



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

662/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
F.IN.IM. MILANO SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Dott. Francesco Antonio Pozzoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Radaelli

CF: RDLGRG73L02F133B
con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8
telefono: 039672027
fax: 0398942596
email: ing.radaelli@gmail.com
PEC: giorgio.radaelli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 662/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a VIMODRONE Via Padana Superiore 317, della superficie commerciale di **1.097,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta così composto: capannone di forma irregolare, comprensivo di servizi, centrale termica, soppalchi; a sud è presente un corpo su due livelli -collegati da scala interna- con locali destinati a laboratori/servizi al piano terra e uffici/servizi al piano primo. Presente area del cortile comune di proprietà condominiale ad uso esclusivo.

L'altezza interna del capannone è variabile, con un massimo di mt 7,00 circa all'imposta della copertura ad arco; per il corpo a sud a due livelli l'altezza interna è di mt 3,00 circa al piano terra e di mt 2,80 al piano primo.

Il bene è posto al piano terra e primo di un corpo di fabbrica inserito in un complesso industriale costituito da numerosi fabbricati e attività, ed è esposto su tre lati (sud, est ed ovest).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 24 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.197,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n.317, piano: T-1
Coerenze: A NORD: altra ditta; A EST: altra ditta, cortile comune; A SUD: cortile comune, altra ditta; A OVEST: altra ditta, cortile comune. Salvo errori e come meglio in fatto.
Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di variazione del 12 aprile 1996 n.152896, per FUSIONE degli originari prot. n. 131.512 (Porzione B) del 3.02.1989 e prot. n. 104.159 (porzione D) del 28.02.1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.097,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 547.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 547.900,00
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

NOTA: risulta registrato presso UT MI 3 il contratto di locazione n. 5794/3T/2015; durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza degli affittuari; l'art.5 del contratto riporta: "5) la locazione avrà durata di anni sei decorrenti dall'01/07/2015, sino al 30/06/2021 e si rinnoverà tacitamente per altri sei anni". Durante il sopralluogo è stata inoltre riscontrata la presenza di occupazione da parte di terzi senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

ATTENZIONE: si richiamano tutti i patti speciali, servitù, convenzioni, accordi, eccetera indicati negli atti notarili anche passati.

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:

CONVENZIONE PER PIANO DI UTILIZZO DELL'INTERO COMPLESSO, stipulata il 17/11/1983 a firma di Notaio Nicola Grimaldi di Busto Arsizio ai nn. 31121 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

TUTTE LE PATTUZIONI E ONERI, ECC. SI RICHIAMANO INTEGRALMENTE e rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario. SI RICHIAMANO INOLTRE TUTTI I PATTI, CONDIZIONI, SERVITU', ECC. DEI PRECEDENTI ATTI NOTARILI tra cui: ** atto 22 marzo 1983 rep. 2095 Notaio Antonio Guzzi Piola di Milano (precedente atto di provenienza); ** atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune di Vimodrone 1 aprile 1983 rep. 37134 Notaio Giuliani (rimozione della cabina elettrica e locale contatori costruita sul mappale 21 del Foglio 12); ** atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune di Vimodrone 14 giugno 1983 rep. 37353 Notaio Giuliani (osservanza delle norme antinquinamento); ** atto 3 luglio 1984 rep. 3191 Notaio Antonio Guzzi Piola di Milano (precedente atto di provenienza); ** atto 18 dicembre 1984 rep. 3729 Notaio Antonio Guzzi Piola di Milano (precedente atto di provenienza); ** atto 17 gennaio 1990 rep. 9540 Notaio Antonio Guzzi Piola di Milano (precedente atto di provenienza). Tutti i contenuti dei suddetti atti e di tutti gli altri atti collegati all'immobile in perizia SI INTENDONO INTERAMENTE RICHIAMATI e rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario.

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:*

pignoramento, stipulata il 25/11/2022 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 8255 di repertorio, trascritta il 10/01/2023 a Milano2 ai nn. 2479/1741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€. 4.589,34**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 13.606,55**

Millesimi condominiali: **27,629/1000**

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolte sono indicative e possono subire modifiche nel tempo. Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

Sono presenti altri condòmini morosi, per cui in futuro potrebbero essere presenti ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario derivanti dalle suddette morosità (contenziosi, suddivisione spese, ecc.).

Non essendo stati riscontrati Certificati di prevenzione incendi / SCIA VV.F. (ad esempio in riferimento all'attività VV.F. n.73, caldaia, eccetera) potrebbero sopraggiungere spese straordinarie future che rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolte nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

E' presente servizio di portierato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1991), con atto stipulato il 30/05/1991 a firma di Notaio Antonio Guzzi Piola ai nn. 12438 di repertorio, trascritto il 07/06/1991 a Milano2 ai nn. 46740/35058.

SI RICHIAMANO INTERAMENTE PATTI, CONDIZIONI, SERVITU' ecc. DI TUTTI I PRECEDENTI ATTI DI PROVENIENZA, che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Negli archivi comunali non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato (ante 1967).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **138/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne su fabbricato industriale ad uso artigianale, rilasciata il 18/10/1984 con il n. 3806 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione dell'immobile posta a sud

Concessione edilizia N. **96/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne su fabbricato industriale ad uso artigianale, rilasciata il 08/07/1985 con il n. 3516 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione dell'immobile posta a nord

Concessione edilizia N. **96/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di soppalchi per uso deposito e lavorazione a servizio di fabbricato industriale ad uso artigianale., rilasciata il 04/07/1988 con il n. 1555 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione dell'immobile posta a sud

Concessione edilizia N. **12/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a modifiche interne ed esterne su fabbricato industriale ad uso artigianale, rilasciata il 30/01/1989 con il n. 1556/88 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione dell'immobile posta a nord

Concessione edilizia in sanatoria N. **137/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione soppalchi, presentata il 28/02/1996 con il n. 4711 di protocollo, rilasciata il 19/08/1996 con il n. 4711/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione del fabbricato posta a sud

Concessione edilizia in sanatoria N. **139/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione soppalco, presentata il 28/02/1996 con il n. 4713 di protocollo, rilasciata il 13/08/1996 con il n. 4713/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione dell'immobile posta a nord.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 22/07/2003, riferito a "porzione dell'edificio, ad uso produttivo, sito in Vimodrone(MI), via Padana Superiore n.317. Il certificato è rilasciato "viste le C.E.- 138/84, 96/85, 12/88, 96/88, 137/95, 139/95". Rilevata fine lavori "generale" riferita alle suddette n.6 pratiche, allegata alla domanda di agibilità, prot.13913 del 09/07/2003.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.27 del 27-06-2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona T4 - sistemi insediativi per l'economia locale. Sono presenti vincoli in zona (ad es. area rispetto pozzi). E' in corso una variante al PGT, qualsiasi modifica rimarrà a carico dell'Aggiudicatario. E' necessario contattare preventivamente gli Uffici comunali anche al fine di valutare eventuali vincoli sopraggiunti. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate, nei casi previsti dalla Normativa vigente, per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis e L.105/2024.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: -nelle planimetrie dell'immobile rinvenute nelle pratiche edilizie sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - dimensione e posizione di alcuni serramenti (ad esempio: porta caldaia / finestre Wc al piano terra, che risultano corretti nell'ultima pratica edilizia ma non nella precedente e non è stata riscontrata pratica in variante / posizione porta prospetto ovest, ecc.); -soppalco nell'angolo nordest (rif. pratica 137/95) che non risulta più presente; -alcune lesene/murature (ad esempio: pareti doccia al piano terra).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria : €5.000,00

Si segnala che l'altezza massima dell'edificio al colmo dell'arco di copertura non è segnalata nelle pratiche edilizie. Si precisa che in caso di eventuali future varianti o regolarizzazioni dello stato di fatto si ritiene necessario il rispetto di tutte le normative e i regolamenti vigenti al momento dell'istruttoria, con eventuali costi e oneri a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Nel caso si intendesse avviare attività o mantenere le attività esistenti,

occorre -tra l'altro- certificare il rispetto dei requisiti delle normative Vigili del Fuoco in merito a strutture, separazioni, porte, aerazione, impianti, eccetera; in sede di perizia non è peraltro possibile valutare la resistenza al fuoco di strutture e materiali, anche in relazione ad eventuali prescrizioni inerenti il condominio: qualsiasi onere e/o costo inerente rimarrà pertanto a completo carico dell'aggiudicatario e da considerare ricompreso nel valore di stima. Nota: E' stata riscontrata la presenza di depositi di materiali infiammabili. Si segnala che per la pratica potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio – previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria della pratica – con necessità di apposita delibera assembleare e con costi aggiuntivi non computati in quelli indicati da ritenersi ricompresi nel valore di stima ed eventualmente completamente a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: -nelle planimetrie catastali dell'immobile sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - dimensione e posizione di alcuni serramenti; -alcune lesene/murature; altezza al colmo; destinazione di alcuni locali non indicata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetria / DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetria / DOCFA: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIMODRONE VIA PADANA SUPERIORE 317

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a VIMODRONE Via Padana Superiore 317, della superficie commerciale di **1.097,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta così composto: capannone di forma irregolare, comprensivo di servizi, centrale termica, soppalchi; a sud è presente un corpo su due livelli -collegati da scala interna- con locali destinati a laboratori/servizi al piano terra e uffici/servizi al piano primo. Presente area del cortile comune di proprietà condominiale ad uso esclusivo.

L'altezza interna del capannone è variabile, con un massimo di mt 7,00 circa all'imposta della copertura ad arco; per il corpo a sud a due livelli l'altezza interna è di mt 3,00 circa al piano terra e di mt 2,80 al piano primo.

Il bene è posto al piano terra e primo di un corpo di fabbrica inserito in un complesso industriale costituito da numerosi fabbricati e attività, ed è esposto su tre lati (sud, est ed ovest).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 24 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.197,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n.317, piano: T-1
Coerenze: A NORD: altra ditta; A EST: altra ditta, cortile comune; A SUD: cortile comune, altra ditta; A OVEST: altra ditta, cortile comune. Salvo errori e come meglio in fatto.
Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di variazione del 12 aprile 1996 n.152896, per

FUSIONE degli originari prot. n. 131.512 (Porzione B) del 3.02.1989 e prot. n. 104.159 (porzione D) del 28.02.1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 0,7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 10 km (Linate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> ante scorrevoli / battente realizzati in ferro e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> battente, vasistas o fissi realizzati in ferro o alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> griglie in ferro solo per i serramenti a piano terra del capannone, assenti per il corpo a sud e per gli altri serramenti del capannone.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio o blocchi di cemento, il rivestimento è realizzato in intonaco. Presenti numerosi ammaloramenti, fessurazioni, distacchi. Necessari interventi di manutenzione straordinaria.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento per il capannone, piastrelle di ceramica/grès per il corpo a sud su due piani. Non rilevato vespaio aerato; qualsiasi onere rimarrà a	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.

rivestimento interno: posto in servizi realizzato in piastrelle

mediocre 

rivestimento interno: posto in corpo a sud su due livelli realizzato in intonaco. Il capannone presenta blocchi di calcestruzzo a vista e alcune zone intonacate, che presentano evidenti ammaloramenti.

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco per i soffitti piani del corpo a sud su due livelli

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco per i soffitti a volta tirantata del capannone. Presenti ammaloramenti. Alcune zone sono controsoffittate.

mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato per il corpo a sud su due livelli

al di sotto della media 

manto di copertura:. ATTENZIONE: LA COPERTURA ORIGINARIA ERA IN ETERNIT. NON SONO STATE RISCONTRATE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALLA SOSTITUZIONE e pertanto, non essendo possibile in sede di perizia effettuare valutazioni dettagliate delle stratigrafie degli elementi costruttivi, l'eventuale presenza di eternit (ad esempio nel caso di incapsulamento) e qualsiasi eventuale onere futuro rimarrà a completo onere e carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.



Delle Strutture:

strutture: Si segnalano ammaloramenti, fessurazioni, interventi locali già predisposti sulle strutture esistenti. Si ritiene necessario eseguire verifica strutturale completa dell'immobile e manutenzione straordinaria per tutte le componenti strutturali carenti dell'immobile. ATTENZIONE: Qualsiasi costo/onere/ecc. derivante da verifiche e/o interventi strutturali rimarrà a completo carico dell'aggiudicatario, non è definibile in sede di perizia in quanto trattasi di competenze specialistiche, ed è da intendersi ricompreso nel valore di stima.



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia o a vista , la tensione è di 220V-380V conformità: Da verificare, adeguare e certificare. I costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

scarso 

termico: autonomo per il corpo a sud su due livelli con alimentazione in metano, i diffusori sono in caloriferi, conformità: Da verificare, adeguare e

scarso 

certificare. I costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.. Non riscontrati impianti per il capannone.

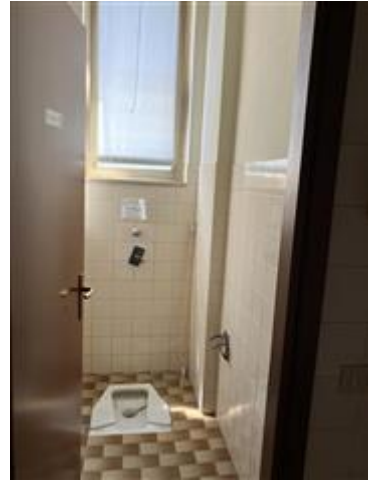
gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: Da verificare, adeguare e certificare. I costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

idrico: sottotraccia o a vista; conformità: Da verificare, adeguare e certificare. I costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





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
Locali capannone a piano terra	680,00	x	100 %	=	680,00
Soppalchi	300,00	x	50 %	=	150,00
Corpo su due livelli a sud - Piano terra	103,00	x	130 %	=	133,90
Corpo su due livelli a sud - Piano primo	103,00	x	130 %	=	133,90
Totale:	1.186,00				1.097,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 154/2012

Descrizione: officina e ricovero automezzi di mq. 749, con servizi e ripostigli al piano terra e interrato, con area di pertinenza esterna.

Indirizzo: Via Fratelli Cairoli, 6 Vimodrone, MI

Superfici principali e secondarie: 749

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.636,00 pari a 281,22 Euro/mq
Valore Ctu: 234.040,00 pari a: 312,47 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 234.040,00 pari a: 312,47 Euro/mq
Distanza: 1,191.00 m
Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: iQera Italia S.p.A.
Descrizione: Porzione di capannone industriale di un complesso produttivo composto da quattro corpi di fabbrica, D/7, disposta su due piani con forma rettangolare. PT: ingresso con vano scala, tre ampi magazzini, C.T., servizi. P1: uffici, servizi.
Indirizzo: via Padana Superiore (stesso complesso industriale)
Superfici principali e secondarie: 1300
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 484.000,00 pari a 372,31 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 459.800,00 pari a 353,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: L'immobiliare.com
Descrizione: PT: Capannone 552 mq, impianto di aspirazione e condizion. - P1: Uffici 180 mq e 2 bagni; impianto di riscald. e condizion. - P1: App.to di 100 mq con ingresso autonomo. P.INT: 170 mq con servizi: area esterna e giardino.
Indirizzo: via Dell'Artigianato, Vimodrone (nota: immobile di caratteristiche superiori comprensivo di appartamento)
Superfici principali e secondarie: 807
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 690.000,00 pari a 855,02 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 655.500,00 pari a 812,27 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Marino
Descrizione: Completamente recintato, vendita capannone artigianale ad uso laboratorio/deposito di circa 665 mq oltre soppalco di circa 40 mq ed uffici di circa 105 mq. Ristrutturato nel 2014.
Indirizzo: via F.lli Cervi 9
Superfici principali e secondarie: 810
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 480.000,00 pari a 592,59 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 456.000,00 pari a 562,96 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa e Azienda servizi immobiliari

Descrizione: capannone di 640 mq con doppio ingresso, soppalco di 290 mq; 245 mq di uffici suddivisi in due livelli, oltre ad appartamento/ufficio di ulteriori 80 mq. Area esterna di 645mq

Indirizzo: via Dell'Artigianato, Vimodrone

Superfici principali e secondarie: 1320

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 492,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 617.500,00 pari a 467,80 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Registro generale 113209 Registro Particolare 79723 Data di presentazione 03/08/2023

Descrizione: laboratorio posto al piano terreno composto da un locale oltre servizio

Indirizzo: stesso immobile

Superfici principali e secondarie: 166

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 542,17 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - CAPANNONI TIPICI - 2° semestre 2023

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 750,00

BORSINO IMMOBILIARE- CAPANNONI TIPICI

Valore minimo: 436,00

Valore massimo: 633,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda. Considerate le caratteristiche del corpo a sud su due livelli (annesso all'attività principale cat. D/7), per la superficie dello stesso è stato applicato un indice di 1.30, facendo anche riferimento al "Codice della Valutazione Immobiliare indipendente" del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.097,80 x 500,00 = **548.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Aree del cortile comune condominiale ad uso esclusivo - maggiorazione valore con stima a corpo	5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 553.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 553.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti (ad esempio eternit, sostanze chimiche, idrocarburi, eccetera), né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Vimodrone, agenzie: Vimodrone, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	capannone artigianale	1.097,80	0,00	553.900,00	553.900,00
				553.900,00 €	553.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 547.900,00**

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: **€. 547.900,00**

data 20/09/2024

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Radaelli