



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**FALLIMENTARE**

**67/2024**

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Vittorio Basilico**

CF:BSLVTR74B22F205V

con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2

telefono: 3382856427

fax: 02700568360

email: [info@vittoriobasilico.com](mailto:info@vittoriobasilico.com)

PEC: [vittorio.basilico@ingpec.eu](mailto:vittorio.basilico@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 67/2024

# LOTTO 1

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

**A** fabbricato con area produttiva e commerciale a ARCORE Viale Monte Rosa 75, della superficie commerciale di **1.580,14** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In area periferica a vocazione produttiva commerciale, fronteggante la via pubblica, fabbricato produttivo con porzione dedicata alla vendita - attualmente adibito a lavorazione carni e supermercato.

Composto da due fabbricati affiancati, uno ad un piano ed uno a due piani, oltre ad accessori, aventi impianti comuni e connessi. Accesso diretto dalla pubblica via con area a parcheggio.

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

- foglio 10 particella 169 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.186,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Monte Rosa 75, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: in unico corpo con il sub. 702 e 704 da nord in senso orario: altra proprietà part. 117, viale Monte Rosa, altra proprietà mappale 134, stessa proprietà mappale 137
- foglio 10 particella 169 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.987,28 Euro, indirizzo catastale: Viale Monte Rosa 75, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: in unico corpo con il sub. 702 e 704 da nord in senso orario: altra proprietà part. 117, viale Monte Rosa, altra proprietà mappale 134, stessa proprietà mappale 137
- foglio 10 particella 169 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 1120 mq, indirizzo catastale: Viale Monte Rosa 75, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: in unico corpo sub. 701, 702 e 704 e da nord in senso orario: altra proprietà part. 117, viale Monte Rosa, altra proprietà mappale 134, stessa proprietà mappale 137

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.580,14 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 947.173,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 947.173,00</b>

Data di conclusione della relazione:

27/05/2025

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

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

Al momento dell'accesso il fabbricato risultava occupato dal debitore, sono presenti all'interno attrezzature e materiali utilizzati dalla precedente attività.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitù di elettrodotto (cabina elettrica), stipulata il 27/11/1991 a firma di Leonardo Trotta Bruno ai nn. 30932 di repertorio, trascritta il 19/12/1991 a Milano 2 ai nn. 97891/71119, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a area identificata al Catasto Terreni al Fg. 10 mapp. 169 - locale piano terreno - destinazione di cabina elettrica ad esclusivo uso ENEL

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/12/2022 a Milano 2 ai nn. 176789/35378, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 153.000,00.

Grava su tutti i lotti della procedura

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 13/07/2023 a Milano 2 ai nn. 98583/16861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 184.285,48.

Grava su tutti i lotti della procedura

ipoteca **legale**, iscritta il 13/07/2023 a Milano 2 ai nn. 5647/958, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 52,218,12.

La formalità è riferita solamente a immobile identificato al fg. 10 mapp. 169 sub. 701

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/02/2024 a Milano 2 ai nn. 19804/3268, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 140.000,00.

Grava su tutti i lotti della procedura

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/02/2024 a Milano 2 ai nn. 20398/3385, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 10.000,00.

Grava su tutti i lotti della procedura

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2024 a Milano 2 ai nn. 44532/7581, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 19.027,34.

Grava su tutti i lotti della procedura

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

sentenza di fallimento, trascritta il 25/07/2024 a Milano 2 ai nn. 103143/73690, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta.

Grava su tutti i lotti della procedura

#### 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:

**ACCESSO AI LOTTI 1 e 2** - Reltivamente all'accesso dalla via Monte Rosa ai due lotti si segnala che è presente un'area antistante la via Monte Rosa di proprietà provinciale concessa in uso a parcheggi (area di 5.2x26.00 m) risalente al 1990 (autorizzazione provincia di Milano n. 18115/90) - non si sono potute reperire notizie in merito allo stato attuale della concessione e/o ad eventuali mancati pagamenti dei relativi diritti.

**ACCESSO AL LOTTO 2** - L'accesso al lotto 2 deve avvenire mediante servitù di passaggio da creare a favore dell'immobile del lotto 2 e contro il lotto 1 sulla parte sud del lotto 1; si rimanda agli schemi vedere schemi grafici allegati.

**AREA DI MANOVRA TRA I LOTTI 1 e 2** - Al fine di permettere l'agevole manovra dei mezzi anche di dimensioni relativamente importanti, tra i lotti 1 e 2 si deve costituire reciproca servitù di passaggio nelle aree identificate negli schemi grafici allegati.

**NOTA BENE:** qualora i lotti siano acquistati da proprietari differenti le servitù di cui sopra andranno costituite dagli stessi futuri proprietari con atto notarile (le conseguenti spese saranno a carico degli acquirenti e sono da considerare già ricomprese negli abbattimenti nel seguito indicati)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 20/02/1988 a firma di Tribunale Monza ai nn. 1043 di repertorio, trascritto il 01/04/1988 a Milano 2 ai nn. 27022/19734.

Trascrizione del 15/01/1992 ai nn 6635/5396

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse potrebbero essere soggette ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza. Inoltre, nel caso in cui, in sede di istruttoria della pratica edilizia, non risultasse possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili, o eventualmente superiori, a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **39/1974**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Licenza edilizia N. **49/1975**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Licenza edilizia N. **08/1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Concessione in sanatoria N. **154/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione servizio igienico.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 1

Concessione N. **153/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione tettoia.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 1

Concessione **N. 58/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 105/1988.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 1

Concessione **N. 115/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio destinazione deposito a vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 1

Comunicazione ex art. 26 l. 47/85 **N. art. 26 20/07/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche appartamento piano primo .

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Concessione edilizia **N. CE 29/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla PE 80/90 per cambio dest. d'uso

Concessione edilizia **N. CE 197/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione montacarico e cambio destinazione d'uso

Concessione edilizia **N. CE 97/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla CE 57/92 per esecuzione montacarichi e cambio destinazione d'uso piano 1

Comunicazione ex art. 26 l. 47/85 **N. art. 26 08/09/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche piano terra capannone macellazione .

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Comunicazione ex art. 26 l. 47/85 **N. art. 26 08/09/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione tavolati interni ufficio.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Comunicazione ex art. 26 l. 47/85 **N. art. 26 20/09/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne unità abitativa.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Concessione edilizia **N. CE 191/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione tettoie esterne

Comunicazione ex art. 26 l. 47/85 **N. art. 26 12/05/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne capannone macellazione .

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Dichiarazione Inizio attività **N. DIA 03/04/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne zona macellazione .

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al lotto 2

Dichiarazione Inizio attività **N. DIA 20/01/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche capannone - deposito

Dichiarazione Inizio attività **N. DIA 30/09/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di integrazione DIA del 20/01/1998

Dichiarazione Inizio attività **N. DIA 17/03/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne

Dichiarazione Inizio attività **N. SCIA 26/11/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione finestra in portafinestra

Concessione edilizia N. 24/83 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento magazzino laboratorio e uffici, presentata il 12/02/1983, rilasciata il 16/06/1983.

Il titolo è riferito solamente a Pratica riguardante il solo lotto 1

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera CC n. 76 del 20/12/2012 e variante delibera CC n. 20 del 22/04/2024, l'immobile ricade in zona Tessuto produttivo complesso. Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. NTA - Articolo 41. Il tessuto produttivo complesso

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dei competenti uffici. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche tra cui: al piano terreno sul fronte parcheggio presenza di sgabuzzino, sul lato di ingresso del negozio bussola di accesso e altre difformità; le porzioni difformi sono in parte indicate nelle tavole grafiche presenti nell'ultima pratica edilizia, tuttavia non risultano pratiche autorizzative specifiche per tali elementi nelle precedenti pratiche analizzate. NOTA BENE: nelle numerose pratiche edilizie analizzate sono altresì presenti discordanze sulle quote e dimensioni indicate, sia altimetriche che planimetriche, relativamente ai diversi fabbricati del complesso; per tale ragione non è possibile documentare pienamente lo stato legittimo dei fabbricati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici di predisposizione pratica: €5.000,00
- oneri e sanzioni amministrative (si indica il minimo applicabile - l'importo effettivo può essere determinato solo al momento del rilascio della sanatoria dai preposti uffici ed essere anche nell'ordine di 20.000 €): €1.032,00

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 le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dei competenti uffici. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici di predisposizione pratica: €1.500,00
- diritti catastali: €400,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARCORE VIALE MONTE ROSA 75

## FABBRICATO CON AREA PRODUTTIVA E COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato con area produttiva e commerciale** a ARCORE Viale Monte Rosa 75, della superficie commerciale di **1.580,14** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In area periferica a vocazione produttiva commerciale, fronteggiate la via pubblica, fabbricato produttivo con porzione dedicata alla vendita - attualmente adibito a lavorazione carni e supermercato.

Composto da due fabbricati affiancati, uno ad un piano ed uno a due piani, oltre ad accessori, aventi impianti comuni e connessi. Accesso diretto dalla pubblica via con area a parcheggio.

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

- foglio 10 particella 169 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.186,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Monte Rosa 75, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: in unico corpo con il sub. 702 e 704 da nord in senso orario: altra proprietà part. 117, viale Monte Rosa, altra proprietà mappale 134, stessa proprietà mappale 137
- foglio 10 particella 169 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.987,28 Euro, indirizzo catastale: Viale Monte Rosa 75, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: in unico corpo con il sub. 702 e 704 da nord in senso orario: altra proprietà part. 117, viale Monte Rosa, altra proprietà mappale 134, stessa proprietà mappale 137
- foglio 10 particella 169 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 1120 mq, indirizzo catastale: Viale Monte Rosa 75, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: in unico corpo sub. 701, 702 e 704 e da nord in senso orario: altra proprietà part. 117, viale Monte Rosa, altra proprietà mappale 134, stessa proprietà mappale 137

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre

presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è costituito da due fabbricati adiacenti in parte collegati. La porzione alla vendita è un fabbricato tipo capannone a campata unica con copertura a due falde; attualmente è utilizzato come piccolo supermercato (e presenta una controsoffittatura intermedia costituita da una struttura dogata e isolata), si presenta come un'ampio locale commerciale, con annessi servizi igienici destinati al pubblico ed aree di retro-negozi (con celle frigorifere); ha accesso diretto dal parcheggio di proprietà privata (uso pubblico) dal viale Monte Rosa e dal retro del cortile. La porzione produttiva è costituita da un fabbricato su due piani (sempre tipo capannone) con copertura a capanna e presenta lati finestrati. Internamente è attualmente adibito a lavorazione carni e presenta ancora tutte le attrezzature del caso (tra cui diverse celle frigorifere) è presente un ampio montacarichi sul lato ovest. L'accesso avviene da cancello carraio e sul lato ovest sono presenti due baie di carico. Si trova in discrete condizioni di manutenzione. Nella porzione fronteggiante il parcheggio al piano terreno ed all'interno del perimetro del fabbricato è presente la cabina ENEL (servitù a favore dell'ente) a servizio anche dei fabbricati vicini. Si rimanda agli allegati per una migliore individuazione dello stesso. I due fabbricati hanno impianti in comune con quelli del lotto 2 che dovranno essere adeguati in caso di vendita separata.

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
area vendita V1	485,18	x	100 %	=	485,18
area di vendita V2	28,96	x	50 %	=	14,48
area produzione PR1	522,84	x	100 %	=	522,84
area produzione PR2	30,51	x	100 %	=	30,51
area produzione PR3	498,24	x	100 %	=	498,24
Tettoie Ti+T2+T3	70,50	x	25 %	=	17,63
aree esterne (solo porzione in uso esclusivo)	563,00	x	2 %	=	11,26
<b>Totale:</b>	<b>2.199,23</b>				<b>1.580,14</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: produttiva

Indirizzo: Periferica/PERIFERIA - D1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: commerciale

Indirizzo: Periferica/PERIFERIA - D1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 825,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: Capannone indipendente SLP 2.150 mq ca

Indirizzo: Cesare Battisti, arcore

Superfici principali e secondarie: 2250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.850.000,00 pari a 822,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 1.757.500,00 pari a 781,11 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: capannone in ottime condizioni

Indirizzo: via del Bruno, Arcore

Superfici principali e secondarie: 750  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 380.000,00 pari a 506,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/10/2024  
Fonte di informazione: annuncio asta  
Descrizione: ampio negozio a piano terra - quattro vetrine sulla via  
Indirizzo: Via Natale Beretta, Arcore  
Superfici principali e secondarie: 165  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 159.120,00 pari a 964,36 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 159.120,00 pari a 964,36 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/10/2024  
Fonte di informazione: annuncio asta  
Descrizione: immobile già adibito ad uso pizzeria / ristorante - possibilità uso commerciale / ufficio  
Indirizzo: Via San Martino, Arcore  
Superfici principali e secondarie: 325  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 769,23 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 250.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti,

non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

NOTA: si segnala che all'interno del fabbricato sono presenti specifici impianti e attrezzature destinate all'uso attuale che dovranno essere rimosse qualora si intenda destinare le unità ad altra attività. Inoltre dovranno essere realizzate le opere necessarie per separare gli impianti attualmente in comune con l'altro lotto. Vengono indicati dei costi di smantellamento di massima che potranno essere valutati solo in funzione delle specifiche necessità dell'acquirente e pertanto potranno subire conseguenti incrementi. Si segnala altresì che esternamente sono presenti sovrastrutture di facciata atte a mascherare l'effettiva sagoma dei fabbricati che in parte non risultano autorizzate (si rimanda al capitolo relativo alla conformità edilizia)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.580,14 x 750,00 = **1.185.105,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per rimozione e smantellamento (attrezzature, impianti, opere edili non autorizzate, etc.) e separazione impianti - costi per atti di costituzione servitù - indicazione di massima suscettibile di rilevanti variazioni anche in aumento	-230.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 955.105,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 955.105,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona.

I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emero grafiche (tra cui la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento.

Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile).

Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono state ottenute considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri

perimetrali, calcolati al 100% (fino ad un massimo di 50 cm) nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni ed al 50% (fino ad un massimo di 25 cm) nel caso contrario. Le superfici di

- pertinenze (cantine e soffitte): sono considerate al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali (25% se non comunicanti);
- balconi, terrazzi e similari: sono considerate al 30%, fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente (15% e /5% se non direttamente);
- superfici scoperte o assimilabile: sono considerate al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la quota oltre tale limite.

Le superfici indicate sono state rilevate dalle planimetrie comunali e/o catastali (previa verifica a campione della loro esattezza eseguita con rilievo metrico di alcune dimensioni caratteristiche), tuttavia sono suscettibili di moderate variazioni.

La valutazione avviene dopo aver eseguito sopralluogo in loco al fine di verificare lo stato di conservazione e manutenzione dei beni e di adeguare conseguentemente i valori di comparazione. Nella valutazione del valore unitario sono stati considerati anche gli eventuali interventi di adeguamento / ripristino / messa in pristino / etc. eventualmente ipotizzabili (anche se non specificati direttamente e separatamente nella presente relazione).

Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo ed include vizi e difetti occulti non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi effettuati in fase di sopralluogo, la non conformità degli impianti, le non conformità edilizie e urbanistiche inerenti parti del complesso immobiliare non oggetto della relazione. Non sono altresì state condotte indagini ed effettuati collaudi sulla struttura statica, in relazione all'acustica, ed al funzionamento degli impianti esistenti. Non sono state svolte indagini circa la presenza di sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, la presenza di campi elettromagnetici o altre sostanze pericolose e/o dannose. Non sono stati eseguiti esami non visivi, prove di laboratorio e/o indagini strumentali e, conseguentemente, non è stato possibile determinare l'eventuale presenza a vizi occulti.

Il valore assegnato all'immobile è quindi ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e/o adeguamento nonché dei costi tecnici; gli eventuali costi ed oneri derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nel valore assegnato.

I beni sono periziati 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 anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Arcore, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI (Agenzia del Territorio); , ed inoltre: annunci di compravendita

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	fabbricato con area produttiva e commerciale	1.580,14	0,00	955.105,00	955.105,00
				<b>955.105,00 €</b>	<b>955.105,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.932,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 947.173,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 947.173,00**

data 27/05/2025

il tecnico incaricato  
Vittorio Basilico