



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

185/2023

DEBITORE:



GIUDICE:



CURATORE:



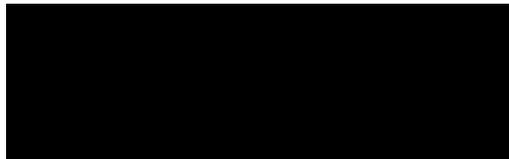
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023



TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 185/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a POZZO D'ADDA via del Lavoro 26, frazione Cavallasco, della superficie commerciale di **1.218,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un capannone con annessi uffici ed abitazione in Pozzo d'Adda, via del Lavoro n. 26, zona periferico del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana di Gessate si trova a circa 10 km. Il sito risulta ben servito dalla rete autostradale, l'ingresso dell'autostrada A4 Torino Trieste dista circa due chilometri. La viabilità è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

Il complesso edilizio è all'interno di un'area perimetrata con recinzione parte con inferriate e parte in con pannelli in c.a. prefabbricati. ed è composta da:

- A) un deposito con struttura in c.a., pareti in blocchi di cls e copertura in lastre di metallo;
- B) una tettoia con capriate in metallo e copertura in lastre di metallo che collega la palazzina uffici al deposito;
- C) una tettoia in c.a.p. con copertura in tegole in c.a.p. con altezza interna di 11,85m;
- D) cortile con area di manovra, zona deposito materiale con pannelli divisorii prefabbricati in calcestruzzo, pesa per autocarri e "mulino" per demolizioni, cabina elettrica, pavimentazione con sistema di scarico acque meteoriche
- E) edificio ad uso uffici e residenza del custode su due piani, realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, tetto con struttura in legno a vista e manto di copertura con tegole. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 239 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.928,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAVORO n. 26, piano: T-1, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE del 27/07/2009 Pratica n. MI0788911 in atti dal 27/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 205453.1/2009) graffato a foglio 1 mappale 131 e graffato a foglio 1 mappale 238

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B appartamento a POZZO D'ADDA via del Lavoro 26, frazione Cavallasco, della superficie commerciale di **65,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un appartamento ad uso foresteria interno ad una palazzina uffici di un complesso produttivo in Pozzo d'Adda, via del Lavoro n. 26, zona periferico del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana di Gessate si trova a circa 10 km. Il sito risulta ben servito dalla rete autostradale, l'ingresso dell'autostrada A4 Torino Trieste dista circa due chilometri. La viabilità è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare si trova al primo piano della palazzina uffici, realizzata con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, tetto con struttura in legno a vista e manto di copertura con tegole. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in metallo.

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

- foglio 1 particella 239 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAVORO n. 26, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 27/07/2009 Pratica n. MI0788968 in atti dal 27/07/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 4647.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.284,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 776.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 660.000,00
Data della valutazione:	16/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 9, stipulato il 16/06/2020, con scadenza il 17/06/2029, registrato il 29/06/2020 a MONZA ai nn. 15294, trascritto il 01/07/2020 a MILANO 2 ai nn. 67354/41513 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 48.000

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI BOLOGNA ai nn. 1365 di repertorio, registrata il 19/05/2022 a Milano 2 ai nn. 13779/70910, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 242.505,23

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/03/2016 a firma di [REDACTED] ai nn. 51914/27506 di repertorio, iscritta il 21/03/2016 a MILANO 2 ai nn. 30075/5189, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 1.050.000,00.

Importo capitale: € 525.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 217/2023 di repertorio, trascritta il 29/08/2023 a MILANO 2 ai nn. 118793/83553, a favore di [REDACTED],

contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO, stipulata il 05/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6103/2021 di repertorio, trascritta il 07/02/2022 a MILANO 2 ai nn. 13141/8917, a favore di ERARIO DELLO STATO, contro [REDACTED].

IN DATA 05/01/2022, IL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI DEL TRIBUNALE DI MONZA, DOTT.SSA [REDACTED] HA DISPOSTO IL SEQUESTRO PREVENTIVO FINALIZZATO ALLA CONFISCA "DIRETTA" NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] FINO A CONCORRENZA DELLA SOMMA DI E 177.180,42.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO, stipulata il 05/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6103/2021 di repertorio, trascritta il 02/02/2022 a MILANO 2 ai nn. 10933/7495, a favore di ERARIO DELLO STATO, contro [REDACTED].

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 19/10/2022 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17809 Registro generale n. 146728 Tipo di atto: 0700 - RESTRIZIONE DI BENI IN SEQUESTRO

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:

██████████, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2004), con atto stipulato il 04/02/2004 a firma di ██████████ ai nn. 30998/10982 di repertorio, registrato il 06/02/2004 a Monza 1 ai nn. 997, trascritto il 09/02/2004 a Milano 2 ai nn. 15614/8404

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **26/74** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di un edificio industriale con uffici, presentata il 25/10/1974, rilasciata il 06/09/1975 con il n. 27/74 di protocollo, agibilità del 04/10/1977.

Variante in fase d'esecuzione 'opera n. 419 del 6/9/1975 concessione edilizia in variante n. 226 del 14/05/1977 Si precisa che la licenza edilizia 26/74 sostituisce la 27/71.

Denuncia di inizio attività N. **12/2006**, intestata a ██████████ per lavori di demolizione ci capannone e tettoie, ampliamento cancello, costruzione di bagni e spogliatoi, installazione pesa camion, costruzione tettoia, presentata il 08/02/2006 con il n. prot. 1230 di protocollo, agibilità del 11/05/2007 con il n. prot 5184 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **38/2007** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di ristrutturazione e nuova costruzione, presentata il 26/06/2007 con il n. prot. 7268 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante DIA 41/2008 prot. 6909 del 18/06/2008 variante DIA 77/2008 prot. 10868 del 10/10/2008 non risulta agli atti fine lavori ed agibilità

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **24/2/D**, intestata a ██████████ per lavori di opere abusive oggetto di condono, presentata il 27/03/1986, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nuovo balcone camera P1, tavolati spostati piano terra (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria: €3.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- ripristino balcone in facciata: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: balcone camera non rappresentato al P1, diversa distribuzione spazi interni al PT (normativa di riferimento: L 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per aggiornamento catastale in seguito a pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POZZO D'ADDA VIA DEL LAVORO 26, FRAZIONE CAVALLASCO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a POZZO D'ADDA via del Lavoro 26, frazione Cavallasco, della superficie commerciale di **1.218,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un capannone con annessi uffici ed abitazione in Pozzo d'Adda, via del Lavoro n. 26, zona periferico del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana di Gessate si trova a circa 10 km. Il sito risulta ben servito dalla rete autostradale, l'ingresso dell'autostrada A4 Torino Trieste dista circa due chilometri. La viabilità è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

Il complesso edilizio è all'interno di un'area perimetrata con recinzione parte con inferriate e parte in con pannelli in c.a. prefabbricati. ed è composta da:

- A) un deposito con struttura in c.a., pareti in blocchi di cls e copertura in lastre di metallo;
- B) una tettoia con capriate in metallo e copertura in lastre di metallo che collega la palazzina uffici al deposito;
- C) una tettoia in c.a.p. con copertura in tegole in c.a.p. con altezza interna di 11,85m;
- D) cortile con area di manovra, zona deposito materiale con pannelli divisorii prefabbricati in calcestruzzo, pesa per autocarri e "mulino" per demolizioni, cabina elettrica, pavimentazione con sistema di scarico acque meteoriche
- E) edificio ad uso uffici e residenza del custode su due piani, realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, tetto con struttura in legno a vista e manto di copertura con tegole. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in

metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 239 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.928,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAVORO n. 26, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 27/07/2009 Pratica n. MI0788911 in atti dal 27/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 205453.1/2009) graffato a foglio 1 mappale 131 e graffato a foglio 1 mappale 238

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1. Deposito in c.a.

Trattasi di un deposito con struttura portante in c.a, altezza interna oltre sei metri, pavimentazioni in battuto di cemento, tamponamenti con blocchi in calcestruzzo. Copertura con lastre in metallo, sono state segnalati problemi di infiltrazione dal tetto. Il capannone è diviso in due depositi, collegati tra di loro. Presente un soppalco in c.a. perimetrato da parapetti in metallo di circa 25mq accessibile da una scala in ferro. Portoni scorrevoli a tutta altezza per l'ingresso.

La scheda catastale non riporta la scala di collegamento con il soppalco e neppure una porta di uscita laterale, tali imprecisioni non costituiscono difformità catastali ai sensi della L 122/2010.

L'immobile non è conforme all'ultima pratica comunale presentata in quanto sono presenti modifiche di facciata non autorizzate, consistenti in nuove finestre e modifica delle aperture laterali. Si precisa che la scala interna per collegare il piano terra al soppalco, non è stata autorizzata.

1. tettoia in metallo

Trattasi di una tettoia capriate in metallo e copertura in lastre di metallo che collega il capannone con l'edificio con uffici ed abitazione. Altezza sottotrave 5,50 m. La parte terminale della tettoia in parte è chiusa da pareti in c.a. che dividono l'area di stoccaggio dalla palazzina uffici. Non risultano pratiche edilizie per la realizzazione dei muri di contenimento.

1. Tettoia in C.A.P.

Trattasi di una tettoia in c.a.p. con copertura in tegoli in c.a.p. con altezza interna di 11,85m. La tettoia è in parte perimetrata su tre lati per un'altezza di circa quattro metri, oltre è completamente

aperta. Non risultano pratiche edilizie presentate per la formazione dei muri perimetrali, la scheda catastale non riporta la situazione attuale.

1. Cortile

Il piazzale di manovra è in parte utilizzato come deposito a cielo aperto, con divisori in pannelli in c.a., alcuni sono prefabbricati ed autoportanti. All'ingresso è presente una pesa per autocarri. Il piazzale è dotato di un sistema di raccolta acque meteoriche, la rete fognaria è provvista di pozzetti desolatori e di campionamento. Il Comune ha rilasciato in data 13/3/2007 autorizzazione allo scarico in pubblica fogna delle acque reflue domestiche e meteoriche di prima pioggia

1. Palazzina Uffici

L'edificio che ospita gli uffici so sviluppa su due piani ed è collegato da una scala esterna in metallo.

Al piano terra sono presenti quattro locali, un bagno ed uno spogliato con accesso indipendente da cortile esterno. I pavimenti son parte in ceramica e carte in parquet, riscaldamento con caldaia a gas e diffusione del calore tramite caloriferi in ghisa, impianto di condizionamento presente. Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, tapparelle elettriche ed inferriate alle finestre. Nel corridoio è stato realizzato un ribassamento, uno dei locali è stato diviso in due uffici singoli.

Al piano primo sono presenti due uffici, un bagno, ed un balcone. Dal disimpegno di accede all'unità residenziale. Attualmente uno dei due locali è adibito impropriamente a cucina e deve essere ripristinata la destinazione di utilizzo.

La scheda catastale non è conforme con lo stato dei luoghi ai sensi della L. 122/2010 per le divisioni al piano terra dell'edificio con destinazione uffici. Si precisa inoltre che i locali a destinazione ufficio al piano primo intercludono l'accesso all'abitazione identificata al foglio 1, mappale 239 sub 702.

Lo stato dei luoghi non è conforme alle pratiche edilizie presentate in quanto nella palazzina uffici i tavolati interni sono posizionati diversamente. Sono inoltre presenti modifiche di facciata per i depositi, tamponamenti e divisori per le tettoie e per la zona cortile. Non risulta agli atti la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità per il sopralzo. Le opere sopra descritte sono sanabili tramite la pratica in sanatoria prevista per la palazzina uffici ed i depositi.

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 al PT	122,00	x	130 %	=	158,60
Ufficio P1	47,00	x	130 %	=	61,10
balcone ufficio	14,00	x	40 %	=	5,60
capannone deposito	326,00	x	100 %	=	326,00
soppalco deposito	25,00	x	50 %	=	12,50
tettoia in metallo	103,00	x	70 %	=	72,10
tettoia in c.a.	166,00	x	80 %	=	132,80

piazzale	4.500,00	x	10 %	=	450,00
Totale:	5.303,00				1.218,70

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: 28/08/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: complesso produttivo, uffici al PT 140 mq, uffici al P1 146 mq, appartamento 125 mq, capannone 726 mq + 218 mq, 5000 mq area verde

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1994

Superfici accessorie:

Prezzo: 990.000,00 pari a 496,49 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: complesso produttivo, capannone 726 mq + 218 mq, 5000 mq area verde

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1352

Superfici accessorie:

Prezzo: 690.000,00 pari a 510,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: capannone libero su 4 lati e con doppio accesso carraio. Lotto di 6090 mq, dove sono stati edificati 1500 mq e con la possibilità di ampliamento fino a 2400 mq, sono presenti una palazzina uffici, disposta su due livelli oltre spogliatoi e servizi

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica valori unitari per i capannoni tra i 550 ed i 750 €/mq, la banca dati di [REDACTED] indica valori unitari tra i 461 ed i 743 €/mq. Considerato inoltre i valori medi unitari dei comparabili individuati, si ritiene congruo utilizzare un parametro unitario pari a 600 €/mq.

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie equivalente sono stati opportunamente individuati per assegnare un valore unitario di circa 600 €/mq al capannone, 450 €/mq per le tettoie e 800 €/mq per uffici ed abitazione.

Per quanto riguarda il piazzale di deposito considerata la natura industriale, la pavimentazione, la rete fognaria e la presenza della pesa per gli automezzi, i coefficienti di adeguamento sono stati calcolati al fine di considerare un valore unitario del piazzale pari a circa 60 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.218,70 x 600,00 = **731.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 731.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 731.220,00**

BENI IN POZZO D'ADDA VIA DEL LAVORO 26, FRAZIONE CAVALLASCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a POZZO D'ADDA via del Lavoro 26, frazione Cavallasco, della superficie commerciale di **65,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento ad uso foresteria interno ad una palazzina uffici di un complesso produttivo in Pozzo d'Adda, via del Lavoro n. 26, zona periferico del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana di Gessate si trova a circa 10 km. Il sito risulta ben servito dalla rete autostradale, l'ingresso dell'autostrada A4 Torino Trieste dista circa due chilometri. La viabilità è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare si trova al primo piano della palazzina uffici, realizzata con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, tetto con struttura in legno a vista e manto di copertura con tegole. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in metallo.

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

- foglio 1 particella 239 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAVORO n. 26, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 27/07/2009 Pratica n. MI0788968 in atti dal 27/07/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 4647.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'abitazione per il custode, ad uso foresteria, composta da cucina, soggiorno, camera e bagno. Il soggiorno e la camera sono serviti da un balcone. I pavimenti sono in legno, ceramica per bagno e rivestimenti, soffitto con travi in legno a vista. Divisori in tavolati, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e caloriferi in ghisa, finestre in alluminio doppio vetro, tapparelle elettriche. Si sottolinea che tale immobile è legato all'attività industriale e che non è soggetto ad agevolazioni prima casa.

La scheda catastale non è conforme con lo stato dei luoghi, il balcone della camera non è stato rappresentato sulla planimetria catastale, il soggiorno e la cucina sono stati invertiti tra di loro. Si precisa inoltre che l'ingresso all'unità abitativa avviene dall'interno di un'altra unità immobiliare, l'unità è priva di un accesso indipendente.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultima pratica edilizia in atti, è necessario verificare presso gli uffici comunali la possibilità di mantenere l'ampliamento del balcone della camera, diversamente l'opera è da rimuovere. I costi per le due ipotesi sono simili.

CLASSE ENERGETICA:



[533,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1517700001920 registrata in data 14/02/2020

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
Abitazione P1	62,00	x	100 %	=	62,00
balcone	10,00	x	35 %	=	3,50
Totale:	72,00				65,50

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: 28/08/2023

Fonte di informazione: ██████████

Descrizione: complesso produttivo, uffici al PT 140 mq, uffici al P1 146 mq, appartamento 125 mq, capannone 726 mq + 218 mq, 5000 mq area verde

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1994

Superfici accessorie:

Prezzo: 990.000,00 pari a 496,49 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: ██████████

Descrizione: complesso produttivo, capannone 726 mq + 218 mq, 5000 mq area verde

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1352

Superfici accessorie:

Prezzo: 690.000,00 pari a 510,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: ██████████

Descrizione: capannone libero su 4 lati e con doppio accesso carraio. Lotto di 6090 mq, dove sono stati edificati 1500 mq e con la possibilità di ampliamento fino a 2400 mq, sono presenti una palazzina uffici, disposta su due livelli oltre spogliatoi e servizi

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di abitazione legata all'attività ed agli uffici, si ritiene opportuno utilizzare un parametro unitario pari a 800 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,50 x 800,00 = 52.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pozzo d'Adda, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pozzo d'Adda, agenzie: [REDACTED] osservatori del mercato immobiliare OMI, [REDACTED]

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	capannone industriale	1.218,70	0,00	731.220,00	731.220,00
B	appartamento	65,50	0,00	52.400,00	52.400,00
				783.620,00 €	783.620,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 776.620,00**

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: **€. 116.493,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 127,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 660.000,00**

data 16/10/2023

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Salvadori