



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

175/2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GIOVANNI NARDECCHIA

CURATORE:

DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

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 175/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Comparto produttivo a GIUSSANO via Catalani 61, frazione Birone, della superficie commerciale di **7.830,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comparto composto da fabbricati ad uso industriale dislocati all'interno di un'ampia area esclusiva. L'accesso principale al comparto industriale avviene dalla via Catalani; accessi pedonali e carrai si attuano pure dalle vie Pascoli e Bellini: in prossimità dell'ingresso principale sulla via Catalani è ubicata la palazzina ex casa del custode e uffici, vani accessori e depositi; dall'ingresso principale al compendio si accede all'ampio cortile su cui si affacciano porzioni immobiliari con destinazione produttiva e di deposito, ampi saloni per lavorazione, zone smistamento, depositi, una discreta dotazione di servizi igienici e spogliatoi. I fabbricati sono pressochè tutti risalenti a data anteriore al 1° settembre 1967: edifici posti in prossimità dell'ingresso dalla via Catalani realizzati negli anni 50/60; capannoni per la lavorazione posti all'interno del fondo risultano edificati intorno alla metà degli anni '60 ed sono stati successivamente oggetto di modifiche/ampliamento.

Il comparto è interessato dalla sussistenza di un pozzo di emungimento di acque pubbliche e di vasche di omogeneizzazione delle acque realizzate in c.a., il tutto già finalizzato alla utilizzazione di acque per lo svolgimento della originaria attività produttiva.

Aree esterne parzialmente interessate dalla costruzione di tettoie e fabbricati in struttura metallica.

L'intero compendio oggetto di valutazione è posto ai piani terreno (opificio), interrato (cantine zona produttiva) e T-1-S1 per palazzina residenza-uffici.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 203, 275, 415, 416 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 16.526,62 Euro, indirizzo catastale: Via Pascoli n. 36, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 192, 193, 194, 276, 277, 414 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, indirizzo catastale: Via catalani n. 63, piano: T-1_S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'intero compendio immobiliare, da nord in senso orario : mapp.li 191, 61, 66, 598, 597, la via Giovanni Pascoli, mapp.li 200, 201, 202, 280, 204, la via Vincenzo Bellini, mapp. 689, la via Catalani (S.P. n. 9)

L'intero edificio sviluppa 1 per capannoni; 3 per porzione uffici casa custode piani, 1-2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.830,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.080.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.310.000,00
Data della valutazione: 15/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/08/2010 a Milano II ai nn. 104453/25786, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1.100.000,00.

Importo capitale: €550.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in Giussano fg. 20 mapp.li 203, 275, 415, 416

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 04/08/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 177 di repertorio, trascritta il 12/10/2017 a Milano II ai nn. 122038/78407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare

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

Ulteriori avvertenze:

Si segnala la sussistenza, all'interno della proprietà, di pozzo di captazione di acque sotterranee, identificato al numero 1510700023 ubicato in via Catalani n. 63 del Comune di Giussano, oggetto di

Concessione attiva registrata al Catasto Utenze Idriche della Regione Lombardia con Id: MI0128031984.

Si precisa che dovrà essere disposta la eventuale rinuncia e relativa chiusura del pozzo in ordine alla inattività del medesimo, previa segnalazione agli organi competenti. Si segnala che i costi di chiusura risultano pari a circa 15-20.000,00 euro, somma che viene posta in decurtazione al valore della stima finale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 08/10/2009), con atto stipulato il 08/10/2009 a firma di Notaio Maria Urti ai nn. 56488/8163 di repertorio, trascritto il 20/10/2009 a Milano II ai nn. 138879/87772.

Il titolo è riferito solamente a beni in Giussano fg. 20 mapp.li 192, 193, 194, 276, 277, 414, 203, 275, 415, 416

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 09/12/1998 fino al 10/09/2002), con atto stipulato il 09/12/1998 a firma di Notaio Maria Borlone ai nn. 23505 di repertorio, trascritto il 14/06/2002 a Milano II ai nn. 73939/43132.

Il titolo è riferito solamente a beni in Giussano fg. 20 mapp.li 192, 193, 194, 276, 277, 414, 203, 275, 415, 416

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 13/06/2002 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 13/06/2002 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. 184082 di repertorio, trascritto il 10/09/2002 a Milano II ai nn. 109689/64185.

Il titolo è riferito solamente a beni in Giussano fg. 20 mapp.li 192, 193, 194, 276, 277, 414, 203, 275, 415, 416

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'intero compendio edilizio è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Relativamente ai mappali 277 e 414, non sono state rinvenute P.E. presso gli archivi Comunali

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta edilizio **N. 129/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone industriale, rilasciata il 11/09/1962, agibilità del 02/09/1964.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 352.

Richiesta di rilascio di agibilità del 2/09/1964

Licenza edilizia **N. 332/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia provvisoria e sistemazione di capannone esistente ad uso uffici, presentata il 07/12/1972, rilasciata il 14/02/1973.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 275

Concessione edilizia **N. 230/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione tunnel mobile riducibile, presentata il 29/07/1987, rilasciata il 15/10/1967 (si precisa che il tunnel è stato rimosso e pertanto non rientra nella presente valutazione)

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 341/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tamponatura di due pareti perimetrali di capannone esistente ad uso industriale, presentata il 13/09/1988, rilasciata il 28/10/1988 con il n. 15772 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 275

Autorizzazione edilizia **N. 391/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione struttura di copertura di capannone esistente, presentata il 19/10/1988, rilasciata il 18/01/1989 con il n. 18230 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 275

Condono Edilizio **N. 156/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di realizzazione di fabbricato in ampliamento non oggetto di autorizzazione, presentata il 26/03/1986 con il n. 5280 di protocollo, rilasciata il 29/12/1987, agibilità del 29/12/1987.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 275

Condono Edilizio **N. 976/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di realizzazione di fabbricato magazzino non oggetto di autorizzazione, presentata il 30/10/1986, rilasciata il 18/11/1988, agibilità del 18/11/1988.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 203

D.I.A. **N. 11/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione e asporto lastre di copertura in eternit, presentata il 15/01/2015, rilasciata il 18/03/2015.

Il titolo è riferito solamente a mapp 277 - 275.

Sostituisce la CIA 2015/009

Nulla Osta edilizio **N. 153/1969** in variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica originario fabbricato - laboratorio, rilasciata il 03/10/1969.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 204.

Richiesta di rilascio di agibilità del 2/09/1964

Licenza edilizia **N. 175/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di serbatoio interrato in c.a., presentata il 18/07/1972, rilasciata il 18/07/1972

Comunicazione **N. 10956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di serbatoio interrato in c.a., presentata il 19/07/1968

Licenza Edilizia **N. 301/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di spostamento cabina di erogazione metano, presentata il 05/10/1973, rilasciata il 27/11/1973

Licenza Edilizia **N. 349/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, presentata il 15/11/1973, rilasciata il 29/01/1974

Nulla Osta **N. 74/1950**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone industriale, rilasciata il 04/08/1950.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 94

Nulla Osta **N. 22/1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE TRATTE DI MURO DI CINTA ED UN PORTICATO, rilasciata il 16/02/1953.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 352

Nulla Osta **N. 185/1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE capannone industriale, rilasciata il 27/11/1953.

Il titolo è riferito solamente a originario mapp 352

Agibilità

Non sono state rilevate pratiche inerenti rilascio di agibilità relative all'intero compendio edificato, fatto salvo quanto edificato con P.E. n. 129/62 e contenuto in Pratiche Edilizie di Condono

Licenza Edilizia **N. 349/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 29/01/1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera PGT approvato (in attesa di pubblicazione sul BURL), il complesso è classificato in zona D1, in parte come dismesso e sottoutilizzato (MSV2 - art. 52 – NORMATIVA R02).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ambito D1 - in parte classificato come dismesso e sottoutilizzato - norme di attuazione dell' Art. 52.
Criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita:

1. Sul territorio comunale sono consentite, secondo le specifiche indicazioni del PGT, destinazioni commerciali per medie strutture, fino ad una dimensione massima di 2.500 mq di superficie di vendita.
2. Sono fatte salve le strutture di vendita esistenti alla data di adozione del presente PGT. È ammesso il subentro ovvero il cambio di gestione e di titolarità della licenza commerciale, nonché l'avvio di una nuova attività commerciale uguale a quella pre-esistente (in riferimento alla superficie di vendita) in caso di cessata attività. All'interno di strutture in cui venga svolta attività di vendita, alla data di adozione del presente PGT, di merci ingombranti e/o vendita all'ingrosso (con superficie di vendita calcolata secondo quanto indicato all'articolo 49), è ammesso il subentro, il cambio di gestione e/o di titolarità della licenza commerciale nonché la possibilità di trasformare tutta la SdV regolarmente assentita in SdV di vendita al dettaglio (configurando, eventualmente, l'attività come MSV purché ciò non ecceda il dimensionamento massimo previsto per le MSV3).
3. L'apertura o il trasferimento di nuove medie strutture di vendita, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, può avvenire solamente all'interno di edifici appositamente individuati nelle tavole di azionamento (R 04). Tali edifici, dismessi e/o degradati e/o sottoutilizzati alla data di adozione del presente Piano, possono accogliere l'apertura di nuove medie strutture di vendita secondo la loro appartenenza ai diversi addensamenti commerciali, così suddivisi: o Addensamenti commerciali dei centri cittadini: medie strutture di vendita di prossimità (MSV1), tra i 251 mq e i 500 mq di superficie di vendita; o **Addensamenti commerciali di livello locale: medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV2), tra i 501 mq e i 1.000 mq di superficie di vendita;** o Addensamenti commerciali di livello sovracomunale: medie strutture di vendita di interesse territoriale (MSV3), tra i 1.001 mq e i 2.500 mq di superficie di vendita.
4. Negli addensamenti commerciali di livello sovracomunale, considerato l'impatto e la complessità dell'intervento, l'apertura di una nuova media struttura di vendita nonché l'ampliamento, l'accorpamento, il trasferimento e il cambio di destinazione d'uso senza opere (qualora vi sia un aumento del fabbisogno di aree pubbliche) sono interventi subordinati alla approvazione di uno strumento attuativo.
5. La proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita MSV3 dovrà essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a: - verifica di accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana; - valutazione di impatto sul sistema socio-economico; - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce; - valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
6. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni: - non vengano interessate dall'ampliamento e/o accorpamento aree destinate a standard urbanistici; - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza; - la nuova dotazione di parcheggi pubblici derivante dall'ampliamento e/o accorpamento sia reperita in loco o in aree finite nella misura minima del 25% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.
7. Il trasferimento di medie strutture di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale, compatibile con tale tipologia di esercizio e alle condizioni di cui all'articolo 50.

Ambito D1 (produttivo) Art. 27.

Ambiti produttivi (D1)

1. Descrizione: Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo in parte edificato e in parte in fase di completamento che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni produttive consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica. All'interno di questo tessuto sono presenti strutture parzialmente non utilizzate o inattive.
2. Finalità: Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità produttiva di queste aree

accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità produttiva delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività.

3. Destinazioni d'uso: Negli ambiti D1 sono consentiti insediamenti produttivi di qualsiasi natura. Per le industrie classificate di prima classe l'ammissione è subordinata al giudizio degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio di Ecologia e Servizio n. 1 della ATS di competenza), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica. Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'Art. 6.

4. Parametri urbanistici ed edilizi Parametri urbanistici ed edilizi per le trasformazioni di edifici esistenti:

- a. IF = realizzabile all'interno della volumetria esistente
- b. IC= esistente
- c. P =esistente
- d. SP = esistente
- e. H = 13 m (non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, torri di raffreddamento, i camini e antenne).

Parametri urbanistici ed edilizi per nuovi edifici:

- a. IF = 0,8 mq/mq
- b. IC= 80%
- c. P = vedi tabella Art. 10
- d. SP = 30% della SF
- e. H = 13 m (non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, torri di raffreddamento, i camini e antenne).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state rilevate pratiche edilizie di riferimento su parte del complesso industriale relativamente alle porzioni immobiliari identificate al mappale 277 e mappale 414. Si segnala che l'intero comparto risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che la rappresentazione grafica l'intero compendio immobiliare, ivi comprese le porzioni segnalate, rilevabili in planimetria catastale redatta nel 1987 (anno in cui si è proceduto alla redazione di Condoni Edilizi su porzioni del medesimo compendio), risulta corrispondente allo stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedere capitolo situazione urbanistica

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

BENI IN GIUSSANO VIA CATALANI 61, FRAZIONE BIRONE

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Comparto produttivo a GIUSSANO via Catalani 61, frazione Birone, della superficie commerciale di **7.830,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comparto composto da fabbricati ad uso industriale dislocati all'interno di un'ampia area esclusiva. L'accesso principale al comparto industriale avviene dalla via Catalani; accessi pedonali e carrai si attuano pure dalle vie Pascoli e Bellini: in prossimità dell'ingresso principale sulla via Catalani è ubicata la palazzina ex casa del custode e uffici, vani accessori e depositi; dall'ingresso principale al compendio si accede all'ampio cortile su cui si affacciano porzioni immobiliari con destinazione produttiva e di deposito, ampi saloni per lavorazione, zone smistamento, depositi, una discreta dotazione di servizi igienici e spogliatoi. I fabbricati sono pressochè tutti risalenti a data anteriore al 1° settembre 1967: edifici posti in prossimità dell'ingresso dalla via Catalani realizzati negli anni 50/60; capannoni per la lavorazione posti all'interno del fondo risultano edificati intorno alla metà degli anni '60 ed sono stati successivamente oggetto di modifiche/ampliamento.

Il comparto è interessato dalla sussistenza di un pozzo di emungimento di acque pubbliche e di vasche di omogeneizzazione delle acque realizzate in c.a., il tutto già finalizzato alla utilizzazione di acque per lo svolgimento della originaria attività produttiva.

Aree esterne parzialmente interessate dalla costruzione di tettoie e fabbricati in struttura metallica.

L'intero compendio oggetto di valutazione è posto ai piani terreno (opificio), interrato (cantine zona produttiva) e T-1-S1 per palazzina residenza-uffici.

Identificazione catastale:

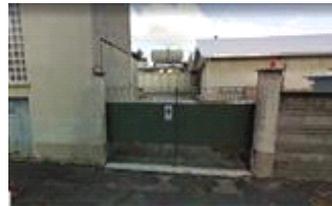
- foglio 20 particella 203, 275, 415, 416 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 16.526,62 Euro, indirizzo catastale: Via Pascoli n. 36, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 192, 193, 194, 276, 277, 414 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, indirizzo catastale: Via catalani n. 63, piano: T-1_S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'intero compendio immobiliare, da nord in senso orario : mapp.li 191, 61, 66, 598, 597, la via Giovanni Pascoli, mapp.li 200, 201, 202, 280, 204, la via Vincenzo Bellini, mapp. 689, la via Catalani (S.P. n. 9)

L'intero edificio sviluppa 1 per capannoni; 3 per porzione uffici casa custode piani, 1-2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



via Catalani



via Bellini



via Pascoli



ingresso dalla via Catalani



vista satellitare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Seregno 5km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Carate 6km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto in azionamento misto caratterizzato dalla forte presenza di edifici produttivi frammisti a fabbricati di carattere residenziale. Comodo accesso alla statale 36 del lago di Como e dello Spluga. Il centro cittadino dove sono ubicate le principali infrastrutture di servizio, è posto a limitata distanza. Il compendio industriale è oggetto di previsioni di Piano Urbanistico che vedono la conferma di porzione con destinazione produttiva e, relativamente ad una parte, la trasformazione in Ambito Territoriale D1 (questo in parte classificato come dismesso e sottoutilizzato in attuazione dell' Art. 52) per l'insediamento di medie superfici di vendita.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a battente realizzato in ferro verniciato con apertura manuale

molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------	---------------------

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura tradizionale. fabbricato di due piani fuori terra e interrato (palazzina uffici - casa del custode)

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------	---------------------

solai: fabbricato di due piani fuori terra e interrato (palazzina uffici - casa del custode)

pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	---------------------

copertura: a falde. fabbricato di due piani fuori terra e interrato (palazzina uffici - casa del custode)

pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	---------------------

strutture verticali: costruite in muratura tradizionale in blocchi di laterizio intonacato. porzione di capannone anni '50, lato via Catalani

mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------	---------------------

copertura: a volta. porzione di capannone anni '50, lato via Catalani

mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------	---------------------

strutture verticali: costruite in muratura tradizionale in blocchi di laterizio intonacato. porzione di capannone anni '60, lato via Pascoli

mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------	---------------------

copertura: tipo a volta con inserimento di finestrate tipo sched. porzioni di capannone anni '60, lato via Pascoli

mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------	---------------------

copertura: tralicci metallici e manto di copertura con pannelli in lamiera tipo "sandwich". porzione di capannone già regolarizzata con Condono Edilizio

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Degli Impianti:

termico: con alimentazione in gas metano i diffusori sono in aerotermini, barre riscaldanti. zona produttiva

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

idrico: con alimentazione in allacciamento alla rete idrica comunale

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

elettrico: funzionante al momento del sopralluogo

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

antifurto: collegamento alla centrale operativa di
vigilanza

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



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
palazzina custode + uffici p.T-1	230,00	x	100 %	=	230,00
palazzina custode + uffici pS1	30,00	x	50 %	=	15,00

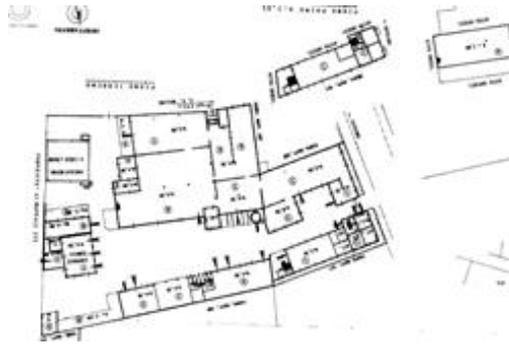
depositi, laboratori pT-1	490,00	x	100 %	=	490,00
depositi laboratori pT	496,00	x	100 %	=	496,00
vani produttivi (fabbricato anni '50)	540,00	x	100 %	=	540,00
vani produttivi lato via Bellini	1.970,00	x	100 %	=	1.970,00
vani cantinati	300,00	x	50 %	=	150,00
vani produttivi fabbricato di più recente edificazione	2.053,00	x	100 %	=	2.053,00
vani produttivi in edificio di più recente edificazione	1.547,00	x	100 %	=	1.547,00
uffici in edificio di più recente edificazione	190,00	x	110 %	=	209,00
fabbricato impianti	130,00	x	100 %	=	130,00
tettoie	0,00	x	%	=	0,00
area libera di pertinenza	0,00	x	%	=	0,00
cabina ENEL, cabina gas metano, vasca di omogeneizzazione delle acque, torre acqua	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	7.976,00				7.830,00



planimetria generale



mappale 203



mappale 192

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2020

Descrizione: capannone industriale con destinazione catastale D/1 (opificio), piano terreno e piano primo, area pertinenziale, deposito, disimpegno, due ripostigli, bagno, due centrali termiche, carico/scarico e tettoia; piano primo: tre uffici e accessori

Indirizzo: Carugo

Superfici principali e secondarie: 2450

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.617.000,00 pari a 660,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2020

Descrizione: capannone ad uso produttivo di circa 5700 mq. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed è suddiviso in più aree di produzione e magazzino, servizi e locale spogliatoi. Il capannone dispone di ampia area esterna

Indirizzo: Carugo

Superfici principali e secondarie: 5100

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.850.000,00 pari a 362,75 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (13/02/2020)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Borsino Immobiliare (13/02/2020)

Valore minimo: 564,00

Valore massimo: 645,00

Note: (rilevazione per immobili "in buono stato")

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 ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, calcolata quella commerciale, determinato il valore per metro quadro e il valore complessivo, ha esposto 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, precisato 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 normale 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 25% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie interne ai fabbricati in quanto da considerarsi ininfluenti ai fini della presente valutazione.

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

La stima ha considerato pertanto le differenti peculiarità delle destinazioni d'uso previste in Piano Urbanistico: i volumi inseriti in contesto MSV2 - art. 52 – NORMATIVA R02i, questi in condizioni di manutenzione scarsa ma qualificabili in azzonamento di maggior pregio, di superficie risultano pari a complessivi mq 3.891 commerciali; i volumi classificati in azzonamento D1 (produttivo), che presentano uno stato di manutenzione sufficiente ma in azzonamento che prevede la riconferma di destinazione produttiva, risultano di superficie commerciale pari a mq. 3.939.

Si precisa che la presente stima ha tenuto conto altresì delle risultanze delle analisi effettuate in relazione alla pressochè totale insussistenza di inquinanti, accertamento nell'intero ambito del sito per il quale è stata condotta una specifica verifica da esperto geologo e le cui conclusioni risultano prodotte in relazione allegata alla presente stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.100.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
chiusura del pozzo, eventuale sussistenza di materiali nocivi (anche eternit) da smaltire	-20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.080.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.080.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 e di eventuali variazioni di distribuzione interna; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 25% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche non rilevabili dal perito per mancanza di riscontri (insussistenza di p.E. presso gli archivi Comunali).

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Giussano, 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	opificio	7.830,00	0,00	3.080.000,00	3.080.000,00
				3.080.000,00 €	3.080.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi comodamente divisibili. L'area di accesso al compendio dispone infatti di una pluralità di accessi sulle via Catalani, Bellini e Pascoli, circostanza che rende pienamente attuabile un programma di frazionamento dell'intera area in funzione delle eventuali differenti attività che si potrebbero insediare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.080.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: € 770.000,00

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: € 2.310.000,00

data 15/01/2021

il tecnico incaricato
ANNALISA CAIRO