



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

19/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottor Alessandro Longobardi

CURATORE:

Luca Brivio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Pierpaolo Parolini Geometra

CF: PRLPPL64H28M052D

con studio in BELLUSCO (MB) via Secco Suardo n.2

telefono: 3386821770

email: info@studiotecnicoparolini.it

PEC: pierpaolo.parolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a SULBIATE Via delle Industrie 2, della superficie commerciale di **5.126,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale ubicato nella zona periferica industriale del comune di Sulbiate, via delle Industrie n.2 della superficie commerciale di 4.678,49 mq (* esclusi i piazzali), detenuto da Hydrogomma in forza di contratto di Leasing sottoscritto con Montes Leaseco srl. Il capannone si divide principalmente in due blocchi funzionali: il capannone con servizi igienici e gli uffici. I capannoni si estendono su una superficie commerciale di 4.209,62 mq, mentre gli uffici si estendono su una superficie commerciale di 468,87 mq. Per quanto concerne le superfici adibite a capannone/stabilimento produttivo la realizzazione è stata eseguita in anni diversi con utilizzo della stessa tipologia strutturale; plinti, pilastri, travi tegoli e pareti di tamponamento in CAP con travatura a doppia falda ed inseriti dei lucernari. Gli immobili complessivamente sono mantenuti in un discreto stato manutentivo. L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla via delle Industrie n.2 mediante cancello ad apertura elettrica che immette nel cortile e nei piazzali di proprietà. l'unità è dotata di un'area dipertinenza del fabbricato ad uso piazzale passaggio carraio. La superficie commerciale incluso i piazzai è pari mq 5.126,00 (misura commerciale ragguagliata). I pavimenti sono in battuto di cemento, i serramenti in alluminio, i portoni sono a libro, gli impianti sono esterni a vista e il riscaldamento è ottenuto con Robur ad aria calda. I locali presentano varie altezze interne in dipendenza delle destinazioni d'uso e variano da 2.40-3.00-5.50.

La copertura dell'immobile è in fibro amianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 5.50. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 21 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 6340 mq, rendita 16.103,13 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u.
- foglio 20 particella 21 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 10.008,93 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u.
- foglio 20 particella 175 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 86,00 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.2, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.126,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.300.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.300.000,00
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

HYDROGOMMA S.P.A. utilizza l'immobile in forza di contratto di leasing

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

n.d.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:

L'intero complesso immobile ha la copertura in Amianto. La verifica effettuata nel 2019 sull'indice di degrado indicava che la copertura doveva essere bonificata entro tre anni dal gennaio 2019. A tuttora l'intervento non risulta eseguito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

n.d.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000, società proprietaria a seguito della sottoscrizione del Leasing

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **93/88** e successive varianti, per lavori di costruzione di capannone industriale, rilasciata il 21/01/1989 con il n. 93/88 di protocollo, agibilità del 02/09/1989 con il n. 2144/2010-2474-2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero stabile

Concessione edilizia N. **30/95** e successive varianti, per lavori di modifiche al fabbricato principale, rilasciata il 04/10/1995 con il n. 30/95 di protocollo, agibilità del 02/09/1989 con il n. 2144/10-2474/10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero stabile

Concessione edilizia N. **30/95** e successive varianti, per lavori di variante, rilasciata il 17/01/1998 con il n. 30/95 di protocollo, agibilità del 02/09/1989 con il n. 2144/10-2474/10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero stabile

Concessione edilizia N. **30/95** e successive varianti, rilasciata il 30/04/1998 con il n. 30/95 di protocollo, agibilità del 02/09/1989 con il n. 2144/10-2474/10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero stabile

Concessione edilizia N. **1/97** e successive varianti, per lavori di adeguamento igienico tecnologico e ampliamento uffici, rilasciata il 17/01/1998 con il n. 1/97 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento uffici.

Richiesta di agibilità tardiva al comune in data 13/12/2004

Concessione edilizia N. **50/95** e successive varianti, per lavori di formazione di aperture, rilasciata il

04/10/1995 con il n. 50/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **73/95** e successive varianti, per lavori di realizzazione di locale tecnico, rilasciata il 21/11/1995 con il n. 73/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **30/95** e successive varianti, per lavori di parcheggio esterno, rilasciata il 17/07/1996 con il n. 30/95 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Aree produttive esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Utilizzazione Fondiaria 1 mq/mq Rcf 60% di Sf H 10,00 mt Rpf 1% sf

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella zona ad ufficio i divisori interni realizzati con pareti mobili non sono state oggetto di pratica edilizia per la loro realizzazione e differiscono rispetto al progetto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Cila in sanatoria

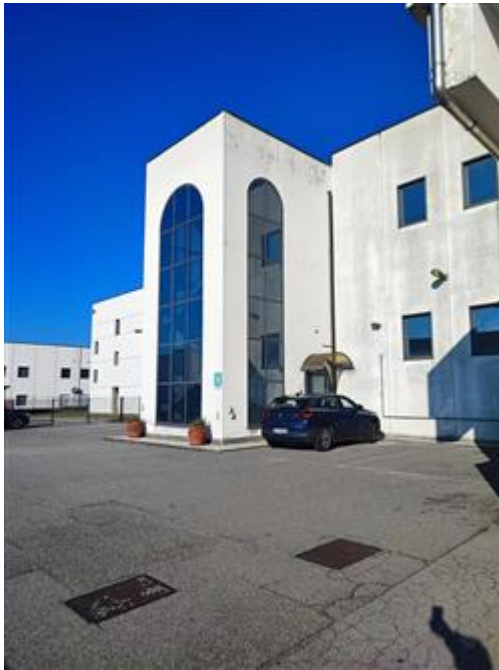
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- modifiche interne tavolati e/o pareti mobili: €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a zona ufficio di piano primo





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità relative alla diversa distribuzione interna dei locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento scheda catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: presentazione nuova scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SULBIATE VIA DELLE INDUSTRIE 2

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SULBIATE Via delle Industrie 2, della superficie commerciale di **5.126,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale ubicato nella zona periferica industriale del comune di Sulbiate, via delle Industrie n.2 della superficie commerciale di 4.678,49 mq (* esclusi i piazzali), detenuto da Hydrogomma in forza di contratto di Leasing sottoscritto con Montes Leaseco srl. Il capannone si divide principalmente in due blocchi funzionali: il capannone con servizi igienici e gli uffici. I capannoni si estendono su una superficie commerciale di 4.209,62 mq, mentre gli uffici si estendono su una superficie commerciale di 468,87 mq. Per quanto concerne le superfici adibite a capannone/stabilimento produttivo la realizzazione è stata eseguita in anni diversi con utilizzo della stessa tipologia strutturale; plinti, pilastri, travi tegoli e pareti di tamponamento in CAP con travatura a doppia falda ed inseriti dei lucernari. Gli immobili complessivamente sono mantenuti in un discreto stato manutentivo. L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla via delle Industrie n.2 mediante cancello ad apertura elettrica che immette nel cortile e nei piazzali di proprietà. l'unità è dotata di un'area dipertinenza del fabbricato ad uso piazzale passaggio carraio. La superficie commerciale incluso i piazzai è pari mq 5.126,00 (misura commerciale ragguagliata). I pavimenti sono in battuto di cemento, i serramenti in alluminio, i portoni sono a libro, gli impianti sono esterni a vista e il riscaldamento è ottenuto con Robur ad aria calda. I locali presentano varie altezze interne in dipendenza delle destinazioni d'uso e variano da 2.40-3.00-5.50.

La copertura dell'immobile è in fibro amianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 5.50. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 21 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 6340 mq, rendita 16.103,13 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u.
- foglio 20 particella 21 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 10.008,93 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u.
- foglio 20 particella 175 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 86,00 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.2, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1995.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bellusco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 9 km
ferrovia distante 6 km
tangenziale distante 8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

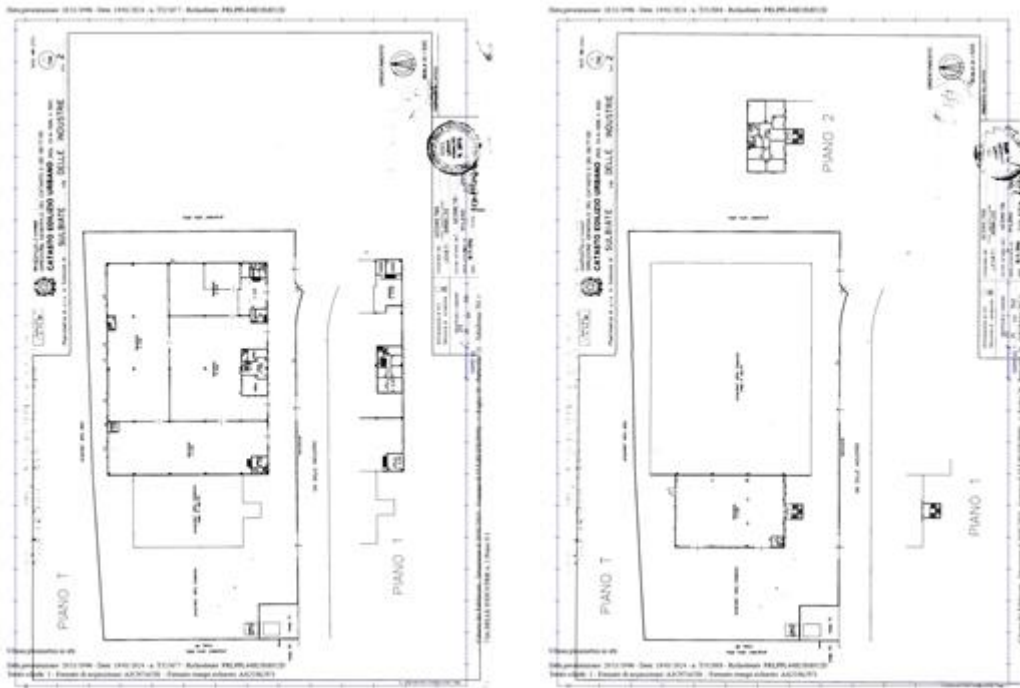
non disponibile per questo immobile

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
Superficie Esterna Lorda	4.678,00	x	100 %	=	4.678,00
Piazzale	2.240,00	x	20 %	=	448,00
Totale:	6.918,00				5.126,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato ottenuto tramite l'applicazione della metodologia valutativa economica finanziaria (DCF). La metodologia scelta dal valutatore viene utilizzata per questa tipologia di asset quando sono presenti alcune o tutte le seguenti caratteristiche:

- 1) Reddito non stabilizzato
- 2) condizioni dell'immobile in cui si prevedono importanti interventi di ripristino/adequamento
- 3) il canone di locazione non in linea con canoni di mercato (in questo caso si è utilizzato il canone di mercato -ERV- rilevato dalle banche dati e da un confronto con transazioni recenti di cui il valutatore si è occupato personalmente)
- 4) l'occupazione (occupancy rate) non è a regime
- 5) vi è disponibilità di dati quali valori di locazione e/o prezzi di vendita

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.690.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.690.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.690.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato ottenuto tramite l'applicazione della metodologia valutativa economico finanziaria (DCF)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 , ufficio tecnico di Comune di Sulbiate (MB), osservatori del mercato immobiliare OMI - PiùPrezzi CCIAA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	5.126,00	0,00	2.690.000,00	2.690.000,00
				2.690.000,00 €	2.690.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
rimozione amianto e sostituzione con pannello in lamiera grata compreso smaltimento presso le discariche autorizzate	-305.000,00
adeguamento impianto riscaldamento da GPL a gas metano compreso la sostituzione dei bruciatori (ROBUR) oggi con combustione interna al magazzino che dovranno avere bruciatori esterni e diffusori di calore interni	-80.000,00

385.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile per le sue caratteristiche morfologiche risulta facilmente frazionabile in più unità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.300.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.300.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B capannone industriale a SULBIATE Via Delle Industrie 4, della superficie commerciale di **1.392,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I lavori di costruzione non sono stati completati. L'unità si estende su una superficie di 1,212.60 mq di cui 606,30 al pian terreno e 606,30 al 1P di cui 400,00 mq a destinazione produttiva e 206,30 mq a destinazione uffici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 174 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via delle industrie n.4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord terreno agricolo est altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.392,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 614.837,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 614.837,24
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(immobile non ultimato in corso di costruzione)

I beni sopraindicati risultano essere di piena ed esclusiva proprietà della società HYDROGOMMA S.P.A. , alla stessa pervenuti in forza di:

- atto di vendita in data 29 settembre 2010 n. 113768/13824 di repertorio del notaio Meda Vittorio di Milano, registrato a Milano 4 il 15 ottobre 2010 al n. 4746 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità

Immobiliare con nota in data 18 ottobre 2010 ai nn. 127438/75870, per mezzo del quale la società HYDROGOMMA S.P.A. acquistava l'area sulla quale insiste il complesso industriale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità Pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

sentenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Monza in data 31 gennaio 2024 n. 19 trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 3 maggio 2024 ai nn. 57323/41349.

Servitù e convenzioni gravanti sull'immobile:

- convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Sulbiate in data 20 gennaio 1989, con atto del notaio Francesco Paolo Pipitone di Milano repertorio n. 66735/3780, registrato a Milano il giorno 3 febbraio 1989 al numero 1368,

serie 1a e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 con nota in data 17 febbraio 1989 ai numeri 15699/11984, riguardante oltre ad altre aree edificabili, il mappale 21;

- servitù trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di "Enel" in data 15 gennaio 1990 ai numeri 4935/4128, costituita in virtù dell'atto autenticato dal notaio Ferruccio Brambilla di Milano in data 18 dicembre 1989 rep. n. 101173;

- con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 29 settembre 2010 n. 113767/13823 di repertorio del notaio Meda Vittorio di Milano, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 18 ottobre 2010 ai nn. 127437/75869 è stata costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore dei fabbricati censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 20 mappale 21 subalterni 701, 702 e 704 a carico del mappale 174 e precisamente della porzione di area graficamente rappresentata con triangoli rosa nella planimetria allegata all'atto.

Si riporta quanto indicato nell'atto in data 29 settembre 2010 n. 113767 / 13823 di repertorio del notaio Meda Vittorio di Milano:

" a) nel sottosuolo dell'area al mapp. 174 del fg.20 sono presenti indicativamente i seguenti sottoservizi posti al servizio del capannone di proprietà della parte venditrice al mapp. 21 del fg. 20: fognature, linee elettriche, linee telefoniche, linee per acqua potabile, impianti antifurto; l'edificazione sul mapp. 174 del fg. 20 di un nuovo capannone potrebbe prevedere la modifica di alcuni impianti, presenti nel sottosuolo del predetto mappale, che dovranno tuttavia, essere ripristinati, a cura e spese della parte acquirente, onde consentire alla parte venditrice l'utilizzo degli impianti medesimi;

b) la parte acquirente, al fine di dotare il nuovo erigendo fabbricato sul mapp.174 del fg. 20 di autonomi impianti, provvederà alla realizzazione nel sottosuolo del suddetto mappale di:

*nuovo allacciamento alla rete fognaria

*predisposizione attacchi per futuro nuovo contatore ENEL;

*predisposizione attacchi per futuro nuovo contatore del metano;

*predisposizione attacchi per futuro nuovo contatore dell'acqua potabile;

*predisposizione attacchi per futuro nuovo collegamento alla rete telefonica;

c) la cabina elettrica insistente sul mapp. 175 del fg. 20 rimane di proprietà della

parte venditrice, la quale concede alla parte acquirente e suoi aventi causa il diritto di utilizzare la cabina stessa per la messa in servizio degli impianti che si rendessero necessari per la costruzione del nuovo capannone sul mapp. 174 del fg. 20; la parte venditrice concede altresì alla parte acquirente e suoi aventi causa il diritto di posizionare sul mapp. 174 del fg. 20 una nuova cabina elettrica adiacente alla cabina elettrica attualmente esistente sul mapp. 175 del fg. 20;

d) la parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa il diritto di realizzare il nuovo erigendo capannone sul mapp. 174 del fg. 20 in aderenza al capannone di proprietà della parte venditrice medesima al mapp. 21 del fg. 20; la parte acquirente, per sé ed aventi causa, si impegna, nella futura realizzazione del nuovo capannone, a chiudere, a tutte sue cure e spese, tutti i passaggi, porte e portoni attualmente esistenti lungo il lato del capannone al mapp. 21 del fg. 20 a confine con il mapp. 174 del fg. 20. "

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: Nessuna.*

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

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 capannone si presenta con opere completate al rustico. Sono da finire le opere impiantistiche, i serramenti, i pavimenti e i piazzali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sopraindicati risultano essere di piena ed esclusiva proprietà della società HYDROGOMMA S.P.A. , alla stessa pervenuti in forza di:

- atto di vendita in data 29 settembre 2010 n. 113768/13824 di repertorio del notaio

Meda Vittorio di Milano, registrato a Milano 4 il 15 ottobre 2010 al n. 4746 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 18 ottobre 2010 ai nn. 127438 / 75870, per mezzo del quale la società HYDROGOMMA S.P.A. acquistava l'area sulla quale insiste il complesso industriale.

Quadro sinottico nel ventennio degli immobili:

- Al ventennio proprietaria del terreno censito al Catasto terreni di Sulbiate con il foglio 20 mappale 21, sulla quale insistono i fabbricati distinti con i subalterni 701, 702 e 703, era la società FINECO LEASING S.P.A. con sede in Brescia c.f. 01582970172, alla stessa pervenuti con atto a rogito notaio Jeanne-Pierre Farhat di Bergamo in data 21 luglio 1999 rep. n. 125222 / 27181, registrato a Bergamo il giorno 4 agosto 1999 al numero 7136, serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 con nota in data 6 agosto 1999 ai numeri 84127 / 57400. Detti fabbricati erano stati acquistati allo scopo di concederli in locazione finanziaria alla società Hydrogomma S.r.L. (oggi Hydrogomma S.p.A. in virtù dell'atto a rogito notaio Vittorio Meda di Milano in data 2 ottobre 2000 rep. n. 68591 / 6278, registrato a Milano in data 10 ottobre 2000 al numero 36757, serie 1A);
- in data 21 luglio 1999 venne stipulato tra dette società il contratto di locazione finanziaria n. 98900;
- con atto di compravendita in data 28 dicembre 2004 n. 19603 / 5090 di repertorio del notaio Cecala Luigi di Milano, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 30 dicembre 2004 ai nn. 191991 / 101505, la società HYDROGOMMA S.P.A. acquistava la proprietà dei fabbricati sopra indicati;
- con atto di compravendita in data 28 dicembre 2004 n. 19604 / 5091 di repertorio del notaio Cecala Luigi di Milano trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 30 dicembre 2004 ai nn. 191992 / 101506 la società Agrileasing - Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo / Casse Rurali ed Artigiane - S.p.A. con sede in Roma c.f. 0282010058 acquistava i fabbricati sopra indicati al solo scopo di concederli in locazione finanziaria alla società Cosmo Italia S.r.l. ;
- con denuncia di frazionamento in data 13 aprile 2010 n. MI0267800 il terreno distinto con mappale 21 del folgio veniva frazionato originando il mappale 174 di mq 1.565;
- con atto di compravendita in data 29 settembre 2010 n. 113767 / 13823 di repertorio del notaio Meda Vittorio di Milano, registrato a Milano 4 il 15 ottobre 2010 al n. 4745 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 18 ottobre 2010 ai nn. 127436 / 75868, la società COSMO ITALIA S.r.l. con sede in Busnago c.f. 04628600969 acquistava l'appezzamento di terreno distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 20 mappale 174;
- con atto di compravendita in data 29 settembre 2010 n. 113768 / 13824 di repertorio del notaio Meda Vittorio di Milano, registrato a Milano 4 il 15 ottobre 2010 al n. 4746 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 18 ottobre 2010 ai nn. 127438 / 75870 la società HYDROGOMMA S.P.A. acquistava l'appezzamento di terreno distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 20 mappale 174;
- su tale appezzamento in forza di denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana in data 11 giugno 2013 n. MI0301981 veniva edificato il fabbricato ad uso industriale oggetto della presente relazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di acquisto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione Inizio Attività (DIA) N. **DIA 39/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento capannone , presentata il 27/10/2010 con il n. prot. 6856 n.39/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento capannone

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area su cui insiste il fabbricato è classificata nella tavola di azionamento del P.G.T. come zona "Aree produttive esistenti" con i seguenti indici urbanistici: - Uf 1.00/mq/mq - RcF 60% Sf - H 10 mt - Rpf 15% Sf . Sulla citata area insiste un unico fabbricato per il quale è stata verificata la congruità urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

L'immobile non è ultimato, sono state realizzate solamente le opere al rustico. Sono mancanti tutte le finiture ed alcuni getti quali i pavimenti in cls ed i sottofondi di connessione a piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Una volta terminate le opere è necessario ripresentare una scheda catastale aggiornata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SULBIATE VIA DELLE INDUSTRIE 4

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone industriale a SULBIATE Via Delle Industrie 4, della superficie commerciale di **1.392,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I lavori di costruzione non sono stati completati. L'unità si estende su una superficie di 1,212.60 mq di cui 606,30 al pian terreno e 606,30 al 1P di cui 400,00 mq a destinazione produttiva e 206,30 mq a destinazione uffici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 174 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via delle industrie n.4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord terreno agricolo est altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

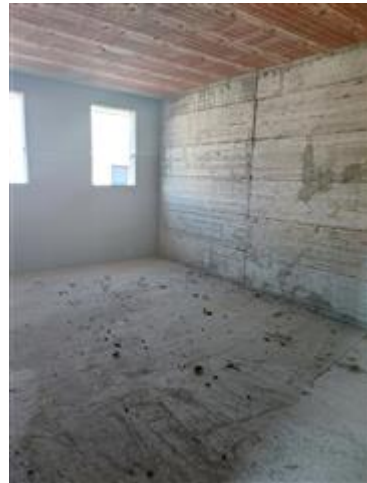




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bellusco - Mezzago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 9 Km
ferrovia distante 6 Km
tangenziale distante 8 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
capannone industriale	1.212,60	x	100 %	=	1.212,60
piazzali	900,00	x	20 %	=	180,00
Totale:	2.112,60				1.392,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valutatore nello specifico decide di avvalersi dei criteri di stima basati sulla metodologia valutativa del costo di ricostruzione deprezzato. Questo approccio di valutazione fornisce un'indicazione del valore di mercato in base al principio economico che l'acquirente non pagherà per l'immobile più dell'acquisto di un immobile di pari utilità, mediante acquisto o costruzione, incluso il costo del terreno necessario alla costruzione. Sovente, sarà necessario considerare l'obsolescenza dell'immobile in esame rispetto a un immobile analogo nuovo.

Valore di Mercato Immobile = valore del terreno + costo costruzione - deprezzamneto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **614.837,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 614.837,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 614.837,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

metodo di ricostruzione deprezzato (cost approach): questo metodo utilizza un approccio che fornisce un indicazione del valore in base al principio economico che l'acquirente non pagherà per l'immobile più del prezzo per l'acquisto di un immobile di pari utilità mediante acquisto, costruzione incluso il costo del terreno necessario alla sua realizzazione. Sovente, sarà necessario considerare l'obsolescenza dell'immobile in esame rispetto ad un immobile nuovo.

valore di mercato immobile = valore del terreno + costi di costruzione - deprezzamento

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sulbiate, osservatori del mercato immobiliare OMI e PiùPrezzi CCIAA

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
B	capannone industriale	1.392,60	0,00	614.837,24	614.837,24
				614.837,24 €	614.837,24 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile in esame non è divisibile

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: **€. 614.837,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 614.837,24**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C capannone industriale a SULBIATE Via delle Industrie 7, della superficie commerciale di **1.400,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si sviluppa al pian terreno dove si trova la zona laboratorio, uffici, bagni e spogliatoi ed al primo piano dove vi sono ulteriori uffici e depositi. Il capannone si estende su una superficie complessiva di 1,245.75 mq suddivisa in 311.97 mq di uffici, 782,63 mq di zona produttiva/laboratorio e 151,15 mq di depositi. Il capannone strutturalmente è del tipo prefabbricato con pannelli di tamponamento con finitura del tipo a ghiaietto, la pavimentazione è in cls con finitura al quarzo, i portoni sono in alluminio come anche i serramenti. L'unità risulta dotata di tutti gli impianti necessari al corretto svolgimento di attività industriale. E' riscaldata con caldaia funzionante a GPL ed è dotata sia di quadri che di sottoquadri elettrici. Il serbatoio per lo stoccaggio del GPL è ubicato all'esterno in prossimità della recinzione. La pavimentazione esterna è in parte stata realizzata con pavimento in cls ed in parte in autobloccanti. L'immobile complessivamente è mantenuto in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 72 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 2028 mq, rendita 2.107,14 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u. DA MODIFICARE
- foglio 20 particella 72 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.861,17 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u. DA MODIFICARE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.400,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 697.886,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 695.000,00

Data della valutazione:

08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni sopraindicati risultano essere di piena e di esclusiva proprietà della società HYDROGOMMA S.P.A. , alla stessa pervenuti in forza di:

- con atto di compravendita in data 20 marzo 2006 n. 333589 / 72556 di repertorio del notaio Sormani Pietro di Milano, registrato a Milano 5 il 23 marzo 2006 al n. 5063 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 24 marzo 2006 ai nn. 45114 / 22631.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

sentenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Monza in data 31 gennaio 2024 n. 19 trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 3 maggio 2024 ai nn. 57323 / 41349.

Osservazioni:

Si precisa che dalle visure catastali effettuate sull'area nuda di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Sulbiate alla Partita Speciale 1 con il foglio 20, mappale 24, risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune un immobile accatastato come F/1 e intestato alla società COSTRUZIONI SRL con sede in Monza.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quadro sinottico nel ventennio degli immobili:

Al ventennio proprietario degli immobili era la società SELMABIPIEMME LEASING S:P:A: con sede in Milano c.f. 00882980154, alla stessa pervenuti con atto di compravendita in data 30 marzo 1998 n. 52019 /4303 di repertorio del notaio Meda Vittorio di Milano, registrato a Milano il 10 aprile 1998 al n. 8075 serir 1V, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 15 aprile 1998 ai nn. 27882 / 20330, allo scopo di essere concessi in locazione finanziaria alla società Hidrogomma S.r.l. ;

- in data 31 maggio 1998 venne stipulato tra dette società il contrattop di locazione finanziaria n. 2818 serie 3B;

- con atto di compravendita in data 20 marzo 2006 n. 333589 / 72556 di repertorio del notaio Sormani Pietro di Milano (MI), registrato a Milano 5 il 23 marzo 2006 al n. 5063 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 24 marzo 2006 ai nn. 45114 / 22631, la società HYDROGOMMA S.P.A. , acquistava la proprietà degli immobili sopra indicati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di acquisto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **76/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 12/12/1995 con il n. 76 di protocollo

Concessione edilizia N. **78/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso e formazione ufficio a piano primo, presentata il 14/12/1995, rilasciata il 29/02/1996

N. **15/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 09/04/1997, agibilità del 02/12/1997. L'agibilità si riferisce alle pratiche 17/95 - 78/95 - 15/97

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Industriale

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona Industriale. Variante adottata in fase di approvazione definitiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni della zona ad ufficio e nell'area dei bagni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuove schede

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

Costi di regolarizzazione:

- 2 schede catastali: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SULBIATE VIA DELLE INDUSTRIE 7

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO C

capannone industriale a SULBIATE Via delle Industrie 7, della superficie commerciale di **1.400,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si sviluppa al pian terreno dove si trova la zona laboratorio, uffici, bagni e spogliatoi ed al primo piano dove vi sono ulteriori uffici e depositi. Il capannone si estende su una superficie complessiva di 1,245.75 mq suddivisa in 311.97 mq di uffici, 782,63 mq di zona produttiva/laboratorio e 151,15 mq di depositi. Il capannone strutturalmente è del tipo prefabbricato con pannelli di tamponamento con finitura del tipo a ghiaietto, la pavimentazione è in cls con finitura al quarzo, i portoni sono in alluminio come anche i serramenti. L'unità risulta dotata di tutti gli impianti necessari al corretto svolgimento di attività industriale. E' riscaldata con caldaia funzionante a GPL ed è dotata sia di quadri che di sottoquadri elettrici. Il serbatoio per lo stoccaggio del GPL è ubicato all'esterno in prossimità della recinzione. La pavimentazione esterna è in parte stata realizzata con pavimento in cls ed in parte in autobloccanti. L'immobile complessivamente è mantenuto in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 72 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 2028 mq, rendita 2.107,14 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u. DA MODIFICARE
- foglio 20 particella 72 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.861,17 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie n.7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: Nord ed Est terreno agricolo altra proprietà, Sud via Delle Industrie, Ovest Parcheggio e altra u.i.u. DA MODIFICARE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bellusco - Mezzago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 9 km
ferrovia distante 6 km
tangenziale distante 8 km



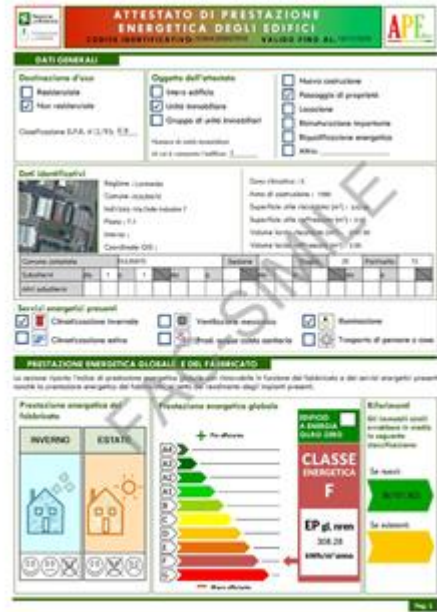
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

per le due unità immobiliari sono stati redatti due certificati distinti, nel presente documento se ne indica solo uno ma si allegano entrambi i certificati.



CLASSE ENERGETICA:



[359.07 KWh/m²/anno]

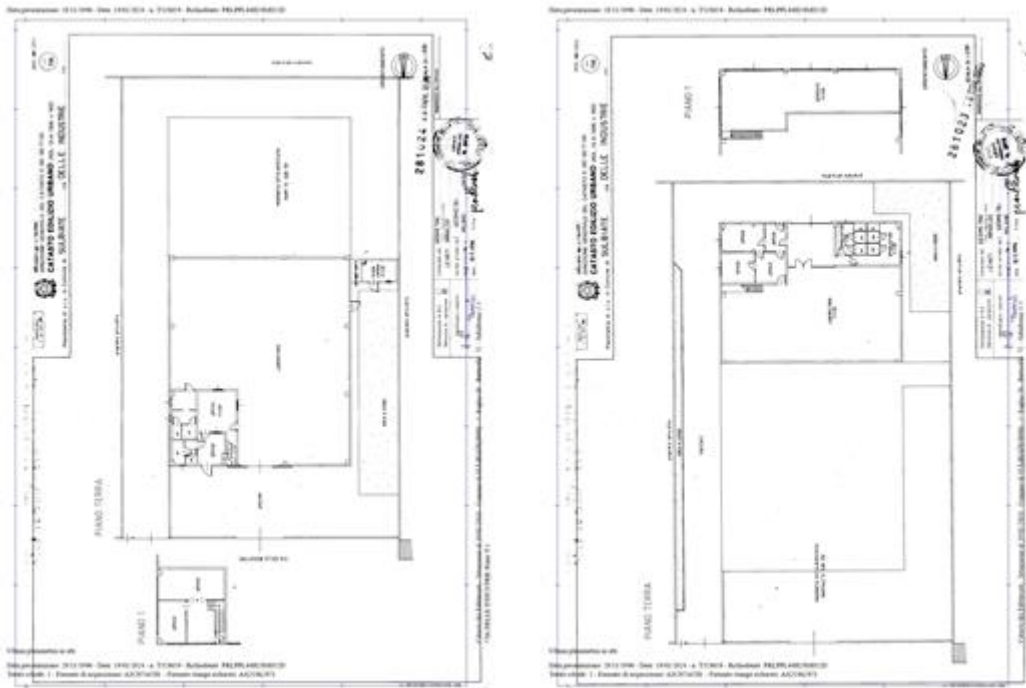
Certificazione APE N. 10804200007816 registrata in data 18/11/2016

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
capannone industriale	1.200,75	x	100 %	=	1.200,75
piazzali	1.000,00	x	20 %	=	200,00
Totale:	2.200,75				1.400,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato ottenuto tramite l'applicazione della metodologia valutativa economica finanziaria (DCF). La metodologia scelta dal valutatore viene utilizzata per questa tipologia di asset quando sono presenti alcune o tutte le seguenti caratteristiche:

- 1) Reddito non stabilizzato
- 2) condizioni dell'immobile in cui si prevedono importanti interventi di ripristino/adequamento
- 3) il canone di locazione non in linea con canoni di mercato (in questo caso si è utilizzato il canone di mercato -ERV- rilevato dalle banche dati e da un confronto con transazioni recenti di cui il valutatore si è occupato personalmente)
- 4) l'occupazione (occupancy rate) non è a regime e/o sfritto
- 5) vi è disponibilità di dati quali valori di locazione e/o prezzi di vendita

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

779.686,53

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 779.686,53

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 779.686,53

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valutatore nello specifico decide di avvalersi dei criteri di stima basati sulla metodologia valutativa economica finanziaria. I due principali criteri applicativi della metodologia economica finanziaria sono: (i) "criterio reddituale" ; (ii) "criterio finanziario".

Il valutatore, per poter stimare il Valore di Mercato, ha deciso di adottare il "criterio finanziario", avendo verificato che il bene attualmente non genera reddito.

Questa metodologia valutativa si applica per asset immobiliari che possono avere alcune o tutte delle seguenti caratteristiche:

- 1) il reddito non è stabilizzato
- 2) le condizioni dell'asset richiedono importanti interventi di ripristino
- 3) il canone di locazione non è in linea con il canone di mercato (ERV)
- 4) l'occupazione (occupancy rate) non è a regime e/o sfritto
- 5) vi è la disponibilità di dati (canoni di locazione e valori/prezzi vendita)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sulbiate, osservatori del mercato immobiliare OMI e PiùPrezzi CCIAA

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
C	capannone industriale	1.400,75	0,00	779.686,53	779.686,53
				779.686,53 €	779.686,53 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
rimozione amianto e sostituzione con pannello in lamiera grecata con smaltimento dei materiali rimossi alle discariche autorizzate.	-80.000,00
	80.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 697.886,53
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 2.886,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 695.000,00

data 08/07/2024

il tecnico incaricato
Pierpaolo Parolini Geometra