



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**203/2025**

GIUDICE:

**DOTT.SSA SCANU TANIA**


CURATORE:

**DOTT.SSA CRISTINA ABBIATI**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Annalisa Cairo**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: [annalisa.cairo@gmail.com](mailto:annalisa.cairo@gmail.com)

PEC: [annalisa.cairo@archiworldpec.it](mailto:annalisa.cairo@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 203/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** capannone industriale a BRUGHERIO Viale Europa 17, della superficie commerciale di **1.689,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Porzione di capannone industriale costituito da due campate, edificato in struttura di tipo prefabbricato; affaccio su fronti nord-est e sud. L'unità è composta da porzioni ad uso produttivo, zona uffici, vani mensa e servizi. L'edificio gode di area cortilizia pertinenziale ad uso parcheggio e spazio di manovra; l'accesso avviene attraverso cancello carraio e pedonale da viale Europa (strada privata ricompresa nella presente vendita).

Nella zona produttiva sono presenti tre carriponte. La zona ufficio è costituita in parte da pareti mobili. Il fabbricato è in condizioni di normale manutenzione e con impianti funzionanti. Si segnala la sussistenza di manto di copertura in fibrocemento per la cui rimozione e adeguamento venne presentata SCIA nel corso del 2020 - ATTIVITA' NON EFFETTUATA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 7,73 (sottotrave). Identificazione catastale:

foglio 7 particella 247-317 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 15.326,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n. 17, piano: T, intestato a

Coerenze: del capannone al mapp 247 e dell'area pertinenziale al mapp. 317: mapp. 318 (strada privata da cui si accede), mapp.li 245, 117, 95

- strada privata: foglio 7 particella 318 (catasto terreni), ente urbano, are 3.05 - foglio 7 particella 318 (catasto fabbricati), categoria F1, indirizzo catastale: Viale Lombardia, piano: T. Coerenze: mapp.li 316, 209, 319, 317, 245

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2002.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.689,00 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>€ 1.106.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.106.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/04/2026</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2011 a firma di Notaio Dellisanti Dominique ai nn. 13592/7808 di repertorio, iscritta il 04/07/2011 a Milano 2 ai nn. 74948/16978, a favore di

contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 1.620.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 9821 di repertorio, trascritta il 01/12/2025 a Milano 2 ai nn. 171437/117676, a favore di

contro \_\_\_\_\_

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 31/12/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 308/2025 di repertorio, trascritta il 17/02/2026 a Milano 2 ai nn. 19569/13540, e trascritta il 28/04/2026 a Milano 2 ai nn. 59371/41388 a favore di

contro \_\_\_\_\_

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia.

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 203/2025 CON SENTENZA N. 308/2025, REPERTORIO N. 446/2025, EMESSA IN DATA 19 DICEMBRE 2025 E PUBBLICATA IN DATA 31 DICEMBRE 2025.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si segnala la presenza di manto di copertura in fibrocemento-eternit, il cui smaltimento venne previsto con SCIA 260/2020 "opere di manutenzione straordinaria a copertura del fabbricato industriale con rimozione del manto in lastre di fibrocemento contenente amianto e posa di nuovo manto con pannelli di lamiera grecata di colore bianco-grigio" - **intervento mai eseguito**.

Si riferisce inoltre della sussistenza di cisterna interrata (già riscaldamento a gasolio), mai oggetto di bonifica/inertizzazione: la procedura di dismissione, che può prevedere la rimozione definitiva o l'inertizzazione, deve essere condotta secondo le fasi operative prescritte dalla normativa vigente.

La valutazione finale ricomprende sia l'adeguamento della citata copertura, sia la dismissione della cisterna interrata.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

in atto si legge "*Relativamente al mappale 319 del foglio 7, che identifica il primo tratto della strada privata che si diparte dalla via Europa e consente l'accesso ai beni oggi venduti, mappale che resta di proprietà della società venditrice, viene costituita una servitù di passaggio a favore della proprietà ai mappali 247 - 317 e 318.*"

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2011), con atto stipulato il 30/06/2011 a firma di Notaio Dellisanti Dominique ai nn. 13591/7807 di repertorio, trascritto il 04/07/2011 a Milano 2 ai nn. 43326/74947. \_\_\_\_\_ variato la propria ragione sociale in \_\_\_\_\_ in forza di atto in data 31/05/2005 rep 40174 Notaio Michele Sasso in Besana B.za.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\_\_\_\_\_ (fino al 16/01/2003)

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2002 fino al 04/07/2011), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di Notaio Antonio Mascheroni ai nn. 113216 di repertorio, trascritto il 16/01/2003 a Milano 2 ai nn. 6753/4729.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione N. **6804/1974** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Variante al progetto di ampliamento di fabbricato, presentata il 18/02/1974 con il n. 5020 di protocollo, rilasciata il 12/02/1975 con il n. 6804-6992 di protocollo, agibilità del 17/12/1975 con il



n. 617721 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato oggetto di perizia.

Trattasi di "nuova costruzione" realizzata nell'area cortilizia di fabbricato produttivo originario - medesima proprietà

DIA N. 21/01/2001 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di divisione interna di capannone - recinzione a divisione proprietà parte in blocchi e parte in inferriata, presentata il 21/03/2001.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in oggetto di perizia

DIA N. 380/2002 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di apertura di cancello carraio e pedonale e formazione recinzione, presentata il 22/11/2002 con il n. 380 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Variante del 25/07/2003 e dichiarazione fine lavori del 29/08/2003 - AGIBILITA' per silenzio-assenso

DIA N. 384/2002 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di demolizione di spogliatoi esistenti e formazione nuovi uffici e spogliatoi, presentata il 03/12/2002 con il n. 43774 di protocollo.

Variante del 23/07/2003 - traslazione di una parte di uffici esistenti con spostamento di alcune finestre e ingressi agli uffici - AGIBILITA' per silenzio-assenso

SCIA N. 260/2020, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di manutenzione straordinaria per rimozione eternit - OPERE NON REALIZZATE.

SCIA decaduta

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona "Ambiti urbani per insediamenti produttivi e direzionali". Norme tecniche di attuazione ed indici:

### ART. 22 - AMBITI URBANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - DIREZIONALI

1. Tali ambiti riguardano le parti del territorio destinate prevalentemente agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali, direzionali e ai servizi ad essi collegati come le abitazioni dei custodi, dei proprietari, i servizi tecnici ed amministrativi, i depositi anche all'aperto e i magazzini, le mense e i servizi sociali. Sono ammessi anche locali di vendita dei prodotti tipici delle attività artigianali. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
2. Ogni insediamento di natura industriale o artigianale dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici la non pericolosità degli scarichi e dei fumi, secondo le disposizioni ed i parametri ammessi dalle autorità competenti e dalle norme vigenti in materia. La sicurezza degli scarichi e dei fumi è la condizione primaria perché venga concessa la realizzazione degli insediamenti produttivi. Dovranno essere anche osservate le norme vigenti in materia di inquinamento acustico e di produzione di rifiuti solidi.
3. Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse tutte le categorie



d'intervento:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia.

4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:

- o Funzione residenziale: nessun uso fatto salvo quanto previsto dal comma 5
- o Funzione turistico/ricettiva: H1 - H2 - H3
- o Funzione produttiva/direzionale: D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - D7 - D8 -D9 - D10 - D11
- o Funzione commerciale: C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6
- o Funzione agricola/rurale: nessun uso

5. E' ammessa la residenza di servizio con un limite di mq 150 di Slp complessiva.

6. Sono ammessi gli uffici di pertinenza dei servizi tecnologici di cui all'art. 6 del Piano dei Servizi senza limitazioni, fatto salvo il rispetto degli indici e parametri previsti al comma 8 del presente articolo.

7. Gli usi compatibili, accessori o complementari devono essere limitati ad 1/3 della Slp realizzata; nel caso di aumento di detta percentuale la destinazione d'uso complessiva si assimilerà alla nuova funzione.

8. In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e indici:  $U_f = 1,0$  mq/mq

9. Laddove sussistano documentate esigenze di carattere produttivo che prevedano la necessità di dotare gli edifici di carroponete per lo svolgimento delle lavorazioni, l'altezza massima di zona potrà essere incrementata fino ad un massimo di 14,00 m.

#### Funzione produttiva/direzionale (D)

Per funzione produttiva si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture per l'attività industriale e artigianale destinate alla produzione e alla trasformazione di beni, nonché per le attività artigianali di servizio.

Per Funzione direzionale si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture per le attività di prestazione di servizi di natura direzionale, professionale e assistenziale. La funzione produttiva/direzionale è distinta nei seguenti usi:

D1 - Artigianato di servizio: ricomprende tutte le attività artigianali che non consistono nella produzione e trasformazione di merci ma nelle prestazioni di servizi.

D2 - Artigianato produttivo e industria: ricomprende tutti i tipi di attività produttiva di carattere artigianale e industriale, che implicano quindi la trasformazione di materie prime e semilavorate o comunque la produzione o trasformazione di merci.



D3 - Depositi e magazzini: si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci senza vendita al dettaglio.

D4 - Logistica: si intende l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita.

D5 - Produttivo insalubre: le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Regio Decreto n. 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti". Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

D6 - Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA: le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e L.R. n. 20/1999.

D7 - Attività di vendita all'ingrosso: si intende l'attività di vendita svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o a utilizzatori professionali.

D8 - Attività professionali e assistenziali: si intendono le attività professionali e i servizi alla persona che comprendono: gli uffici e gli studi professionali; gli studi medici; i centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute, i centri culturali, ricreativi, politici e sindacali, le attività similari.

D9 - Laboratori: Attività di analisi, ricerca e sviluppo.

D10 - Attività direzionali: si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie che comprendono: il credito; le assicurazioni; l'intermediazione finanziaria; il marketing; la comunicazione; le attività similari.

D11 - Strutture per il pubblico spettacolo, cinematografi, teatri, discoteche.

### **FUNZIONE COMMERCIALE (C)**

Per funzione commerciale si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture commerciali, per la vendita al dettaglio nonché alla somministrazione di alimenti e bevande. La funzione commerciale è distinta nei seguenti usi:

C1 - Esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.

C2 - Medie strutture di vendita: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e



fino a 2.500 mq.

C3 - Grandi strutture di vendita: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

C4 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande: si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande: comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area esterna appositamente attrezzata (a titolo esemplificativo: bar, ristoranti, ecc.) con presenza di personale addetto alla somministrazione.

C5 - Centri Commerciali di cui all'art. 4 c. 1 lett. q) del D.Lgs n. 114/98 e alla L.R. n. 6/2010;

C6 - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in merito.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

in atto si legge "*Relativamente al mappale 319 del foglio 7, che identifica il primo tratto della strada privata che si diparte dalla via Europa e consente l'accesso ai beni oggi venduti, mappale che resta di proprietà della società venditrice, viene costituita una servitù di passaggio a favore della proprietà ai mappali 247 - 317 e 318.*"

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni con formazione di porzioni a destinazione ufficio di maggior consistenza rispetto a quanto autorizzato. La superficie in ampliamento della zona uffici (realizzata con pareti mobili) interessa parte dell'area con funzione produttiva; non si rileva aumento di SLP.

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

Costi di regolarizzazione:

presentazione di pratica di sanatoria per difformità di distribuzione interna: € 1.500,00

tecnico incaricato: € 1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- - diversa distribuzione degli spazi interni;

mancato aggiornamento intestazione terreno al mapp. 318 (regolarizzazione a cura della procedura)

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

Costi di regolarizzazione:

presentazione DOCFA di aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni,  
all'esito della presentazione di pratica di regolarizzazione amministrativa: € 800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**. (Intestazione particella 318 regolarizzata a cura della procedura)



BENI IN BRUGHERIO VIALE EUROPA 17

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a BRUGHERIO Viale Europa 17, della superficie commerciale di **1.689,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Porzione di capannone industriale costituito da due campate, edificato in struttura di tipo prefabbricato; affaccio su fronti nord-est e sud.

L'unità è composta da porzioni ad uso produttivo, zona uffici, vani mensa e servizi. L'edificio gode di area cortilizia pertinenziale ad uso parcheggio e spazio di manovra; l'accesso avviene attraverso cancello carraio e pedonale da viale Europa (strada privata ricompresa nella presente vendita).

Nella zona produttiva sono presenti tre carriponte. La zona ufficio è costituita in parte da pareti mobili.

Il fabbricato è in condizioni di normale manutenzione e con impianti funzionanti. Si segnala la sussistenza di manto di copertura in fibrocemento per la cui rimozione e adeguamento venne presentata SCIA nel corso del 2020 - ATTIVITA' NON EFFETTUATA

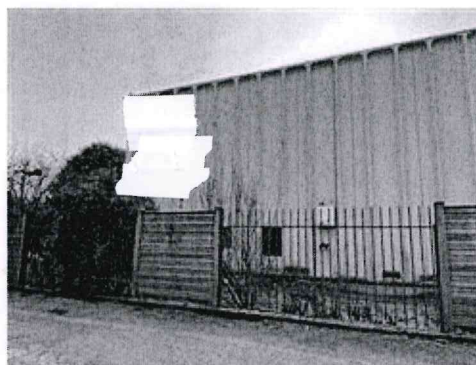
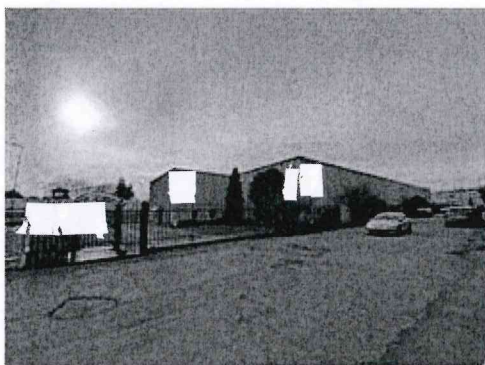
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 7,73 (sottotrave). Identificazione catastale:

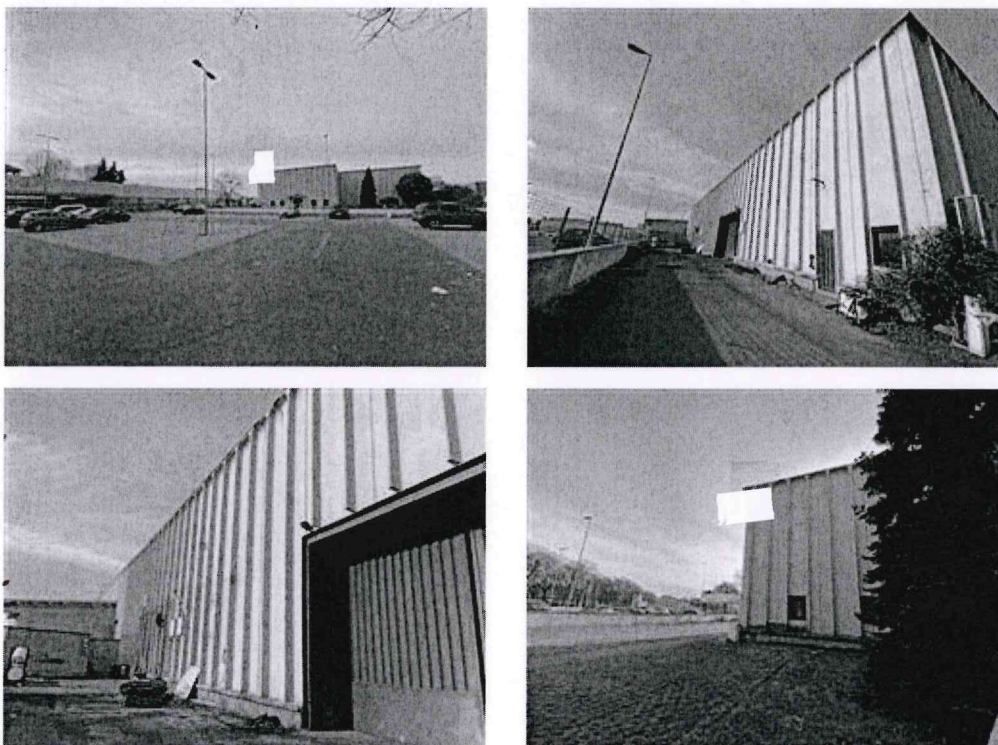
foglio 7 particella 247-317 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 15.326,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n. 17, piano: T, intestato a **CAIRO ANNALISA**

Coerenze: del capannone al mapp 247 e dell'area pertinenziale al mapp. 317: mapp. 318 (strada privata da cui si accede), mapp.li 245, 117, 95

- strada privata: foglio 7 particella 318 (catasto terreni), ente urbano, are 3.05 - foglio 7 particella 318 (catasto fabbricati), categoria F1, indirizzo catastale: Viale Lombardia, piano: T. Coerenze: mapp.li 316, 209, 319, 317, 245

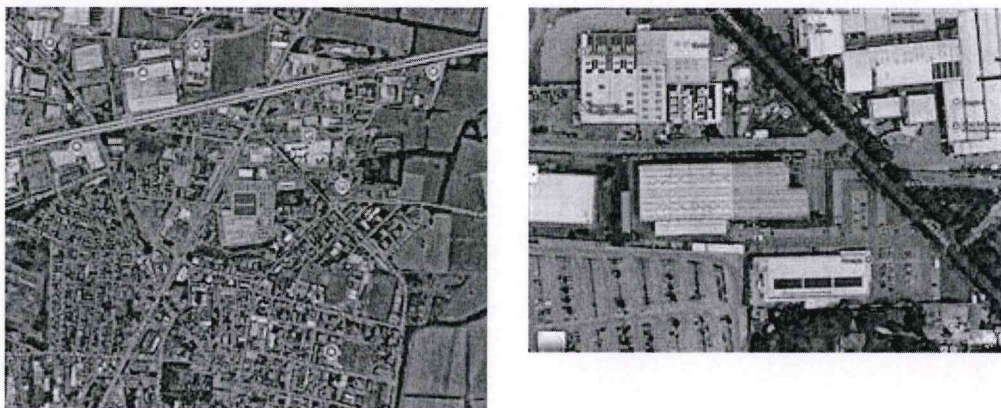
L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2002.





## 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 (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





*pareti esterne:* costruite in pannelli prefabbricati  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento. zona produttiva

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle ceramica o graniglia. zona uffici e servizi

*pareti mobili:* zona ufficio

Degli Impianti:

*carroponte:* bitrave, 5 tonnellate

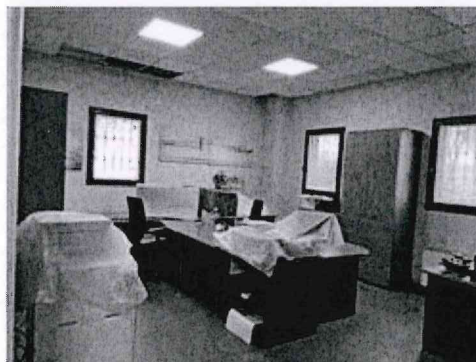
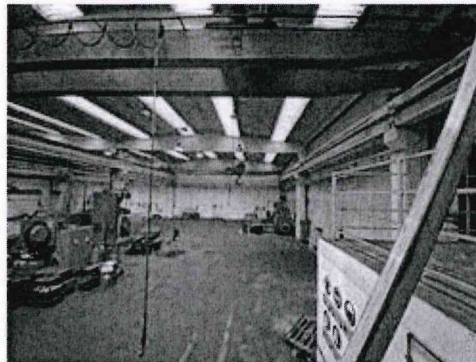
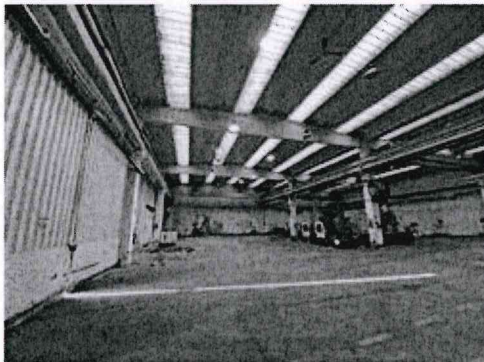
*elettrico:* esterno e sottotraccia. funzionante e conforme

mediazione ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



#### CONSISTENZA:

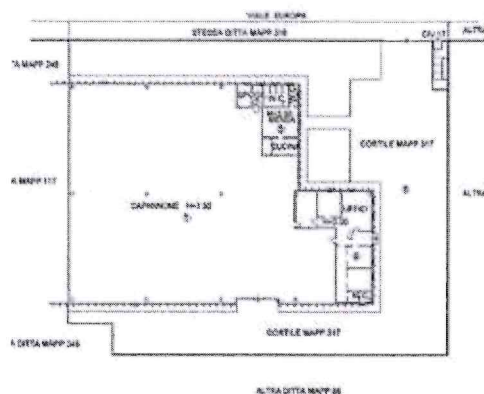
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone produttivo	1.536,00	x	100 %	=	1.536,00
area cortilizia	1.530,00	x	10 %	=	153,00
<b>Totale:</b>	<b>3.066,00</b>				<b>1.689,00</b>

## PIANO TERRENO

**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: 15/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 461/2021

Descrizione: Supermercato nel Centro Commerciale Kennedy di 1.772,50 mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie: PT ampio locale con servizi S1 deposito con servizi e spogliatoi con accesso carrabile da rampa P1 locali tecnici annessi n 18 posti auto al S1.

Indirizzo: Viale Kennedy, 28 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 1172

Superfici accessorie:

Prezzo: 749.000,00 pari a 639,08 Euro/mq

Valore Ctu: 1.340.000,00 pari a: 1.143,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 997.627,64 pari a: 851,22 Euro/mq

Distanza: 1,477.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 05/02/2026

Descrizione: capannone industriale edificato nel 1995 in ottime condizioni dotato di uffici di rappresentanza al piano terra, soppalco, zona produttiva altezza 7.00 dotato di carro ponte con portata 6,5 tonnellate, condizionato e riscaldato

Indirizzo: Brugherio via Santa Margherita

Superfici principali e secondarie: 817

Superfici accessorie:

Prezzo: 820.000,00 pari a 1.003,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2026

Descrizione: ampio capannone a volta di superficie pari a 1800 mq comprensivi di servizi e un piccolo ufficio. Il capannone si colloca all'interno di un condominio industriale con Portineria. E' presente una ribalta

Indirizzo: Viale Santa Caterina da Siena

Superfici principali e secondarie: 1800

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.170.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2026

Descrizione: ampio capannone a destinazione deposito - completo di servizi interni e corpo ufficio soppalcato , il capannone si presta a stoccaggio e deposito di materiali

Indirizzo: Brugherio

Superfici principali e secondarie: 1065

Superfici accessorie:

Prezzo: 670.000,00 pari a 629,11 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (05/02/2026)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Borsino immobiliare (05/02/2026)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 497,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità della determinazione del valore di mercato: l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa l'eventuale riduzione del valore di mercato in ragione degli eventuali adeguamenti, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione edilizia, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

Criteri di valutazione: al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima che



verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione. In ragione delle caratteristiche proprie dell'immobile evidenziate ai punti precedenti, ed in considerazione della vocazione dell'azzonamento in esame, si ritiene di procedere alla determinazione del valore richiesto facendo riferimento al mercato di immobili aventi medesima destinazione funzionale. E' stata pertanto eseguita un'indagine di mercato inerente compravendite di immobili il più possibile simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto a quelli in oggetto di valutazione, ubicati nella medesima o analoga zona.

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. Sono ricompresi i carriponte e le pareti mobili a formare le zone ufficio.

L'immobile è dotato di antifurto.

Precisazioni: 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, oltre a quanto pure indicato al punto "avvertenze" (adeguamenti/rimozioni) saranno da intendersi ricompresi nella stima finale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: = **1.110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.110.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BRUGHERIO, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.689,00	0,00	1.110.000,00	1.110.000,00
				<b>1.110.000,00 €</b>	<b>1.110.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.106.200,00**

**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: **€. 200,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.106.000,00**

data 29/04/2026

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo

