



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 590/2015

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. ALESSANDRO GNANI

CUSTODE:

Dr. Baldassarre Aldo POLITO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. SIMONE ANTONICELLI**

CF:NTNSMN63B14B639U

con studio in SEREGNO (MB) Via F. Filzi n. 21

telefono: 03621721253

email: [architech@intj.it](mailto:architech@intj.it)

PEC: [simone.antonicelli@geopec.it](mailto:simone.antonicelli@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 590/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Opificio** ubicato in comune di CAVENAGO DI BRIANZA, via Dei Chiosi n. 10, della superficie commerciale di circa **7.184,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Complesso produttivo costituito da area completamente recintata avente superficie catastale di 11.671,00 mq (pari a 1.16.71 ha), sulla quale sorgono diversi edifici funzionali all'esercizio dell'attività industriale e precisamente:

- **1)** ampio e articolato corpo di fabbrica sviluppato a "L" ubicato nella zona sud e ovest del comparto, che ospita nella parte anteriore verso strada la parte direzionale/amministrativa distribuita su due piani F.T. oltre n. 2 appartamenti per personale di custodia a piano rialzato e locali uso deposito, tecnici e di servizio a piano seminterrato, mentre la parte restante accessibile dal cortile interno, è costituita da capannone a campata plurima ad un piano fuori terra;
- **2)** piccolo fabbricato su due livelli, ubicato nella parte centrale del lotto, che ospita a piano terra servizi igienici e un locale uso cucina, mentre a piano primo due locali presumibilmente (attualmente inaccessibili per assenza scala di collegamento) destinati a spogliatoi/mensa dipendenti;
- **3)** capannone ubicato sul lato sud-est;
- **4)** capannone ubicato sul lato nord-est;

Le superfici scoperte o comunque non occupate da fabbricati, risultano utilizzate come parcheggio, aree di circolazione e manovra automezzi (incluso drone d'ingresso), con l'eccezione della parte nord del lotto ove è presente una zona a verde incolta.

#### Identificazione al CATASTO FABBRICATI:

- foglio 14, particelle 55-132 sub. 1-133-134 (graffati), categoria D/7, rendita 34.272,08 Euro, indirizzo catastale: via dei Chiosi n. 10, piano: T-1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14, particella 55, sub. 2, categoria D/7, rendita 5.681,03 Euro, indirizzo catastale: via Dei Chiosi n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14, particella 132, sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: via Dei Chiosi n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14, particella 132, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via Dei Chiosi n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione al CATASTO TERRENI:

- foglio 14, particella 55, qualita/classe: ente urbano, superficie: 7.440 mq (pari a 0.74.40 ha)
- foglio 14, particella 132, qualita/classe: ente urbano, superficie: 2.411 mq (pari a 0.24.11 ha)
- foglio 14, particella 133, qualita/classe: ente urbano, superficie: 120 mq (pari a 0.01.20 ha)
- foglio 14, particella 134, qualita/classe: ente urbano, superficie: 1.700 mq (pari a 0.17.00 ha)

**Coerenze dell'intera proprietà, a corpo, da nord in senso orario:** strada provinciale, altra proprietà,

via Dei Chiosi, via Dei Chiosi-part. 371

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.184,05 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.750.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.187.500,00
Data della valutazione:	04/01/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi senza titolo opponibile

## 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** attiva, iscritta il 27/12/2013 a Milano 2 ai nn. 118485/20789, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 430.000,00 euro

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2013 a firma notaio Alberto Paleari (Monza) n. 85389/31200 di repertorio, iscritta il 27/12/2013 a Milano 2 ai nn. 118487/20790, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.404.818,56 euro.

Importo capitale: 1.202.409,28 eurp.

Durata ipoteca: 14 anni, 3 mesi, 4 giorni.

La presente iscrizione riguarda Atto di rinegoziazione di durata e tasso d'interesse nonché integrazione della garanzia di mutuo con garanzia ipotecaria, inerente Atto per la concessione di mutuo fondiario per l'importo di euro 1.700.000,00, stipulato dalla parte mutuataria sopra indicata, a rogito notaio Alberto Paleari (Monza) in data 27 marzo 2008, n. 68684/22437 di rep., garantito da ipoteca trascritta a Milano 2° in data 10/04/2008 nn. 46018/11074, per euro 3.400.000,00. I beni posti in garanzia sono tutti quelli colpiti dalla procedura di pignoramento, oggetto della presente relazione

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/03/2015 a firma di FRATERNITA' SISTEMI SOC. COOP. SOCIALE ONLUS n. 3245/2015 di repertorio, iscritta il 24/11/2015 a Milano 2 ai nn. 116989/20898, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 EX ART. 2 R.D. 639/1910.

Importo ipoteca: 63.377,00 euro.

Importo capitale: 31.688,93 euro.

La formalità grava sulle unità in Comune di Cavenago di Brianza, distinte al catasto fabbricati al foglio 14, part. 132, sub.2 e 3, e foglio 14, part. 55, sub. 2

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del 20/04/2015 a firma Tribunale di Monza n. 6401 di repertorio, trascritto il 12/06/2015 a Milano 2 ai nn. 55503/36714, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il pignoramento grava sui seguenti beni in CAVENAGO DI BRIANZA, via dei Chiosi n. 10, distinti come di seguito:

CATASTO TERRENI, Foglio 14: part. 55, ENTE URBANO; part. 132, ENTE URBANO; part. 133, ENTE URBANO; part. 134, ENTE URBANO. CATASTO FABBRICATI, foglio 14: part. 55 sub. 2, cat. D/7; particelle 55-132 sub. 1-133-134 (graffati), cat. D/7; part. 132 sub. 2, cat. A/3; part. 132 sub. 3, cat. A/3

Si segnalano i seguenti interventi nella procedura:

-Banca di Credito Cooperativo di Triuggio e della Valle del Lambro, chiede di intervenire nella procedura esecutiva immobiliare per ulteriore credito da recuperare per l'importo complessivo di euro 216.055,58, oltre interessi al tasso convenzionale dal 20.03.2015 al saldo effettivo, nonché spese e successive occorrendo;

- Società Cooperativa Sociale "Fraternità Sistemi" C.F. e P.Iva 02383950983 in proprio con sede legale in Brescia (BS), Via Rose di Sotto n. 61, soggetto abilitato alla riscossione dei Tributi e delle Entrate degli Enti Locali ex art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997, per conto del Comune di Cavenago di Brianza (MB), chiede di poter partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino alla concorrenza del proprio credito dell'importo di € 103.481,20 in riferimento a quanto sopra indicato oltre ad € 6.355,67 per interessi e spese ad oggi maturati oltre interessi e spese maturande, con privilegio e prelazione sui beni mobili, locazioni e frutti pendenti ai sensi dell'art. 2752 c.c. In aggiunta a quanto sopra, Fraternità Sistemi chiede l'ulteriore somma di € 723,04 per spese di intervento nella presente procedura esecutiva

- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, chiede di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di euro 195.274,97 compresi gli accessori di legge maturati, quali risultanti dagli estratti di ruolo, oltre gli interessi di mora maturandi

- Idroimpianti SA.VA. S.r.l., con sede in Cavenago di Brianza via dei Chiosi n. 10, chiede di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per il credito portato dalla fattura n. 22 del 12.02.2018 pari ad € 461.160,00, documento risultante nelle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., salvo migliore valutazione ex 1150 c.c.. Per completezza d'informazione si riporta stralcio verbale di udienza del 19/2/2020 : "***Il GE, rilevato che Idroimpianti Sava srl è intervenuta nella procedura esecutiva non sulla base di fatture da essa emesse nei confronti della società esecutata, ma sulla base di fatture emesse da soggetti terzi nei confronti della stessa asserita creditrice, ritenuto che tale ipotesi concreta non sia sussumibile in alcuna delle ipotesi previste dall'art. 499 cpc, dichiara l'inammissibilità dell'intervento formulata da Idroimpianti Sava srl.....***"

#### *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:	

**Il complesso oggetto di stima è completamente autonomo e pertanto non vi sono spese condominiali**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

in forza atto di compravendita stipulato il 28/12/2000 a firma notaio Alessandra Panbianco, n. 71276/13493 di repertorio, trascritto il 05/01/2001 a Milano 2 ai nn. 1279/863

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

fino al 28/12/2000, con atto stipulato il 30/12/1985 a firma Notaio Vincenzo Erba (Monza) n. 233671 di repertorio, trascritto il 29/01/1986 a Milano 2 ai nn. 12593/10261

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **23/'68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione in ampliamento di fabbricato industriale e nuova rete di fognatura, richiesta presentata il 26/06/1968 n. 2825 di protocollo, rilasciata il 04/07/1968 n. 23 di protocollo. Agibilità del 15/10/1969 con il n. 6/'69 di protocollo.

La presente pratica ha riguardato il corpo di fabbrica a "L" ubicato sulla parte sud ed ovest del lotto nonché il piccolo fabbricato di due piani (part. 132), ospitante locali vari di servizio (part. 133), posto nella parte centrale della proprietà. La pratica edilizia sopra indicata riguarda costruzione in ampliamento di fabbricato esistente, tuttavia presso l'archivio comunale non sono state rinvenute pratiche antecedenti quella in esame.

Concessione edilizia N. **10/'85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricostruzione capannone crollato causa neve, richiesta presentata il 22/02/1985 n. 872 di protocollo, rilasciata il 12/04/1985 n. 10/'85 di protocollo. Agibilità del 09/10/1985.

La presente pratica ha riguardato capannone ubicato nella parte sud-est del lotto identificato con la particella 134

Concessione edilizia N. **40/'89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione capannone prefabbricato, richiesta presentata il 23/05/1989 n. 2956 di protocollo, rilasciata il 17/07/1989.

La presente pratica ha riguardato il capannone ubicato nella parte nord-est del lotto identificato dalla particella 55 sub. 2

Concessione edilizia N. **40/'89 var.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla P.E. n. 40/89 per la costruzione di capannone industriale prefabbricato, richiesta presentata il 14/01/1992 n. 314/4793 di protocollo, rilasciata il 08/05/1992. Nella pratica non è stato rinvenuto il certificato di agibilità e nemmeno la domanda di rilascio dello stesso.

La presente pratica ha riguardato il capannone ubicato nella parte nord-est del lotto identificato dalla particella 55 sub. 2

Autorizzazione edilizia N. **7/'90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'ampliamento e la sostituzione dei portoni esistenti, richiesta presentata il 11/01/1990 n. 254-857 di protocollo, rilasciata il 03/02/1990.

La presente pratica ha riguardato il corpo di fabbrica a "L" ubicato sulla parte sud ed ovest del lotto individuato dalla particella 132

Concessione edilizia N. **56/'92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione edificio per uffici con modifiche interne ed esterne, richiesta presentata il 09/07/1992 n. 6019 di protocollo, rilasciata il 25/02/1993. Agibilità del 18/07/1996.

La presente pratica ha riguardato capannone ubicato nella parte sud-ovest del lotto individuata dalla particella 132

Comunicazione inizio attività per intervento edilizio N. **5**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per realizzazione di divisori con pareti mobili e servizi igienici, presentata il 09/02/1996 n. 1147 di protocollo.

La presente pratica ha riguardato capannone ubicato nella parte sud-ovest del lotto individuato dalla particella 132

Denuncia di inizio attività N. **75/'02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di apertura portone di carico-scarico con piano di ribalta camion, presentata il 28/06/2002 con il n. 6541 di protocollo.

La pratica ha riguardato capannone ubicato nella parte sud-est del lotto individuato dalla particella 134 . Risultano regolarmente depositate Comunicazione di fine lavori e Certificato di collaudo opere da parte del Direttore Lavori

Denuncia di inizio attività N. **110/'02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per adeguamento servizi igienici nel reparto lavorazione, presentata il 24/10/2002 n. 10794 di protocollo.

La pratica ha riguardato capannone ubicato nella parte sud-ovest del lotto individuata dalla particella 132. Risultano regolarmente depositate Comunicazione di fine lavori e Certificato di collaudo opere da parte del Direttore Lavori

Denuncia di inizio attività N. **73/'03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per bonifica copertura in eternit mediante sostituzione con copertura in alluminio, presentata il 25/07/2003 n. 7811 di protocollo.

La pratica ha riguardato capannone ubicato nella parte sud-ovest del lotto individuato dalla particella 132. Risultano regolarmente depositate Comunicazione di fine lavori e Certificato di collaudo finale opere da parte del Direttore Lavori

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Secondo il PGT (piano di governo del territorio) vigente, in forza di delibera per variante al PGT vigente, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/05/2016 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 dell'1.12.2016, l'immobile ricade in zona:

Ambito delle attività produttive consolidate (DP) inserito negli "Ambiti di riqualificazione a prevalente presenza di attività produttive".

Norme tecniche di attuazione ed indici per tale Ambito sono disciplinati dall'Art. 31 che di seguito si riporta integralmente :

*Art. 31. (Città delle attività economiche – “DP” - Ambito delle attività produttive consolidate)*

### *a. Definizione e principi*

*1. E' l'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature, per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.*

*2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono: - il mantenimento ed il*

consolidamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione; - il raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali; - il raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza; - il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

*b. Modalità di intervento:*

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica" e nelle zone perimetrare dagli elaborati, per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, sino ad una quota massima del 50%.

3. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.

*c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

-  $I_f = 0,80$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_{fe}$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,00 mq/mq;

-  $I_{fi} = 0,08$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;

-  $R_c = 60$  per cento;

-  $R_p = 25$  per cento;

-  $H = H_e$ . Nel caso di demolizione, ricostruzione, soprizzo e ampliamento di edificio esistente e nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella maggiore degli edifici contermini;

-  $D_e$ ,  $D_c$  e  $D_s$  = vedi Allegato A – Capo II; - Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

*d. Destinazioni d'uso*

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF3, ad esclusione dei gruppi GF.3.3 e GF3.4, con le specificazioni ivi contenute.

2. In particolare si intendono compatibili con la destinazione produttiva, in quanto pertinenza della stessa:

a) residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

b) uffici, esposizioni e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva. Il vincolo di pertinenza di cui alle precedenti lettere a) e b) dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.7, GF5.8 e GF5.9;

- le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.

4. Sono escluse dall'ambito delle attività produttive consolidate (DP), le seguenti destinazioni:

- la residenza descritta al gruppo GF1;
- le attività agricole descritte al gruppo GF2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF4; - le attività commerciali descritte al gruppo GF5.1, GF5.2, GF5.3, GF5.4, GF5.5 e GF5.6;
- le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
- i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

5. All'interno dei gruppi funzionali GF3.3 e GF3.4, sono escluse quelle attività inserite negli elenchi regionali, per le quali la normativa vigente prevede il rilascio di autorizzazioni in deroga.

e. Prescrizioni particolari

1. Per le attività commerciali di vendita di generi alimentari e non alimentari, anche non direttamente prodotti in loco e complementari alla produzione, esistenti alla data di adozione del PGT, per la parte relativa alla sola produzione, collocate all'interno del presente ambito, è consentita la prosecuzione dell'attività, limitatamente ad una superficie di vendita di 150 mq, riconoscendo all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione dovuti, quale differenza tra ambito produttivo e ambito commerciale, unitamente all'individuazione delle aree di interesse pubblico nella quantità prevista dal Piano dei Servizi. E' consentita, in casi di documentata impossibilità di individuazione e cessione di aree di interesse pubblico oppure di non opportunità alla cessione a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione, parziale o totale, delle suddette aree, ai sensi della normativa regionale vigente. Le suddette situazioni dovranno essere regolarizzate entro 12 mesi dall'avvenuta approvazione del PGT.

2. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della città.

3. Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere trasparenti per almeno il 40% della relativa dimensione lineare. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno essere poste preferibilmente verso i confini della proprietà, eventuali destinazioni residenziali limitrofe, verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.

4. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

5. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono eccedere fino al 15% della Sc.

6. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di piano attuativo. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.

7. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.

8. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e con aree inserite all'interno del perimetro del Parco Rio Vallone.

9. Per particolari e dimostrate esigenze tecnologiche e per impianti potranno essere concesse edificazioni con altezze superiori a quelle esistenti, fino ad un'altezza massima di 15 mt.

10. Nel caso di insediamento di nuove attività di logistica, così come definite nell'Allegato B, dovranno essere prodotti studi e valutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità.



11. Nella Tavola Pr.04.1 è individuato un "Ambito di riqualificazione urbanistica ed ambientale per l'insediamento di attività economiche", con la possibilità di attivare interventi di cambio di destinazione funzionale inserendo destinazioni terziarie, ricettive, espositive, commercio all'ingrosso e servizi alla persona, sia attraverso un intervento unitario, sia attraverso interventi parziali, che comunque dovranno interessare aree di dimensioni significative, ed essere in grado di raggiungere obiettivi di miglioramento e qualificazione del tessuto urbano. In sede di attuazione degli interventi, attuabili mediante piano urbanistico e/o permesso di costruire convenzionato, dovrà essere quantificato il contributo di costruzione e determinata la dotazione di aree di interesse pubblico, anche in relazione alla destinazione precedente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**DIFFORMITÀ:** Da un punto di vista squisitamente planivolumetrico, il complesso si rivela sostanzialmente corrispondente ai progetti autorizzati. Vi sono difformità che riguardano per lo più la distribuzione interna degli ambienti nei fabbricati 1 (particella 132), 2 (partic. 133) e 3 (part. 134). Sulla copertura del fabbricato 1 (part. 132) nella parte soprastante gli uffici affacciati sul lato nord, si è rilevata una cupola in plexiglass in più (totale n. 7) rispetto a quelle autorizzate (n. 6) con la Concessione edilizia rilasciata il 25/02/1993, P.E. 56/'92 prot. 6019/559, In una C.I.A. (comunicazione inizio attività) successiva presentata il 09/02/1996 prot. 1147, tale cupola aggiuntiva è stata erroneamente rappresentata sugli elaborati come opera esistente/già autorizzata. Sono inoltre presenti delle tettoie a struttura metallica, per una superficie di circa 500,00 mq (di cui circa il 70% coperte con lastre di Eternit) realizzate senza ottenimento titolo edilizio, allo scopo di collegare i capannoni nord-est (part. 55 sub. 2 – fabbricato 4) e sud-est (part. 134 – fabbricato 3) e quest'ultimo con il piccolo corpo servizi al centro del sito (part. 133 - fabbricato 2). Per miglior comprensione, vedasi fotografie successive. Si segnala infine che nei fascicoli edilizi riguardanti il fabbricato 4 (part. 55) non è stata rinvenuto il Certificato di Agibilità né la relativa domanda, quindi si può ipotizzare che tale documento non sia mai stato rilasciato

**REGOLARIZZAZIONE:** Si ritiene possibile procedere a regolarizzazione mediante presentazione richiesta di Permesso Edilizio in sanatoria. Al di là delle modifiche interne infatti, le difformità esterne costituite dalle tettoie non autorizzate si ritengono sanabili, stante la disponibilità di superficie coperta residua sul lotto. Occorre inoltre acquisire il Certificato di Agibilità del fabbricato 4 (part. 55) senza escludere che, in presenza di modifiche e/o adeguamenti di carattere distributivo/strutturale/impiantistico, si debba acquisire nuovo Certificato d'uso anche per i fabbricati che ne sono provvisti. Si precisa che quanto qui espresso costituisce mero giudizio tecnico, privo di valore di certificazione. Ogni valutazione di merito potrà essere definita solo dopo opportuno confronto del soggetto interessato con l'Amministrazione comunale. Si declina qualsivoglia responsabilità qualora l'Ufficio tecnico dovesse esprimere diversa valutazione in ordine alla regolarizzazione e/o alle modalità di attuazione della stessa

N.B.: Gli oneri di regolarizzazione edilizia sono ricompresi nella decurtazione forfettaria operata nella sezione "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**DIFFORMITÀ:** la planimetrie presenti nella banca dati catastale, relative ai fabbricati 1-2-3 (part. 55, part. 132 sub. 1 e sub. 3 e part. 133) si presentano non pienamente corrispondenti ai progetti autorizzati ed allo stato dei luoghi. Ciò si spiega con il fatto che la presentazione di tali elaborati grafici risale al 10/12/1985 ma successivamente a tale data sono state presentate ulteriori pratiche edilizie che hanno determinato modifiche nella distribuzione degli spazi. Inoltre, come esposto anche nella sezione relativa alla conformità edilizia, sono presenti in loco tettoie non autorizzate

**REGOLARIZZAZIONE:** Qualora si propenda per il mantenimento delle tettoie non autorizzate, previa regolarizzazione edilizia, si renderà necessario provvedere all'inserimento in mappa delle stesse. Dopodiché si dovrà presentare denuncia di variazione con procedura DOCFA in modo tale da avere planimetrie catastali aggiornate e corrispondenti allo stato dei luoghi ed ai progetti approvati

N.B.: Gli oneri di regolarizzazione catastale sono ricompresi nella decurtazione forfettaria operata nella sezione "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il compendio risulta compatibile con l'ambito previsto nel vigente PGT per tale zona urbanistica

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NULLA DA SEGNALARE

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA DEI CHIOSI 10

## OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**Opificio** ubicato in comune di CAVENAGO DI BRIANZA, via Dei Chiosi n. 10, della superficie commerciale di circa **7.184,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Complesso produttivo costituito da area completamente recintata avente superficie catastale di 11.671,00 mq (pari a 1.16.71 ha), sulla quale sorgono diversi edifici funzionali all'esercizio dell'attività industriale e precisamente:

- **1)** ampio e articolato corpo di fabbrica sviluppato a "L" ubicato nella zona sud e ovest del comparto, che ospita nella parte anteriore verso strada la parte direzionale/amministrativa distribuita su due piani F.T. oltre n. 2 appartamenti per personale di custodia a piano rialzato e locali uso deposito, tecnici e di servizio a piano seminterrato, mentre la parte restante accessibile dal cortile interno, è costituita da capannone a campata plurima ad un piano fuori terra;
- **2)** piccolo fabbricato su due livelli, ubicato nella parte centrale del lotto, che ospita a piano terra servizi igienici e un locale uso cucina, mentre a piano primo due locali presumibilmente (attualmente inaccessibili per assenza scala di collegamento) destinati a spogliatoi/mensa dipendenti;
- **3)** capannone ubicato sul lato sud-est;
- **4)** capannone ubicato sul lato nord-est;

Le superfici scoperte o comunque non occupate da fabbricati, risultano utilizzate come parcheggio, aree di circolazione e manovra automezzi (incluso androne d'ingresso), con l'eccezione della parte nord del lotto ove è presente una zona a verde incolta.

### Identificazione al CATASTO FABBRICATI:

- foglio 14, particelle 55-132 sub. 1-133-134 (graffati), categoria D/7, rendita 34.272,08 Euro, indirizzo catastale: via dei Chiosi n. 10, piano: T-1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14, particella 55, sub. 2, categoria D/7, rendita 5.681,03 Euro, indirizzo catastale: via Dei Chiosi n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14, particella 132, sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: via Dei Chiosi n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14, particella 132, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via Dei Chiosi n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificazione al CATASTO TERRENI:

- foglio 14, particella 55, qualita/classe: ente urbano, superficie: 7.440 mq (pari a 0.74.40 ha)
- foglio 14, particella 132, qualita/classe: ente urbano, superficie: 2.411 mq (pari a 0.24.11 ha)
- foglio 14, particella 133, qualita/classe: ente urbano, superficie: 120 mq (pari a 0.01.20 ha)
- foglio 14, particella 134, qualita/classe: ente urbano, superficie: 1.700 mq (pari a 0.17.00 ha)

**Coerenze dell'intera proprietà, a corpo, da nord in senso orario:** strada provinciale, altra proprietà, via Dei Chiosi, via Dei Chiosi-part. 371



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica a prevalente destinazione artigianale/industriale, ubicata nelle vicinanze del casello che immette nella autostrada A4.. Il traffico nella zona è di tipo locale e l'accesso al sito risulta agevole anche con mezzi pesanti. Non vi è difficoltà di parcheggio. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle foto aeree che seguono, tratte da Google Earth, vengono individuati il sito ed i vari edifici presenti debitamente numerati, di cui nel prosieguo della relazione si fornirà dettagliata descrizione



INDIVIDUAZIONE COMPENDIO



VISTA COMPENDIO DA SUD-OVEST



COMPENDIO VISTO DA OVEST



COMPENDIO VISTO DA NORD-OVEST



COMPENDIO VISTO DA NORD-EST



VISTA RAVVICINATA DA SUD-EST

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km (A4 Torino-Trieste)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tangenziale distante 8 km (TEEM-tangenziale est  
esterna di Milano)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 26 km (Linate)

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 29 km (Orio al Serio)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 67 (Malpensa)

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Caratteristiche generali:** Complesso produttivo costituito da area di superficie catastale pari a 11.671,00 mq, sulla quale sorgono diversi edifici funzionali all'esercizio dell'attività industriale che di seguito verranno descritti in modo puntuale. Si è rilevata la presenza di numerose tettoie abusive aventi struttura in ferro e copertura prevalente in eternit. Tali superfetazioni servono a collegare tra loro i capannoni nord-est e sud-est con il piccolo edificio centrale che ospita i servizi igienici inoltre hanno anche lo scopo di consentire il ricovero di oggetti e materiali vari proteggendoli dalle intemperie. Le superfici scoperte o comunque non occupate da fabbricati, risultano utilizzate come parcheggio, aree di circolazione e manovra automezzi (incluso androne d'ingresso), con l'eccezione della parte nord del lotto ove è presente una zona a verde incolta.

**Recinzioni:** L'area risulta recintata sui lati nord ed est con paletti e pannelli in cemento prefabbricato, sul lato sud da fabbricato oltre inferriata (su muretto in cemento) e n. 2 cancelli ad apertura motorizzata, sul lato ovest da fabbricato e da paletti e pannelli in cemento prefabbricato.

**Reti/allacciamenti/connessioni:**

- > allacciamento idrico: presente
- > allacciamento elettrico: presente
- > allacciamento gas: assente
- > fibra ottica: assente
- > smaltimento acque: è presente sistema di raccolta acque chiare e scure, quest'ultimo collegato alla rete fognaria comunale.
- > antincendio: sono presenti in esterno in vari punti, cassette antincendio complete di manichette UNI 45 che sarebbero tuttavia da verificare in quanto l'ultima ispezione riportata sull'apposita targhetta risale al 2020 e considerato inoltre che le cassette sono aperte ed esposte alla polvere e agli agenti atmosferici in quanto prive del necessario vetro di protezione. I singoli edifici sono inoltre provvisti nelle varie zone di estintori portatili a polvere, come puntualmente indicato nelle descrizioni riguardanti le specifiche porzioni.

Esaminiamo quindi di seguito, nel dettaglio, le caratteristiche dei vari edifici presenti sull'area.

**EDIFICIO al punto: 1), particella 132, Ampio e articolato fabbricato sviluppato a "L" ubicato nella zona sud -ovest del comparto, nella parte anteriore verso strada (lato sud) distribuita su due piani F.T. oltre seminterrato, presenta struttura verticale in cemento armato e muratura portante e solai in latero -cemento; la parte attestata lungo il lato ovest, capannone produttivo a campata plurima, presenta struttura verticale in cemento armato e muratura portante, copertura a volta a sesto ribassato costituita da elementi in cemento armato prefabbricato in n. 4 (quattro) campate ad un piano fuori terra, e solaio di copertura in cemento o latero - cemento nelle 3 (tre) rimanenti campate. Di seguito verranno esaminate le principali caratteristiche dei vari settori del fabbricato**

- **Ubicazione corpo: lato ovest; Piano: terra; destinazione: PRODUTTIVA, altezza utile sottotrave m. 4,00 circa**

Finitura facciate: fronte nord e ovest: mattoni faccia vista, fronte lato est intonaco tinteggiato

Portoni d'ingresso: costituiti da pannelli dall'alluminio con apertura manuale a libro

Pavimentazione interna: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Impianto elettrico: canalizzato esterno, funzionante, conformità probabile ma da verificare a cura di elettrotecnico

Impianto termico: assente

presidi antincendio: estintori portatili a polvere

serramenti: in ferro, mono-vetro, condizioni sufficienti

manto di copertura: la parte con struttura a volta è dotata di manto in lastre di alluminio grecato pre-verniciato, quella con soletta piana risulta rivestita superiormente con guaina bituminosa, condizioni: si presume buone ma da verificare con puntuale ispezione al piano

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: SUFFICIENTI

- **Ubicazione corpo: lato sud e ovest; Piano: terra; destinazione: AMMINISTRATIVA-SERVIZI-CORPI SCALA, attualmente utilizzata, altezza interna circa m. 4,30 per i locali verso via Chiosi e circa m. 3,10 per i locali centrali interposti tra quelli su via Chiosi e capannone**

Finitura facciate: in prevalenza intonaco tinteggiato, fronte sud a piano terra mattoni faccia vista; l'intonaco di finitura della balconata lato sud si presenta ammalorato

Porta d'ingresso: serramento in lastra mono-vetro sabbiato, dotato di saracinesca esterna in ferro

Pavimentazione: piastrelle di clinker di forma rettangolare, buone condizioni

Impianto elettrico: misto, parte sottotraccia e parte canalizzato esterno, funzionante e si presume a norma, però da certificare

Impianto termico: attualmente il riscaldamento ambientale avviene tramite due stufe a pellet, integrate con piccoli termoconvettori nelle singole stanze; sono presenti fan-coil tuttavia non utilizzabili in quanto collegati a centrale termica non funzionante causa assenza allacciamento alla linea gas

Impianto di condizionamento: presente, macchinario ubicato in copertura, di tipo canalizzato, funzionante, si presume a norma ma da verificare e certificare a cura di tecnico specializzato

Impianto A.C.S. servizi: accumulo elettrico, condizioni: buone

presidi antincendio: estintori portatili a polvere

serramenti: in alluminio, vetro singolo, apertura a scorrimento verticale, condizioni: suff./buone

oscuranti: tapparelle in ferro a protezione infissi verso strada; condizioni: buone

divisori interni: prevalenza di pareti mobili in alluminio e vetro nella zona ufficio, tavolati in muratura nella parte servizi

porte interne: alluminio e vetro quelle inserite in pareti mobili, legno tamburato le altre, buone condizioni

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: BUONE

- **Ubicazione corpo: lato sud; Piano: terra/rialzato; Appartamenti a destinazione: RESIDENZIALE, attualmente utilizzata, altezza interna di circa m. 3,00**

#### **Appartamento lato Sud**

Porte d'ingresso: blindata, condizioni: buone

Pavimentazione: piastrelle in graniglia eccetto cucina e bagni ove sono presenti piastrelle recenti in gres

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia, funzionanti, si presume a norma ma da verificare e certificare a cura di elettrotecnico

Impianto termico: il riscaldamento è garantito da stufa a pellet di recente installazione; l'impianto originario a termosifoni non viene utilizzato in quanto la centrale termica non funziona causa assenza allacciamento alla linea gas. Sono stati asportati i termosifoni (sono ancora visibili gli attacchi).

A.C.S.: accumulo elettrico nel bagno

serramenti: in alluminio, doppi vetri, no taglio termico, condizioni: buone

oscuranti: tapparelle in ferro, condizioni: buone

porte interne: legno tamburato, battente, condizioni: buone

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: BUONE

#### **Appartamento lato nord**

Porte d'ingresso: blindata, condizioni: buone

Pavimentazione: piastrelle in graniglia eccetto nel bagno ove sono presenti piastrelle recenti in gres

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia, funzionante, si presume a norma ma da verificare e certificare a cura di elettrotecnico

Impianto termico: il riscaldamento nei due appartamenti è garantito da stufe a pellet di recente installazione; l'impianto originario a termosifoni non viene utilizzato in quanto la centrale termica non funziona causa assenza allacciamento alla linea gas.

A.C.S.: accumulo elettrico nel bagno

serramenti: in alluminio, vetro singolo, condizioni: sufficienti

oscuranti: tapparelle in ferro, condizioni: buone

porte interne: legno/vetro, battente, condizioni: sufficienti

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: SUFFICIENTI

- **Ubicazione corpo: lato sud e ovest; Piano: primo; destinazione: AMMINISTRATIVA-DIREZIONALE; attualmente inutilizzata, altezza interna circa m. 3,20**

Vano scala di accesso centrale, sviluppo: piano terra/primo/copertura: struttura in cemento armato, rivestimento: marmo, parapetto in ferro, condizioni: Suff./buone;

Vano scala di accesso lato ovest, sviluppo: piano interrato/terra/primo; struttura da piano terra a primo: in cemento armato, rivestimento: assente, parapetto in ferro, condiz. Suff./buone; struttura da piano terra a interrato: in ferro, compreso gradini, condizioni: suff. /buone

Porta d'ingresso: serramento in alluminio e vetro, apertura a battente, condiz.: suff./buone

Pavimentazione: variabile a seconda delle zone; corridoio longitudinale centrale e locali ala est: lastre di marmo, condiz.: suff./buone; parte dei locali lato sud: parte in lastre di graniglia e parte in piastrelle di klinker, condiz.: suff./buone; uffici con affaccio lato nord ed est: pavimento flottante in moduli smontabili: condiz.: scarse; servizi igienici: piastrelle (datate), condiz. Sufficienti

Rivestimenti servizi igienici: piastrelle in ceramica (datate), condiz. Sufficienti

Sanitari: datati, condizioni: sufficienti

Impianto elettrico: parte sottotraccia e parte canalizzato

Impianto termico: tradizionale, a radiatori, non utilizzabile causa assenza allacciamento alla linea gas

Impianto di condizionamento: presente, di tipo canalizzato, funzionalità da verificare e certificare a cura di tecnico specializzato

Impianto ascensore: ubicato nel vano scala lato ovest, dotato di struttura di contenimento in ferro e vetro collega i piani interrato/terra/primo anche se a piano interrato risulta attualmente inaccessibile; da verificare funzionalità e corrispondenza alle vigenti normative

Serramenti in facciata: in alluminio, ante a battente, doppi vetri, no taglio termico, sufficienti/buone

oscuranti: tapparelle in ferro ad apertura manuale a protezione serramenti verso strada e a parte di quelli verso il cortile

Serramenti su copertura piana: n. 7 cupole in plexiglass, non apribili, condizioni: da verificare con attenzione, uno si presenta rotto sulla calotta esterna presumibilmente causa grandine

divisori interni: tavolati



porte interne: presenti varie tipologie, legno tamburato, legno/vetro, alluminio e vetro, apertura battente, condizioni: da sufficienti a buone

manto di copertura: guaina bituminosa, condizioni: occorre verificare sigillatura giunti, condizioni delle pilette, dei canali e dei pluviali, in quanto sono presenti infiltrazioni in locale lato ovest, in locale ala est con affaccio verso cortile e su sommità vano scala

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: DA APPENA SUFFICIENTI A DISCRETE A SECONDA DELLE ZONE

- **Ubicazione corpo: lato sud; Piano: semint.; destinazione: DEPOSITO, SERVIZI, SPOGLIATOI, TECNICI, utilizzata solo in parte**

DEPOSITO/VANO SCALA/VANO ASCENSORE (con locale di servizio), altezza c.a m. 2,90

Porta d'ingresso locale principale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti;

Porta ingresso locale di servizio ascensore: tagliafuoco in alluminio

Porte di collegamento con altri locali adiacenti: in alluminio con pannelli in laminato

Pavimentazione: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Impianto elettrico: canalizzato esterno, condizioni: a vista buone, da verificare e certificare

Impianto termico: assente

serramenti: ferro, vetro singolo armato, condizioni: sufficienti in rapporto alla destinazione del locale

oscuranti: assenti

divisori interni: tavolati in muratura

presidi antincendio: assenti

N.B.: si segnala presenza di condutture sospese e a vista, coibentate mediante fasciatura impastata con materiale biancastro; serve prelievo campioni e verifica di laboratorio per accertare eventuale presenza di amianto

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: SUFFICIENTI, tenuto conto della destinazione d'uso

SERVIZI/SPOGLIATOI, altezza interna circa m. 3,00

Scala di accesso: cemento armato, a vista, senza rivestimento, condizioni: sufficienti

Porta d'ingresso: ferro e vetro, condizioni: sufficienti

Pavimentazione: nei locali deposito e tecnici, battuto di cemento; nei servizi e negli spogliatoi piastrelline in clinker, condizioni: scarse

Rivestimento: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse

Sanitari: datati, condizioni: scarse

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia, condizioni: appena sufficienti; conformità: da verificare a cura di elettrotecnico

Impianto termico: assente in quanto centrale termica non in funzione; presenti radiatori in ghisa

ACS: accumulo elettrico; condizioni: da verificare a cura di tecnico specializzato

serramenti: ferro, vetro singolo, condizioni: non adeguate alla destinazione del locale

oscuranti: assenti

divisori interni: tavolati in muratura

porte interne: ad anta singola, legno tamburato, condizioni: scarse

N.B.: si segnala presenza di condutture sospese e a vista, coibentate mediante fasciatura impastata con materiale biancastro; serve prelievo campioni e verifica di laboratorio per accertare eventuale presenza di amianto

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: SCARSE, tenuto conto della destinazione d'uso

LOCALE CENTRALE TERMICA, altezza interna circa m. 4,50

Scala di accesso: cemento armato, a vista, senza rivestimento, condizioni: sufficienti

Porta d'ingresso: ferro e vetro, attualmente smontata, condizioni: sufficienti

Pavimentazione: piastrelline in clinker, condizioni: scarse/appena sufficienti

Impianto elettrico: canalizzato esterno, da verificare

Impianto caldaia: generatore di tipo a basamento, combustibile: gas, evidentemente inutilizzato da tempo. Da verificare condizioni e rispondenza alla normativa

N.B.: si segnala presenza di condutture sospese e a vista, coibentate mediante fasciatura impastata con materiale biancastro; serve prelievo campioni e verifica di laboratorio per accertare eventuale presenza di amianto

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: SCARSE, tenuto conto della destinazione d'uso

LOCALI TECNICI SOTTOSTANTI ANDRONE D'INGRESSO CARRAIO, altezza interna circa m. 2,65

Scala di accesso: cemento armato, a vista, senza rivestimento, condizioni: sufficienti

Porta d'ingresso: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Porte di collegamento con altri locali adiacenti: in alluminio con pannelli in laminato

Pavimentazione: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Impianto elettrico: parte sottotraccia e parte canalizzato esterno, da verificare

Impianto fognario: è presente e accessibile collettore primario acque nere, in gres, che con direzione nord-sud attraversa tutto il vano per collegarsi alla fognatura comunale su via Dei Chiosi

N.B.: si segnala presenza di condutture sospese e a vista, coibentate mediante fasciatura impastata con materiale biancastro; serve prelievo campioni e verifica di laboratorio per accertare eventuale presenza di amianto

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: SUFFICIENTE, tenuto conto della destinazione d'uso

**EDIFICIO al punto: -2) particella 133\_Piccolo fabbricato su due piani F.T. Il piano terra, avente un'altezza interna di circa m. 4,20, ospita servizi igienici maestranze, cabina elettrica di trasformazione e un locale ad uso cucina/pranzo, mentre a piano primo due locali presumibilmente destinati a mensa dipendenti. Il piano primo avente un'altezza interna di circa m. 3,00, risulta attualmente non ispezionabile causa assenza scala di collegamento. Risulta utilizzato solo un grande locale al piano terra lato sud adibito a cucina/pranzo. La costruzione presenta struttura verticale in muratura portante e cemento armato, solai in latero – cemento incluso la copertura, piana. Finitura facciate: intonaco tinteggiato con inserti in mattoni facciavista**

Porte d'ingresso: alluminio e vetro

Pavimentazione: parte dei servizi con piastrelline di clinker e parte con piastrelle di ceramica, condizioni: scarse

Rivestimenti: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse

Sanitari: datati, condizioni: scarse

Impianto elettrico: sottotraccia, funzionalità e conformità da verificare a cura di elettrotecnico

Impianto termico: presenti radiatori in ghisa ma non funzionanti in quanto centrale termica non attiva

ACS: accumuli elettrici, funzionalità da verificare

presidi antincendio: estintore portatile a polvere in corrispondenza locale cabina elettrica di

trasformazione

serramenti: prevalentemente in ferro con vetro singolo con l'eccezione del locale cucina/pranzo a piano terra lato sud, ove sono presenti serramenti in alluminio, doppio vetro, no taglio termico

oscuranti: assenti

divisori interni: tavolati in muratura

porte interne: ad anta singola, legno tamburato, condizioni: scarse

manto di copertura: guaina bituminosa, condizioni: si presume sufficienti/buone ma da verificare mediante accesso in quota

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELLA PORZIONE ESAMINATA: SCARSE, con la sola eccezione del locale a piano terra, adibito a cucina sul lato sud

**EDIFICIO al punto: 3), particella 134 capannone lato sud-est; attualmente utilizzato, altezza interna campata principale m. 8,00 circa, altezza campata secondaria m. 5,00 circa**

Struttura portante: elementi verticali e di collegamento orizzontale in ferro

Tamponamenti perimetrali: blocchi di cls faccia vista alla base (condiz. Normali), finestre a nastro nella zona intermedia della parete (condiz. Sufficienti), pannelli ondulati in vetroresina nella parte superiore della parete (condiz. Scarse/appena sufficienti)

Portoni d'ingresso: tre portoni in ferro e vetro, apertura scorrevole sui lati nord (motorizzato), sud e ovest (manuale); uno in alluminio sul lato sud - in corrispondenza rampa esterna - con apertura a tapparella e motorizzato, condizioni: suff./buone

Pavimentazione: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Impianto elettrico: canalizzato esterno, funzionante, conformità probabile ma da verificare a cura di elettrotecnico

Impianto termico: non presente

presidi antincendio: estintori a polvere

Impianto carroponte: presenti 2 carriponte - portata da 2 ton. e da 3 ton. - nella campata principale e uno con portata da 3 ton. nella campata minore

serramenti: in ferro, vetro singolo

manto di copertura: a falde, ricoperte da lastre grecate di alluminio. La parte inferiore del manto di copertura non è visibile all'interno del capannone in quanto è presente una controsoffittatura, costituita da pannelli di lamiera, che la occulta. Da quanto si è potuto vedere, in un punto in cui un pannello è mancante, vi è una coibentazione che si ritiene sia lana di roccia in rotoli. Il condizionale è d'obbligo dato che l'esame visivo è stato compiuto da terra, ad una distanza di alcuni metri dalla parte esaminata e in condizioni di luce non ottimali

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELL'EDIFICIO: APPENA SUFFICIENTI

**EDIFICIO al punto: 4), particella 55 sub. 2, capannone lato nord-est, attualmente utilizzato, altezza sottotrave m. 7,00 circa**

Struttura portante: pilastri e travi in cemento armato precompresso, condizioni: buone

Struttura di copertura: tegoli in cemento armato precompresso alternati con strisce finestate in vetroresina per luce zenitale, condizioni: buone

Tamponamenti perimetrali: pannelli prefabbricati, condizioni: buone

Portoni d'ingresso: costituiti da pannelli dall'alluminio con apertura a libro; apertura sul lato ovest motorizzata, quella sul lato sud apertura manuale

Pavimentazione: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Impianto elettrico: canalizzato esterno, funzionante, conformità probabile ma da verificare a cura di elettrotecnico

Impianto termico: termoconvettori industriali Robur a gas, installati a parete; non possibile effettuare prova di funzionamento per assenza allacciamento alla linea gas. Si è accertato che la linea gas esterna risulta compromessa dall'asportazione di diversi elementi di collegamento conduttura. Allo stato non conforme

presidi antincendio: estintori a polvere

serramenti e porte perimetrali: metallo zincato pr-verniciato, monovetro, condizioni: appena suffic.

manto di copertura: guaina bituminosa, condizioni: si presume sufficienti/buone ma da verificare mediante accesso in quota

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULLE CONDIZIONI DELL'EDIFICIO: SUFFICIENTI

#### SITUAZIONE AMBIENTALE DEL COMPENDIO:

Nei vari sopralluoghi effettuati si è cercato di raccogliere informazioni ed elementi allo scopo di individuare eventuali criticità.

Attualmente il sito è utilizzato, per la parte relativa a capannoni e piazzali, con funzione di ricovero automezzi, magazzino-deposito, officina mentre la parte terziaria - di cui risulta sfruttato il solo piano terra - assolve la funzione amministrativa/direzionale.

Sono inoltre regolarmente utilizzati ad uso abitativo i due appartamenti ubicati al piano terra/rialzato.

In precedenza, da quanto si è appreso, è stata svolta in loco per decenni attività di tipo metalmeccanico per la produzione di macchine tessili. Le attività ivi esercitate, sia quella attuale che la precedente/i si ritiene non abbiano determinato elementi di inquinamento del comparto.

Silos/serbatoi/cisterne: Non sono presenti silos/serbatoi fuori terra a parte cisternette mobili in materiale plastico in gabbia metallica su pallet (capacità presunta 1000 litri) che si ipotizza contengano olii e sono utilizzati dall'attuale occupante nell'esercizio della propria attività. Non dovrebbero essere presenti cisterne interrate tuttavia su tale punto non si è potuto disporre di informazioni precise

Eternit: i vari edifici esistenti sull'area sono dotati di copertura in lastre di lamiera grecata oppure in guaina bituminosa, tuttavia come precisato in altra parte della relazione, sono presenti alcune tettoie non autorizzate, che collegano tra loro i capannoni lato nord-est e sud-est nonché il piccolo edificio servizi al centro del lotto ed occupano una superficie complessiva - in pianta - pari a circa 500 mq. Trattasi di strutture leggere in ferro con sovrastante copertura per lo più costituita da lastre di eternit in condizioni precarie. Queste ultime, aventi un'estensione pari a circa 400 mq, devono essere asportate secondo le norme vigenti e conferite presso centri di raccolta autorizzati.

Amianto: Tutti i fabbricati presenti nel sito sono stati edificati nei primi anni '60, con l'eccezione del capannone ubicato sul lato nord-est del sito costruito alla fine degli anni '80. In tale arco temporale in edilizia si è fatto largo uso di materiali compositi contenenti fibre di amianto, elemento che verrà bandito solo dal 1992. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato la presenza di condutture sospese e a vista nei locali posti al piano seminterrato del corpo sud (part. 132), coibentate mediante fasciatura impastata con materiale biancastro; per capirne la composizione serve prelievo di campioni e verifica di laboratorio al fine di accertare l'eventuale presenza di amianto. In caso affermativo occorrerà effettuare operazioni di bonifica secondo i criteri di legge, ad opera di ditte specializzate.

Non si sono rilevate altre parti sospette tuttavia non si esclude possano esservi altre condutture oppure canne fumarie e/o pannelli isolanti o altro posizionati in parti non visibili e/o non accessibili.

CONSISTENZA COMPENDIO: SI INDICHERANNO DI SEGUITO NEL DETTAGLIO, LE SUPERFICI COMMERCIALI DELLE SINGOLE ZONE DIVISE PER TIPOLOGIA ALL'INTERNO DEI FABBRICATI, INDIVIDUATI, PER MIGLIOR COMPrensIONE, SU ESTRATTO MAPPA A SEGUIRE NONCHE' MEDIANTE ESTRATTI DALLE PLANIMETRIE ESISTENTI NELLA BANCA DATI CATASTALE. QUESTE ULTIME, COME MEGLIO PRECISATO NELLA SEZIONE RELATIVA ALLA CONFORMITA' CATASTALE, NON SONO PIENAMENTE CORRISPONDENTI ALLO STATO DEI LUOGHI, TUTTAVIA SONO UTILI AL FINE DI COMPRENDERE LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE DEI VARI EDIFICI

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
EDIFICIO al punto: 1)_corpo lato ovest_part. 132_Piano terra_PARTE PRODUTTIVA	1.893,21	x	100 %	=	1.893,21
EDIFICIO al punto: 1)_corpo lato sud e ovest_part. 132_Piano terra_PARTE AMMINISTRATIVA-SERVIZI-CORPI SCALA	577,08	x	100 %	=	577,08
EDIFICIO al punto: 1)_corpo lato sud_part. 132_Piano terra/rialzato_PARTE RESIDENZIALE	136,74	x	100 %	=	136,74
EDIFICIO al punto: 1) corpo lato sud e ovest_Part. 132_Piano primo_PARTE AMMINISTRATIVA-DIREZIONALE	771,56	x	100 %	=	771,56
EDIFICIO al punto: 1)_corpo lato sud_Part. 132_Piano seminterrato_LOCALI USO: DEPOSITO, SERVIZI, SPOGLIATOI, TECNICI	527,18	x	50 %	=	263,59
EDIFICIO al punto: 2)_piccolo corpo isolato al centro del lotto_Part. 133_Piano terra e primo_LOCALI VARI DI SERVIZIO	224,40	x	100 %	=	224,40
EDIFICIO al punto: 3)_lato sud-est_Part. 134_Piano terra_PRODUTTIVO	1.760,56	x	100 %	=	1.760,56
EDIFICIO al punto: 4)_lato nord-est_Part. 55_Piano terra_PRODUTTIVO	919,98	x	100 %	=	919,98
SUPERFICIE ESTERNA_Part. 55: parcheggi, area cortilizia (compreso quella coperta da	6.271,24	x	10 %	=	627,12

tettoie), androne ingresso,  
portico, area verde

EDIFICIO al punto: 1)\_corpo  
sud\_Part. 132: balconi piano  
primo fronti nord e sud

32,70

x

30 %

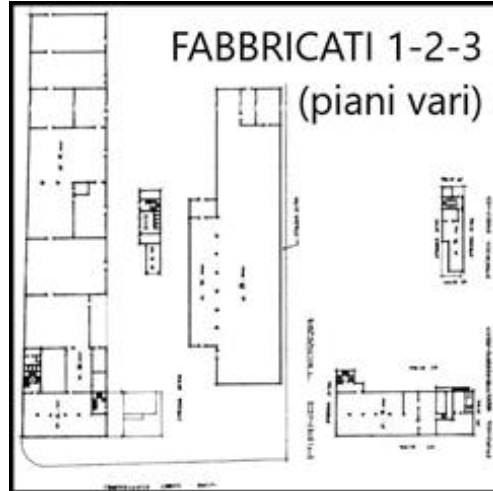
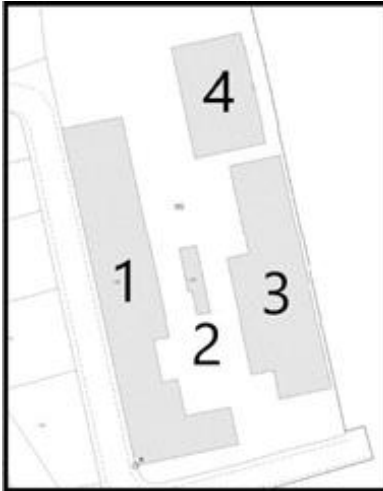
=

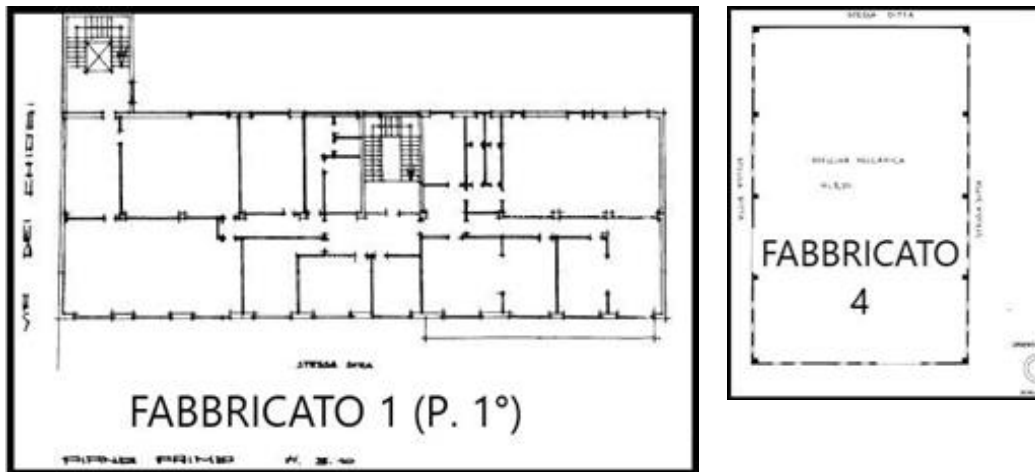
9,81

**Totale:**

**13.114,65**

**7.184,05**





### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2021

Fonte di informazione: da Portale Immobiliare.it: Studio Immobiliare VENDOCASA, Vimercate

Descrizione: capannone indipendente composto da parte produttiva con quattro carriponte (due da 5 ton e due da 10 ton) oltre uffici finiti e area esterna

Indirizzo: via Dei Chiosi n. 8, CAVENAGO DI BRIANZA

Superfici principali e secondarie: 2006

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.280.000,00 pari a 638,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 1.216.000,00 pari a 606,18 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2021

Fonte di informazione: Da portale Immobiliare.it: Immobiliare SOGIM

Descrizione: capannone 3700 mq oltre palazzina uffici su tre livelli di 500 mq. ottimo stato manutenzione. Area di superficie totale 7000 mq, presenti 2 ribalte

Indirizzo: CAVENAGO DI BRIANZA

Superfici principali e secondarie: 4355

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.490.000,00 pari a 571,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 2.365.500,00 pari a 543,17 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2021

Fonte di informazione: Da portale Immobiliare.it: INVESTIRE SGR SPA

Descrizione: Capannone con uffici e cortile di proprietà

Indirizzo: via dei Chiosi n. 2, Cavenago di Brianza

Superfici principali e secondarie: 3700

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.342.000,00 pari a 632,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 2.224.900,00 pari a 601,32 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stesura del rapporto di valutazione, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili nel medesimo segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee, secondo quanto previsto dal metodo M.C.A. (Market Comparison Approach). Una volta individuato i beni comparabili, esaminate le caratteristiche immobiliari di comparazione (quantitative e qualitative), si è proceduto alla compilazione della Tabella Dati ed alla stima dei Prezzi Marginali per poi pervenire alla definizione della Tabella di Valutazione ed infine alla sintesi valutativa. Al valore così calcolato, vengono poi applicate le decurtazioni descritte nell'apposita sezione.

N.B.: Il Valore di vendita giudiziaria risultante al netto delle decurtazioni applicate, riguarda l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è da intendersi espresso "a corpo" e non "a misura"

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	1.216.000,00	2.365.500,00	2.224.900,00
Consistenza	7.184,05	2.006,00	4.355,00	3.700,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	638,09	571,76	632,97
STATO MANUTENTIVO	0,00	1,00	1,00	1,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	543,17	543,17	543,17
STATO		150.000,00	150.000,00	150.000,00



MANUTENTIVO

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	1.216.000,00	2.365.500,00	2.224.900,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.812.557,23	1.536.653,79	1.892.429,33
STATO MANUTENTIVO	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>3.878.557,23</b>	<b>3.752.153,79</b>	<b>3.967.329,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **3.866.013,45**  
 Divergenza: 5,42% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.184,05 x 538,14 = **3.866.013,45**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtaz. omnicomprensiva pari al 3% quale contributo per rimozione lastre di eternit, bonifica parti contenenti fibre di amianto o qualsivoglia altri elementi inquinanti eventualmente presenti, regolarizzazione edilizia e catastale	-115.980,40
ARROTONDAMENTO DEL VALORE DI STIMA	-33,05

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.750.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.750.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

Questo è 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.

*"..1. 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.*

*2 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 del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*

La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile, pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

*"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (IVS 1, 3.1).

Il V.M. deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1)

Criterio di valutazione adottato

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima "comparativo" basato su un'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un'analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet", qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.
- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.
- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

FONTI DI INFORMAZIONE CONSULTATE: Ufficio tecnico comunale, Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari

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	7.184,05	0,00	3.750.000,00	3.750.000,00
				<b>3.750.000,00 €</b>	<b>3.750.000,00 €</b>

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: **€ 3.750.000,00**

**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: **€ 562.500,00**

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: **€ 3.187.500,00**

data 04/01/2022

il tecnico incaricato  
Arch. SIMONE ANTONICELLI