508, prospetto su sub 503; Est: mapp. 577 subb 507 e 521; Sud: mappale 522; Ovest: mapp. 577 subb. 524, 523 e 520.

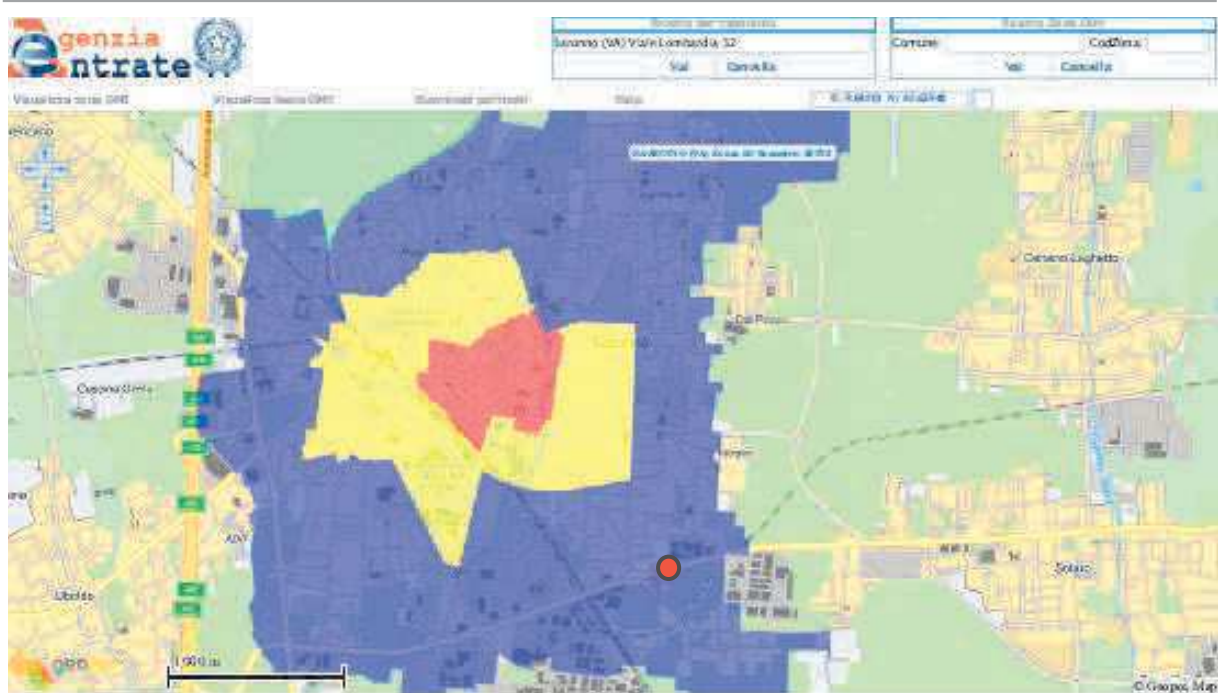
Coerenze dei 4 posti auto in un sol corpo:

Nord: altro posto auto proprietà di terzi di cui al mapp. 577 sub. 515; Est e Sud: ente comune di cui al mapp. 577 sub 520; Ovest: proprietà di terzi di cui al mapp. 467.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il comparto al cui interno è collocato l'immobile oggetto di stima si trova in posizione periferica tra la via Provinciale SP527 e la strada Comunale via Ungaretti, in un'area a destinazione mista, adeguatamente servita da attività ed infrastrutture.



Fonte veduta aerea – www.googlemaps.it

L'accesso al medesimo avviene dal controviale a Viale Lombardia realizzato in attuazione al PL. Il traffico è scorrevole, i parcheggi sono adeguati. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (04/05/2020) e secondo le dichiarazioni rese dalla Proprietà, l'immobile risultava libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Altro:

- **Convenzione Piano di Lottizzazione** del 27/07/2005 ai nn. 188127/36636 con atto a firma Notaio Alessio Michele Chiambretti, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/08/2005 ai nn. 125170/65111 e modificata parzialmente con atto a firma Notaio Faustino Colianni del 06/03/2018 ai nn. 8311/5341 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/03/2018 ai nn. 33161/22437 a favore di COMUNE DI SARONNO contro SIRCA SRL.
- **Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso** del 15/12/2017 ai nn. 8032/5160 di repertorio con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma Notaio COLIANNI FAUSTINO, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/01/2018 ai nn. 1671/1194.

CESSIONARIO: [REDACTED]

CEDENTE: [REDACTED]

STRALCIO NOTA: "La società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] che ha accettato e acquistato la piena proprietà della superficie lorda pavimentata (s.l.p.) sita in comune di Saronno, nel complesso in fase di ultimazione in viale Lombardia a seguito della convenzione di cui in premessa, pari a metri quadrati 49,99 da utilizzare per la formazione del deposito oli e per lo spazio lavaggio da realizzare all'interno dell'unità immobiliare già di proprietà della società "Pirola Francesco e figli S.p.A." censita nel catasto dei fabbricati di detto comune con i seguenti dati censuari: fg. 18, mapp. 577, sub. 505..."

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 27/05/2008 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 68562/17119, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. (c.f.: 01181770155) contro [REDACTED] **ANNOTATA DI RESTRIZIONE DEI BENI** in data 11/08/2017 ai nn. 104605/17885 con atto a firma Notaio COLIANNI FAUSTINO del 18/07/2017 ai nn. 7510/4795 di repertorio.

NOTA: la restrizione riguarda, tra l'altro, L'UNITA' IMMOBILIARE di cui al fg. 18, mapp. 577, sub. 505.

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta il 24/07/2017 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 93246/17292, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. (c.f.: 01181770155) contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del 18/07/2017 a firma di notaio Faustino Colianni di Milano ai nn. 7513/4797 di repertorio.

Importo capitale: € 2.600.000,00

Importo ipoteca: € 1.300.000,00

Il titolo è riferito alla quota di 1/1 dei BENI IN SARONNO.

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**, trascritto il 19/01/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 5472/3568, a favore della

MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI [REDACTED]
 [REDACTED] derivante
 da Decreto del Tribunale di Monza in data 23/12/2020 n. 7/2020.

ALTRE INFORMAZIONI

Il comparto è costituito in condominio: "CONDOMINIO PARCO LOMBARDIA".

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 03/2022

PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/05 AL 30/04

Spese esercizio ordinario unità principale 2021/2022 (preventivo):	€ 10.124,61
Spese esercizio ordinario posti auto 2021/2022 (preventivo):	€ 245,92
Spese esercizio ordinario unità principale 2020/2021 (consuntivo):	€ 3.984,74
Spese esercizio ordinario posti auto 2020/2021 (consuntivo):	€ 96,79

Ulteriori avvertenze:

LAVORI DELIBERATI o IN CORSO DI APPROVAZIONE:

Nell'assemblea ordinaria del 16/09/2021:

- viene approvato il preventivo per la **sistemazione e manutenzione delle aiuole, del parcheggio e dell'impianto di irrigazione.**

<u>MILLESIMI</u> unità principale (sub 505):	125,98
<u>MILLESIMI</u> posti auto (sub 516-517-518-519):	3,06

CLASSE ENERGETICA dell'UNITA' sub 505 A: C

EP_{gl nren}: **17,33** KWh/mq anno

N. certificato: 12119-000227/18

Scadenza: 10/05/2028

CLASSE ENERGETICA dell'UNITA' sub 505 B: B

EP_{gl nren}: **7,50** KWh/mq anno

N. certificato: 12119-000228/18

Scadenza: 10/05/2028

CLASSE ENERGETICA dell'UNITA' sub 505 C: C

EP_{gl nren}: **14,39** KWh/mq anno

N. certificato: 12119-000229/18

Scadenza: 10/05/2028

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
 proprietaria (dal 08/01/2020 ad oggi), per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di MUTAMENTO DENOMINAZIONE stipulato il 08/01/2020 a firma di notaio ERBA MARIO al n. 96119/21405 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 3630/2269.

PRECEDENTI PROPRIETARI nel VENTENNIO:

RELATIVAMENTE AL MAPP. 577 SUB 505:

-

[REDACTED]
 proprietaria (dal 18/07/2017 al 08/01/2020), per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di permuta stipulato il 18/07/2017 a firma di notaio Faustino Colianni di Milano ai nn. 7511/4796 di repertorio, trascritto il 24/07/2017 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 93229/59996.

Atto di permuta successivamente rettificato con atto stipulato il 23/03/2018 a firma di notaio Faustino Colianni di Milano ai nn. 8366/5381 di repertorio, trascritto il 26/03/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn.. 39532/26599.

Atto di acquisto di SLP (superficie lorda pavimentata) di mq 49,99 in data 15/12/2017 firma di notaio Faustino Colianni di Milano ai nn. 8032/5160 di repertorio, trascritto il 04/01/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn.. 1671/1194.

- [REDACTED]
proprietaria (da ante ventennio fino al 18/07/2017) per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] [REDACTED] stipulato il 29/07/1988 a firma Notaio ANTONIO FARINARO di Saronno, al n. 33824/1130 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/08/1988 ai nn. 65723/47772.

proprietaria (da ante ventennio fino al 18/07/2017) per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] [REDACTED] stipulato il 13/02/1989 a firma Notaio MARTINO LUPINACCI di Busto Arsizio, al n. 39439 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09/03/1989 ai nn. 21695/16115.

proprietaria (da ante ventennio fino al 18/07/2017) per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita [REDACTED] [REDACTED] stipulato il 24/11/1999 a firma Notaio ALESSIO MICHELE CHIAMBRETTI di Saronno, al n. 171103/26250 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14/12/1999 ai nn. 119026/80777.

proprietaria (da ante ventennio fino al 18/07/2017) per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] [REDACTED] stipulato il 19/04/2000 a firma Notaio ELENA PALA, di Saronno, al n. 59628/1913 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09/05/2000 ai nn. 43251/29525.

RELATIVAMENTE AL MAPP. 577 SUB 516-517-518-519:

- [REDACTED]
proprietaria (dal 15/12/2017 al 08/01/2020), per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita stipulato il 15/12/2017 ai nn. 8031/5159 di repertorio, trascritto il 09/01/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn.. 3242/2106.

- [REDACTED]
proprietaria (da ante ventennio fino al 15/12/2017) per i titoli sopra elencati.

SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita.

Piano di Governo del Territorio

- ADOZIONE Del. C.C. 82 del 20/12/2012
- APPROVAZIONE Del. C.C. 27 del 15/06/2013

2019_VARIANTE PARZIALE PGT

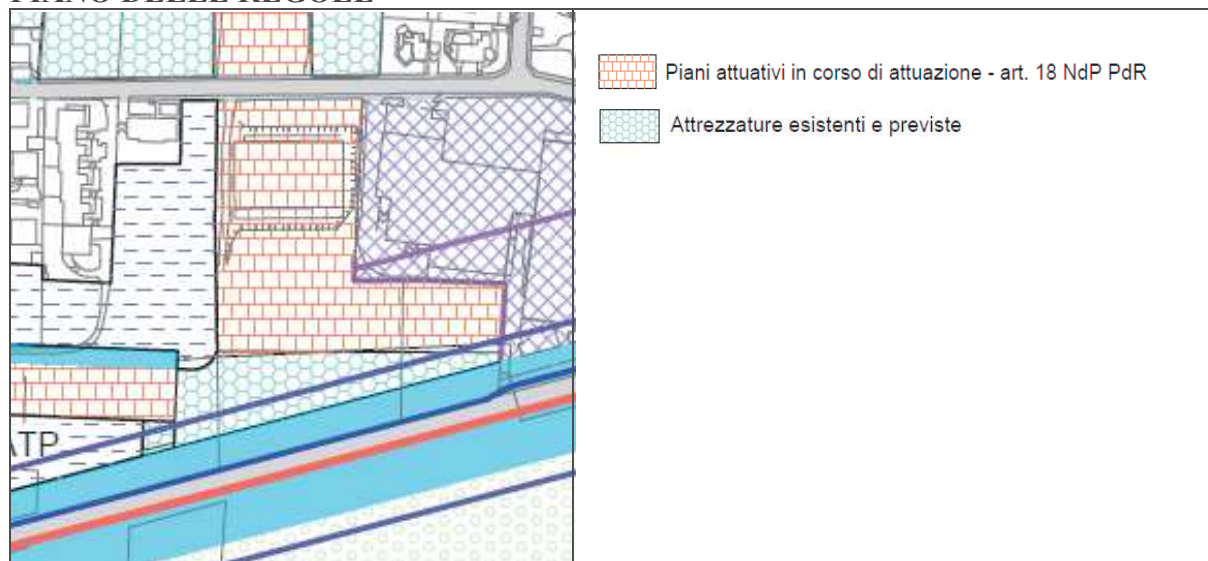
- Adozione CC 52 del 24 ottobre 2019
- Approvazione CC 17 del 30 aprile 2020
- Pubblicazione sul B.U.R.L. n 33 del 12/08/2020

Il comparto risulta identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Saronno in ambito denominato **“Piani Attuativi in corso di attuazione”**, all'interno dell'area del tessuto urbano consolidato. La porzione di immobile oggetto di valutazione, in particolare, è ricompresa nel Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 27/07/2005 ai nn. 188127/36636 a firma Notaio Alessio Michele Chiambretti, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/08/2005 ai nn. 125170/65111 e modificata parzialmente con atto a firma Notaio Faustino Colianni del 06/03/2018 ai nn. 8311/5341 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/03/2018 ai nn. 33161/22437.

Le previsioni urbanistiche del suddetto Piano di Lottizzazione sono state completamente attuate ed il medesimo è stato concluso con il collaudo delle opere di urbanizzazione previste.

A seguito del completamento del PL la vigente normativa del PGT di Saronno, al comma 3 dell'art. 18 delle Norme tecniche del Piano delle Regole prevede: *“Le aree interessate da detti piani, vengono sottoposte al regime previsto per il tessuto urbano consolidato”*.

STRALCIO DALLA VARIANTE PARZIALE AL P.G.T DEL 2019 PIANO DELLE REGOLE



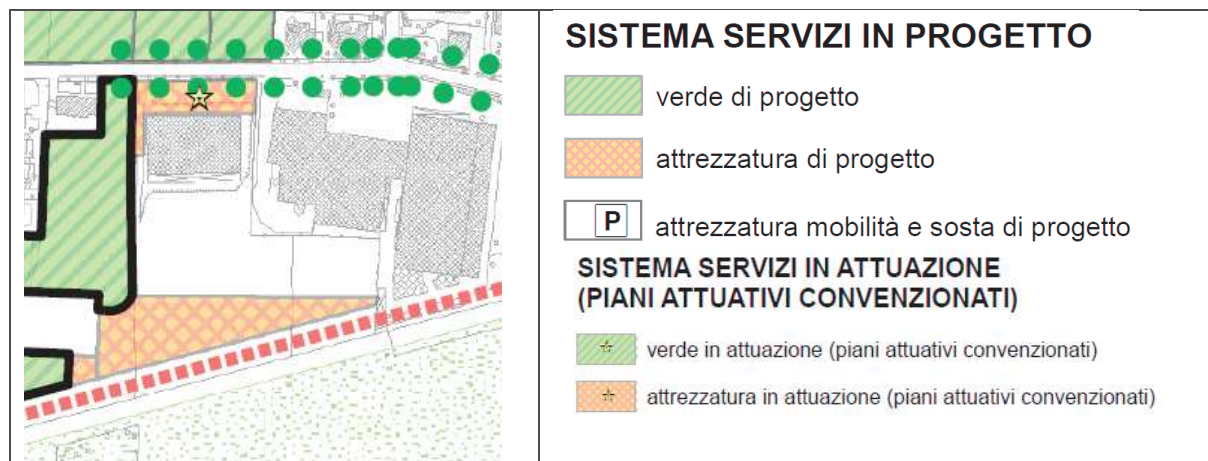
Stralcio ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati alla data di adozione del P.G.T. (20/12/2012) qualora la Convenzione risultasse stipulata entro il termine previsto dalla L.R. 12/2005 per il periodo di validità degli stessi, anche in possibile proroga, per motivazioni particolari che l'amministrazione ritenesse di dover concedere, dei tempi relativi alla realizzazione delle opere private.

2. Per i permessi di costruire e/o segnalazione certificata di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.

3. Al completamento dei piani attuativi ancora vigenti, le aree interessate da detti piani, vengono sottoposte al regime previsto per il tessuto urbano consolidato, secondo la prevalenza delle destinazioni d'uso finali.

PROGETTO GENERALE



PROPOSTA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER INSEDIAMENTO MSV - PIANO ATTUATIVO V.LE LOMBARDIA IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE.

- In data 14/01/2020, con prot. 1163 è stata presentata da [REDACTED] in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società [REDACTED] una proposta di P.A. in variante del vigente P.G.T., per la **TRASFORMAZIONE di immobile con attuale destinazione produttiva/commerciale in MDV (media struttura di vendita)**, con ricognizione urbanistica del P.L. di Viale Lombardia.
- Il Piano veniva adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 09/07/2020 e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 30 Novembre 2020.
- Con nota prot. n. 33765 del 14/12/2020 si comunicava all'Attuatore che il termine per la stipula della conseguente Convenzione Urbanistica era fissato per il 15/12/2021.
- Con Deliberazione n. 37 del 26/11/2021 **il Comune ha concesso proroga del termine per la sottoscrizione della Convenzione, ora fissato al 15/12/2022.**
- **La data è ulteriormente prorogabile**, nel caso che la società non abbia per allora alienato l'immobile e/o individuato altro potenziale operatore in grado di subentrare nell'attuazione del Piano in oggetto.

Si riepilogano di seguito i contenuti della relazione dell'intervento presentata dal progettista Arch. Zuffi:

L'intervento in progetto prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di edificio esistente, attualmente a destinazione produttiva, in commerciale e la conseguente formazione di una Media Struttura di Vendita non alimentare che includerebbe anche la modesta porzione di fabbricato a destinazione commerciale già presente.

Non sono previsti ampliamenti di SLP rispetto alla consistenza attuale, né variazioni della sagoma e/o dei prospetti degli edifici.

Il progetto prevede che la superficie di vendita complessiva del comparto risulti inferiore a mq. 2.500,00 e che la **superficie di vendita massima per l'unità** oggetto di cambio di destinazione d'uso diventi pari a **mq. 1.364,40**.

Tale intervento comporterebbe una **corresponsione al Comune delle seguenti somme** determinate dal progettista:

- | | |
|--|--------------|
| - Valore Aree monetizzate per infrastrutture (mq 537,01) | € 48.330,90 |
| - Importo oneri concessori da incassare | € 102.604,53 |

- Contributo per il costo di costruzione stimato	€ 65.562,00
TOTALE	€ 216.497,43

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE:

- DIA 17/2010 del 09/02/2010 (comunicazione di inizio lavori presentata in data 4 ottobre 2012, comunicazione di proroga del termine di fine lavori presentata in data 24 dicembre 2014)
- DIA 299/2015 protocollo n. 20241 del 30.06.2015
- P.D.C. 358/2017 protocollo n. 02051 del 23.01.2018
- SCIA 156/2017 protocollo n. 11538 del 11.04.2017
- SCIA 100/2018 protocollo 7556 del 07.03.2018
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ PE/2048/00030/AGI del 04/07/2018 integrata IN DATA 11/07/2018
- COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (su piattaforma MUTA) PER ATTIVITÀ IN EDILIZIA LIBERA PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI - pratica_FRCL85347_12119 – ca 30 kWp

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nelle date del 04/05/2020 e del 25/03/2022 sono stati effettuati sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi. In occasione degli stessi sono state accertate:

- la conformità distributiva e di destinazione dei locali e degli spazi previsti in progetto.
- la sostanziale conformità delle consistenze in progetto.

Si sono evidenziate lievi difformità:

- **nella collocazione delle controsoffittature** di alcuni ambienti
- **nella ripartizione del blocco servizi igienici** posto in adiacenza al patio (lievi traslazioni dei tavolati interni)

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile **risulta conforme**.

Occorre tuttavia procedere con l'accatastamento dell'impianto fotovoltaico presente.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile **risulta conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile **risulta conforme**.

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile **viene assunto come conforme**. Gli impianti sono di recente installazione e collaudo, dotati di progetto e certificazioni/dichiarazioni di conformità.

Si raccomanda tuttavia la verifica da parte di personale qualificato, con particolare riferimento al corretto funzionamento e collegamento dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'unità.

CONSISTENZA (dati desunti su base documentale):

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

DESTINAZIONE LOCALE	SUP. NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE	ESPOSIZIONE
COMMERCIALE	235,0 mq	100%	235,0 mq	sud
PRODUTTIVO	1267,0 mq	100%	1267,0 mq	nord/ est/sud/ ovest
PATIO	115,0 mq	10%	11,5 mq	cielo
LAVAGGIO	53,0 mq	30%	15,9 mq	cielo
DEPOSITO OLI	25,0 mq	30%	7,5 mq	cielo
SOMMANO (valori arrotondati)	1.695,0 mq		1.535,0 mq	

Si precisa che le **S.L.P.** (Superfici Lorde a Pavimento) utilizzate per la determinazione della superficie commerciale e quindi del valore del compendio sono state **ricavate su base documentale** dal confronto, previo sopralluogo esplorativo, delle planimetrie fornite dalla Proprietà, degli elaborati planimetrici depositati presso gli Uffici Tecnici dei Comuni e delle schede depositate in atti presso il Catasto Urbano.

I dati ricavati sono stati arrotondati.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio di recente edificazione di tipo industriale prefabbricato.

Strutture orizzontali:

Solai intermedi con tegoli a "TT" e tegoli alari in copertura

Involucro:

- Pannelli prefabbricati di tamponamento
- serramenti in alluminio
- portoni sezionali

Finiture interne:

- divisori in vetro o con finitura a gesso a seconda degli ambienti
- pavimenti in gres
- plafoni in parte a vista in parte con controsoffitti realizzati in pannelli di cartongesso
- porte interne in vetro, legno tamburato o tipo REI a seconda degli ambienti

Le varie compartimentazioni tra laboratori hanno per lo più aperture carraie automatizzate di tipo sezionale.

Vi sono poi zone filtro pedonali con porte REI secondo normativa.

Gli ambienti sono dotati degli impianti primari e di impianti integrativi:

- impianto fognario di smaltimento acque nere e di prima pioggia,
- impianto idrico sanitario,
- impianto elettrico,
- impianto di aspirazione forzata per tutti i servizi igienici,
- impianto di gas metano,

- impianto di riscaldamento,
- impianto di condizionamento ambientale negli spazi commerciali e laboratorio 4,
- impianto di prevenzione incendi,
- automatismi,
- antintrusione,
- videosorveglianza,
- rilevamento fumi,
- impianto fotovoltaico di ca 30 kWp: 102 moduli su superficie di ca 166 mq; 3 generatori, 2 inverter.

Lo stato degli impianti **si assume essere BUONO** in quanto di recente installazione e certificati. Si raccomanda tuttavia la verifica da parte di personale qualificato, con particolare riferimento al corretto funzionamento e collegamento dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'unità

FONTI:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SARONNO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SARONNO, agenzie della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della C.C.I.A.A. VA, annunci immobiliari in rete

PRECISAZIONI SULLA STIMA:

Il valore assegnato si deve intendere a corpo e per gli immobili come visti.

La presente perizia estimativa è svolta **con riserva:**

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali, non rilevabili e/o confutabili con semplici indagini visive;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla complessiva conformità normativa in materia di statica, sicurezza, igiene.

Si precisano al riguardo i limiti al rapporto di stima (esclusioni):

- a) Verifica impiantistica e funzionalità
- b) Verifica adeguatezza rendita catastale
- c) Verifica strutturale edificio
- d) Verifica classe energetica
- e) Verifica con analisi tributaria
- f) Verifica costi di gestioni
- g) indagini geologiche

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto),
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione),
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano** alla data della stima (MAGGIO 2020).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche, etc... (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, CCIAA Provincia VA, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti sul mercato,
- intervistando gli operatori,
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali. I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- numero dei servizi

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- contesto edilizio
- livello di piano
- visibilità presenza di affacci/vetrine su strade di percorrenza
- stato manutentivo
- esposizione
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- posizione strategica rispetto alle vie di comunicazione, accessibilità, dotazione di parcheggi
- visibilità
- stato manutentivo/dotazione impiantistica
- conformità urbanistico/edilizia
- esposizione
- livello di piano

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- nessuno

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nelle immediate vicinanze del subject o in contesti edilizi/urbani equiparabili a quello in cui si collocano i beni oggetto di stima, privilegiando quelli aventi maggiori caratteristiche** (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

Di seguito si elencano i caratteri marginali che hanno avuto maggior peso nella ricerca dei comparabili e nella determinazione del valore dei beni.

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile rispetto alle arterie stradali principali, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo.

Sono stati rintracciati comparabili nel medesimo compendio (porzioni di immobili venduti "al rustico" a destinazione mista commerciale/produttiva). Le compravendite avvenute (risalenti al 2018) e gli "asking price" delle porzioni ancora invendute, evidenziano una loro collocazione sul mercato a prezzi/valori (compresi tra ca 1.800,00 e 2.000,00 €/mq) molto superiori rispetto a quelli medi di riferimento rintracciabili nel territorio comunale per la medesima categoria. **Va dedotto che la posizione strategica, la visibilità e le urbanizzazioni presenti hanno trovato una positiva conferma nelle transazioni concluse sul mercato.** Resta il fatto che le conseguenze depressive, in tutti i settori economici, generate dalla pandemia segnalano una situazione di diffusa incertezza sull'evoluzione della domanda di beni simili. Per tale ragione **le valutazioni operate si collocano in un'ottica particolarmente prudentiale.**

- **CONTESTO EDILIZIO:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio.

- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:**

Rispetto alla tipologia edilizia di riferimento (immobili a prevalente destinazione produttiva) il subject presenta finiture e dotazioni impiantistiche sopra la media, che lo rendono più affine ad un'unità commerciale per la Media Struttura di Vendita.

Sono pertanto state prese in considerazione:

- sia la quota valore derivante dalla porzione immobiliare "base", ipotizzando finiture ordinarie per le tipologie edilizie prese in esame;
- sia la quota valore derivante dalle finiture e dotazioni impiantistiche sopra la media rispetto alle suddette tipologie edilizie.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Periodo:

Zona:

Categoria:

Valori unitari:

CCIAA della Provincia di VARESE

ANNO 2019

SARONNO PERIFERIA

NEGOZI IN BUONO STATO

VALORE MINIMO: 1.400,00 €/mq

VALORE MASSIMO: 1.700,00 €/mq

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Periodo:

Zona:

Categoria:

Valori unitari:

OMI

2° SEMESTRE 2019

SARONNO PERIFERIA

NEGOZI IN BUONO STATO

VALORE MINIMO: 1.400,00 €/mq

VALORE MASSIMO: 1.750,00 €/mq

<u>Osservatorio del Mercato Immobiliare:</u>	OMI
<u>Periodo:</u>	2° SEMESTRE 2019
<u>Zona:</u>	SARONNO PERIFERIA
<u>Categoria:</u>	CAPANNONI INDUSTRIALI
<u>Valori unitari:</u>	VALORE MINIMO: 470,00 €/mq VALORE MASSIMO: 700,00 €/mq
<u>Osservatorio del Mercato Immobiliare:</u>	CCIAA della Provincia di VARESE
<u>Periodo:</u>	ANNO 2019
<u>Zona:</u>	SARONNO PERIFERIA
<u>Categoria:</u>	POSTO AUTO
<u>Valori unitari:</u>	VALORE MINIMO: 4.000,00 €/mq VALORE MASSIMO: 7.000,00 €/mq

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1 – PORZIONE COMMERCIALE

Tipo fonte: compravendita

Data atto: 09/05/2018

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 – trascrizione del 17/05/2018 ai nn. 63364/42008

Descrizione: Un fabbricato civile da terra a tetto a destinazione commerciale con annessa area pertinenziale esclusiva posto al piano Terra –edificio in corso di costruzione ed attualmente allo stato grezzo.

Indirizzo: viale LOMBARDIA - SARONNO (stesso plesso del subject)

Superfici principali: 528 mq

Superfici secondarie (aree di pertinenza): 310 mq+ ca 123 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.195.000,00 pari a ca 2.090,00 €/mq.

COMPARATIVO 2 – PORZIONE COMMERCIALE/PRODUTTIVA

Tipo fonte: compravendita

Data atto: 4/10/2018

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 – trascrizione del 12/10/2018 ai nn. 129163/ 84584

Descrizione: porzione di fabbricato per uso commerciale composta da area vendita, due spogliatoi e servizi, per la estensione complessiva di circa m² 709 più l'adiacente porzione di fabbricato per uso artigianale/magazzino di circa m² 126 costituente un'altra ed autonoma porzione di fabbricato, entrambe poste al piano terra.

Indirizzo: viale LOMBARDIA - SARONNO (stesso plesso del subject)

Superfici principali: 709+126= 835 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.724.000,00 pari a ca 2.065,00 €/mq.

COMPARATIVO 3 – PORZIONE COMMERCIALE/PRODUTTIVA

Tipo fonte: permuta/compravendita.

Data atto: 18/07/2017

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 – trascrizione del 24/07/2017 ai nn. 93229/59996

Descrizione: porzione di fabbricato di nuova costruzione, allo stato rustico, privo di serramenti ed impianti e di parte della copertura, avente destinazione commerciale per una superficie lorda di mq. 250 e una destinazione artigianale/produttiva per una superficie lorda di mq. 1.300, entrambe poste al piano terra.

Indirizzo: viale LOMBARDIA - SARONNO (subject: permuta/compravendita della porzione di immobile oggetto di stima allo stato rustico)

Superfici principali: 250+1.300= 1.550 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.025.000,00 pari a ca 1.306,00 €/mq.

COMPARATIVO 4 – NEGOZIO ad uso RISTORAZIONE/BAR

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2019

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: RE/MAX IMMOBILTEC

Descrizione: In zona strategica, di forte passaggio e alta visibilità, LOCALE COMMERCIALE di ca. 850 mq posto su 2 livelli, attualmente adibito e predisposto ad uso RISTORAZIONE/BAR.

Piano terra: circa 520 mq con spazio commerciale composto da zona ristoro, area ludica, laboratorio, magazzino, cucina con canna fumaria, spogliatoi e servizi.

- Piano primo: area ludica oltre a servizi dedicati di circa 205 mq raggiungibile tramite scala interna; ufficio di ca. 60 mq raggiungibile tramite scala esterna.
- Piano terra: ampia e curata AREA ESTERNA pavimentata ad uso PARCHEGGI PRIVATI.
Edificio in buono stato. Classe En. G
Indirizzo: SP 233 Varesina - Saronno (distanza dal subject: ca 2,5 km)
Superfici principali e secondarie: 850 mq
Prezzo/Prezzo richiesto: 1.380.000,00 pari a ca 1.623,00 €/mq

COMPARATIVO 1 - NEGOZIOTipo fonte: annuncio immobiliareData contratto/rilevazione: 18/02/2020Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: Falco Immobiliare S.r.l.Descrizione: Intera palazzina indipendente di 1.200 mq ca. più parcheggio interno ed esterno e strada privata di proprietà, situata su una strada di alto scorrimento ed elevata visibilità.

Edificio locato in buono stato.

Indirizzo: via Lazzaroni, civ. 5 - Saronno (distanza dal subject: ca 3,5 km)Superfici principali e secondarie: 1.200 mqPrezzo/Prezzo richiesto: 1.250.000,00 pari a ca 1.041,00 €/mq**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Come su accennato la scrivente, a causa dell'incertezza dell'andamento dei mercati, **nella scelta dei parametri di stima ha adottato un'ottica particolarmente prudentiale**, assumendo come base un mix dei valori risultanti dai listini e dalle indagini allargate all'intero territorio comunale, nonostante i comparabili relativi al compendio evidenziassero valori ben più alti dovuti al fattore posizionale. Sono inoltre stati riconosciuti solo parzialmente i costi vivi sostenuti per le opere edili ed impiantistiche effettivamente realizzate.

Per tutto quanto sopra espresso si riepilogano di seguito i valori unitari assegnati alle varie porzioni del comparto in funzione delle rispettive destinazioni e caratteristiche:

Destinazione locale	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio superficie commerciale	Superficie commerciale	Valore unitario "base"	Incremento unitario per finiture e dotazioni impiantistiche sopra la media	Valore unitario complessivo assegnato alle porzioni immobiliari	Valore immobile
COMMERCIALE	235,0 mq	100%	235,0 mq	1.600,00 €	- €	1.600,00 €	376.000,00 €
PRODUTTIVO	1267,0 mq	100%	1267,0 mq	800,00 €	650,00 €	1.450,00 €	1.837.150,00 €
PATIO	115,0 mq	10%	11,5 mq	800,00 €	- €	800,00 €	9.200,00 €
LAVAGGIO	53,0 mq	30%	15,9 mq	800,00 €	- €	800,00 €	12.720,00 €
DEPOSITO OLI	25,0 mq	30%	7,5 mq	800,00 €	- €	800,00 €	6.000,00 €
4 POSTI AUTO			a corpo				20.000,00 €
SOMMANO	1.695,0 mq		1.535,0 mq			1.473,01 €	2.261.070,00 €
VALORE ARROTONDATO							2.260.000,00 €

Indagini peritali e di mercato effettuate a Maggio 2020. Aggiornamento dati relativi all'inquadramento urbanistico ed alle ispezioni ipocatastali sul ventennio del marzo 2022.

Carate Brianza, 31/03/22