



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

171/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CURATORE:

DOTT. GIUSEPPE NICOSIA, DOTT. ALFIO CARDILE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 171/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MONZA via Ercolano - via Pompei, della superficie commerciale di **3.413,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Compendio composto da:

a) doppio livello di piano ove sono ubicati reception, uffici, sale riunioni, servizi e archivi, accesso dalla via Pompei; b) ampi vani ad uso deposito al piano terra accessibili da più ingressi pedonali e carrai sulla via Ercolano, annessi vani di servizio e ufficio, ripostigli e locali spogliatoi; zone archivio, piccoli uffici al servizio del magazzino, soprastanti ai vani accessori; c) ampia area libera di pertinenza sui lati est, sud e ovest, oltre a porzione di area a lato nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 5,50-5,80 zona depositi; 3,00-3,50 zona uffici. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 48-54 sub. 703-702 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 12.062,00 Euro, indirizzo catastale: via Privata Pompei n. 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario area cortilizia al mappale 54 compresa: porzione di capannone di proprietà di terzi; la via Pompei; la via Ercolano; porzione di capannone al mapp 48 sub. 702

- foglio 66 particella 48-55 sub. 702-701 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.744,31 Euro, indirizzo catastale: Via Ercolano n. 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario, area libera compresa: porzione di capannone di proprietà di terzi; porzione di capannone al mapp 48 sub 703, la via Ercolano; porzione di capannone mapp. 16

- foglio 66 particella 16 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 12.722,00 Euro, indirizzo catastale: via Ercolano n. 19, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario, area libera compresa: mappale di proprietà di terzi; mapp 53, porzioni di capannone al mappale 48, area libera al mapp. 55; la via Ercolano; altra proprietà al mapp. 18

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

3.413,95 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.075.370,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.075.370,00
Data della valutazione:	13/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del Fallimento

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:

Servitù, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A cavallo dei mappali 53 - 15 esistono una cabina elettrica ed un locale contatori per la distribuzione dell'energia elettrica ai mapp.li del complesso: conseguentemente è costituita una servitù di elettrodotto a favore e a carico anche dei mappali oggetto del presente lotto per l'allacciamento delle diverse utenze alla cabina stessa, fatta avvertenza che il sedime di detta cabina e locale contatori sono di proprietà dei mappali dove gli stessi sono ubicati (rispettivamente mapp.li 53 e 15) mentre la costruzione è di proprietà di tutti gli utenti. Le suddette cabine sono gravate di servitù a favore di Enel. Il complesso immobiliare è servito da una rete antincendio comune: conseguentemente è costituita servitù di attraversamento a favore e carico anche dei mappali oggetto della presente perizia, per l'esercizio dell'impianto. I mappali 53 e 54 in fregio alla via Pompei sono soggetti a servitù di elettrodotto a favore di terzi. Fra le unità immobiliari costituenti il complesso sono costituite reciproche servitù di veduta, di prospetto, in deroga alle distanze legali, di passaggio di condutture, di pluviali, di passaggi di cavi elettrici, cavi rete di terra, telegrafici, il tutto come in fatto. Le spese di manutenzione degli impianti comuni sono a carico delle singole proprietà costituenti il complesso edilizio, in proporzione alla superficie coperta di calpestio.

Convenzione, stipulata il 09/11/2010 a firma di Notaio Giovanni Erba ai nn. 56198/10825 di repertorio, trascritta il 27/06/2010 a Milano II ai nn. 138280/81822, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da l'Imm. S. srl ha concesso alla soc. A. srl la installazione sul lotto in Monza via Ercolano al mapp 16 fg. 66 di proprietà soc. A. srl, la tettoia di protezione retrattile ad uso carico/scarico merci ad una distanza di mt. 4,50 dal proprio confine benchè inferiore a mt. 6, come da PGT Comune di Monza (art. 11 comma 4 lettera f). Tale concessione è rilasciata in virtù dell'art. 3 comma 3 PDR del PGT (deroga alla distanza dai confini privati consentita mediante scrittura privata tra le proprietà, registrata e trascritta)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 08/10/2018 a Milano II ai nn. 126827/23345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 1.380.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Monza via Ercolano 21 e via Pompei 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 14/02/2020 a Milano II ai nn. 19141/11381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a tutti i beni nella disponibilità della soc. fallita

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1985), con atto stipulato il 10/03/1985 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 5633/575 di repertorio, trascritto il 06/02/2020 a Milano II ai nn. 21884/13722.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Monza fg. 66 mapp. 48 sub 1 e mapp 55 graff.

In atto si precisa che il mapp. 48 sub. 1 identifica la porzione di fabbricato mentre il mapp. 55 identifica l'area accessoria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1990), con atto stipulato il 07/05/1990 a firma di Notaio Lucio Paolini di Milano ai nn. 80855 di repertorio, registrato il 18/05/1990 a Milano ai nn. 12501 - 2V, trascritto il 01/06/1990 a Milano II ai nn. 45115/32437.

Il titolo è riferito solamente a beni in Monza fg. 66 mapp 48 sub. 4 e mapp 54 graff

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2008), con atto stipulato il 19/06/2008 a firma di Notaio Erba Giovanni ai nn. 54198/10825 di repertorio, trascritto il 27/06/2008 a Milano II ai nn. 83087/46438.

Il titolo è riferito solamente a beni in Monza fg. 66 mapp 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 27/06/2008), con atto stipulato il 24/11/1989 a firma di Notaio Lucio Paolini ai nn. 77296/3817 di repertorio, trascritto il 01/12/1989 a Milano II ai nn. 95666/69103.

Il titolo è riferito solamente a beni in Monza fg. 66 mapp 16

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 01/06/1990).

Il titolo è riferito solamente a beni in Monza fg. 66 mapp 48/703 e mapp 54/702 graff

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/1989 fino al 11/03/1995), con atto stipulato il 11/09/1989 a firma di Notaio Lucio Paolini di Milano ai nn. 75518/3710 di repertorio, registrato il 29/09/1989 a Milano Atti Privati ai nn. 22905 - 2V, trascritto il 21/09/1989 a Milano II ai nn. 75903/56209.

Il titolo è riferito solamente a Monza fg. 66 mapp. 48/702 e mapp 55/701 graff

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **144/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuova copertura copri-scopri, presentata il 14/02/2005, rilasciata il 21/04/2005

Concessione Edilizia N. **18/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio industriale, presentata il 08/07/1986 con il n. 13928/8596 di protocollo, rilasciata il 03/02/1988.

Il titolo è riferito a intero comparto industriale

Concessione Edilizia N. **50/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n. 18/1988 (edificio industriale), presentata il 23/03/1989 con il n. 3702/1993 di protocollo, rilasciata il 09/03/1990.

Il titolo è riferito a intero comparto industriale

Concessione in Sanatoria N. **864/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato al piano primo industriale, presentata il 06/12/2004 con il n. 330 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008, agibilità del 08/10/2008.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato ad uso uffici a piano primo

DIA N. **894/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di ascensore; costruzione tavolati interni, pavimenti; impianti , presentata il 15/12/1995.

Il titolo è riferito solamente a zona uffici.

Sostituisce la DIA 718/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità (non risulta inoltrata alcuna richiesta)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al rilascio

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento conformità edilizio-urbanistica e documentazione utile al rilascio di certificato di agibilità (certificazioni impianti, pratica c.a., allaccio fognatura, ecc): €25.000,00
- tecnico incaricato: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato in oggetto di perizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di zona magazzino, ora adibita ad uffici

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione arredi destinati a ufficio

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di soppalchi interni ai vani di lavorazione/deposito, non autorizzati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione soppalchi

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione soppalchi in struttura in ferro e relative scale di accesso: €10.000,00

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di copertura retraibile non autorizzata a lato ovest (telo colore verde)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio e smaltimento della struttura

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONZA VIA ERCOLANO - VIA POMPEI

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MONZA via Ercolano - via Pompei, della superficie commerciale di **3.413,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Compendio composto da:

a) doppio livello di piano ove sono ubicati reception, uffici, sale riunioni, servizi e archivi, accesso dalla via Pompei; b) ampi vani ad uso deposito al piano terra accessibili da più ingressi pedonali e carrai sulla via Ercolano, annessi vani di servizio e ufficio, ripostigli e locali spogliatoi; zone archivio, piccoli uffici al servizio del magazzino, soprastanti ai vani accessori; c) ampia area libera di pertinenza sui lati est, sud e ovest, oltre a porzione di area a lato nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 5,50-5,80 zona depositi; 3,00-3,50 zona uffici. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 48-54 sub. 703-702 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 12.062,00 Euro, indirizzo catastale: via Privata Pompei n. 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario area cortilizia al mappale 54 compresa: porzione di capannone di proprietà di terzi; la via Pompei; la via Ercolano; porzione di capannone al mapp 48 sub. 702

- foglio 66 particella 48-55 sub. 702-701 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.744,31 Euro, indirizzo catastale: Via Ercolano n. 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario, area libera compresa: porzione di capannone di proprietà di terzi; porzione di capannone al mapp 48 sub 703, la via Ercolano; porzione di capannone mapp. 16

- foglio 66 particella 16 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 12.722,00 Euro, indirizzo catastale: via Ercolano n. 19, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario, area libera compresa: mappale di proprietà di terzi; mapp 53, porzioni di capannone al mappale 48, area libera al mapp. 55; la via Ercolano; altra proprietà al mapp. 18

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- centro sportivo
- centro commerciale
- piscina
- negozi al dettaglio
- municipio
- stadio



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 4km
- tangenziale distante 2km
- ferrovia distante 5km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il comparto ha accesso dalle via Pompei e Ercolano attraverso molteplici ingressi dalle via Pompei ed Ercolano. Il fabbricato è costituito da capannone di forma regolare, realizzato in struttura prefabbricata nel corso della fine degli anni '80. Buona dotazione di uffici e sale espositive. Ampia area cortilizia.

Delle Componenti Edilizie:

- cancelli:* scorrevoli realizzati in ferro verniciato con apertura radiocomandata
- infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in



ferro e vetro

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

nella media

pavimentazione interna: pavimentazione galleggiante (uffici)

nella media

pareti esterne: costruite in pannelli prefabbricati in cemento e graniglia

nella media

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale. zona magazzini

al di sotto della media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.

nella media

copertura: tegoli c.a.

nella media

scaie interne: a rampe parallele realizzate in struttura c.a., zona uffici

nella media

Degli Impianti:

termico: alimentazione a gas metano; diffusori: aerotermi: zona magazzini

nella media

termico: alimentazione a gas metano; diffusori: fan coils e radiatori. zona uffici

nella media

elettrico: sottotraccia e esterno

nella media





CLASSE ENERGETICA:

[27.43 KWh/m²/anno]

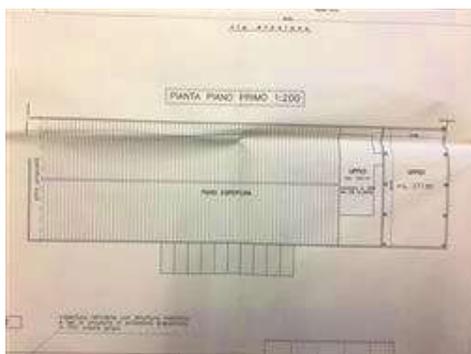
Certificazione APE N. 108033-001170/13 registrata in data 06/05/2013

CONSISTENZA:

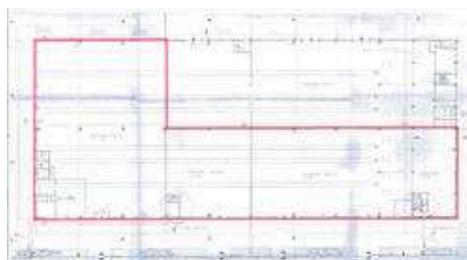
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uffici piano primo	277,80	x	100 %	=	277,80
uffici piano primo ampliamento	100,10	x	100 %	=	100,10
uffici piano terreno	274,25	x	100 %	=	274,25
porzione capannone adiacente zona uffici (compresa porzione magazzino ora adibita ad uffici)	964,00	x	90 %	=	867,60
porzione capannone centrale	500,00	x	90 %	=	450,00
porzione capannone lato ovest	1.518,00	x	90 %	=	1.366,20
copertura retraibile posta a lato sud del fabbricato	156,00	x	50 %	=	78,00
Totale:	3.790,15				3.413,95



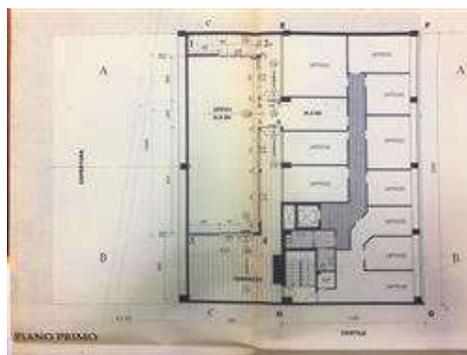
copertura retrattile a lato sud



planimetria generale pT



uffici piano terreno



uffici piano primo

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: 10/02/2020

Descrizione: ristrutturato nel 2015 composto da 1380 mq di SLP, superficie coperta 1200 mq, di cui mq parte produttiva al piano terra di circa 1020 mq oltre a 180 mq di uffici al piano terra oltre 180 mq c.a. di uffici al primo piano

Indirizzo: Monza

Superfici principali e secondarie: 1380

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600.000,00 pari a 1.159,42 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Descrizione: piano terra composto da un locale adibito a deposito, un magazzino, un locale adibito

laboratorio ed bagno, per complessivi mq 1050. - piano primo adibito uso uffici, sala riunioni e tre servizi igienici, per complessivi mq 390

Indirizzo: Monza

Superfici principali e secondarie: 1440

Superfici accessorie:

Prezzo: 845.000,00 pari a 586,81 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Descrizione: capannone indipendente con SLP di 2600 mq ca

Indirizzo: Monza

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.750.000,00 pari a 673,08 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Descrizione: capannone artigianale di mq tot 920 così composto: laboratorio al piano terra di mq 680 con h. di mt 8 completo di impianto elettrico/illuminazione e riscaldamento; Uffici al piano primo di mq 80 divisi in due locali oltre a soppalco in muratura

Superfici principali e secondarie: 920

Superfici accessorie:

Prezzo: 520.000,00 pari a 565,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (10/02/2020)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Borsino immobiliare (10/02/2020)

Valore minimo: 564,00

Valore massimo: 665,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura concorsuale. Criteri di valutazione: al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è

adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi quindi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

L'area scoperta è da intendersi ricompresa nel valore finale della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.413,95 x 600,00 = **2.048.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.048.370,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.048.370,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Monza, agenzie: locali

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	3.413,95	0,00	2.048.370,00	2.048.370,00
				2.048.370,00 €	2.048.370,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
realizzazione di recinzione interna, già interposta tra il fabbricato oggetto di vendita e la proprietà al mappale 18 ed ora rimossa (per quota 50% cadauna proprietà)	-5.000,00
importi necessari allo smaltimento presso le PP.DD. di materiali e bancali	70.000,00
	-65.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è da ritenersi comodamente divisibile essendo il medesimo costituito da porzioni aventi possibilità di accesso indipendenti, fatta salva la necessità di adeguamento impiantistico; l'eventuale soluzione di divisibilità non è qui né proposta né stimata ai fini della vendita, questa effettuata per quota intera.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 38.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.075.370,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.075.370,00**