



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

40/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CURATORE:

DOTT. ALFREDO TRADATI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2023

TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J
con studio in SOVICO (MB) via Puecher 15
telefono: 3409128929
email: christian.magni@ymail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI 40/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone e pertinenze accessorie a SOLARO, via degli Alberoni n°65, della superficie commerciale di **1.226 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto periferico, complesso produttivo composto da un capannone, un fabbricato ad uso uffici ed un magazzino oltre ad una serie di piccole tettoie ed un'ampia area esterna di movimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T ed ha un'altezza interna sotto trave nel corpo principale di 3,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 19, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.487,60 Euro, indirizzo catastale: via degli Alberoni n°65, piano: T, intestato alla *** DATO OSCURATO *** , derivante dalla variazione per ampliamento del 11/12/2023 - pratica n. MI0496400 in atti dal 11/12/2023 - protocollo NSD n. entrate. agev-st1.registro ufficiale.5191867.11/12/2023 ampliamento (n. 496400.1/2023)

Coerenze e confini in un sol corpo con la particelle 95: a Nord particelle 18, 26, 27, 28 e 148; ad Est ancora particella 148 e particella 149; a Sud particelle 497, 496, 23, 22 e 20; ad Ovest particella 16.

L'intero compendio sviluppa un solo piano fuori terra. Immobile costruito in varie epoche: il capannone risale al 1963; ad esso si sono aggiunti i successivi ampliamenti negli anni '80 e '90.

A.1

cabina elettrica

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 95 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via degli Alberoni n°65, piano: T, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , derivante dal frazionamento del 11/12/1996 per trasferimento di diritti, ampliamento, variazione toponomastica (n. 212465.1/1996)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.226,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **6,50 m²**

| | |
|--|---------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 387.500,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 387.000,00 |
| Data della valutazione: | 27/12/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:*

servitù di pozzo artesiano, derivante da scrittura privata con autentica delle firme in data 12/06/1974 e 18/06/1974 a rogito del dott. notaio LUPPI Claudio ai nn. 20738 e 20757 di repertorio, trascritta il 18/07/1974 a Milano 2 ai nn. 35441/30807, a favore dei mappali 89, 90, 92 e 17 del foglio 3, contro il mappale 25 (oramai soppresso per unione al mappale 19) sempre del foglio 3.

Nella scrittura si precisava che *"essendo la proprietà venduta dotata di un pozzo artesiano per la somministrazione di acqua potabile, pozzo già allacciato alla proprietà immobiliare costituita da una villetta abitata dal sig. *** DATO OSCURATO *** , da altra casetta abitata dal portinaio e da un box (mapp. 89-90-91-92-93-17 foglio 3) le acquirenti si impegnano a lasciare l'attuale allacciamento idrico-potabile al servizio di dette unità immobiliari senza alcun compenso, assumendosi altresì l'obbligo inderogabile - nel caso di rivendita a terzi dell'immobile da loro ora acquistato - di accollare lo stesso impegno all'eventuale nuovo acquirente"*.

A tal proposito si precisa innanzitutto che dei fondi serviti testé menzionati i mappali 91 e 93 risultano soppressi perché uniti nel 1993 ai mappali 90 e 92. Inoltre l'area è oramai servita dall'acquedotto comunale per cui la funzione di detto pozzo è teoricamente venuta a cessare; oltre tutto, proprio perché in disuso, se n'è smarrita l'esatta collocazione nel fondo.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria iscritta il 28/03/1997 a Milano 2 ai nn. 22777/5296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** da considerarsi **ESTINTA** per mancato rinnovo nel ventennio.

ipoteca volontaria attiva, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 14/05/2019 dal dott. notaio CANTIELLO Ugo ai nn. 33514/24596 di repertorio, iscritta il 21/05/2019 a Milano 2 ai nn. 63895/11501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 700.000 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, emessa il 03/05/2023 dal Tribunale di Monza ai nn. 40/2023 di repertorio, iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi il 09/05/2023 ai nn. 252406/2023, trascritta il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106032/74659, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale *** 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: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, in forza della scrittura privata con autentica delle firme del 21/12/1987 a rogito del dott. notaio QUAGGIA Luciano al n°37506 di repertorio, trascritta il 12/01/1988 a Milano 2 ai nn. 3282/2650.

N.B. Il titolo trasferiva i mappali 19, 94, 95, 96 e 25 tutti del foglio 3 del Comune di Solaro; successivamente i mappali 94, 96 e 25 venivano accorpati al 19 con variazione del 27/11/1996 in atti dal 04/12/1996 (n.501195.1/1996).

Si precisa inoltre che il sopraccitato atto veniva stipulato dalla società *** DATO OSCURATO *** che:

- con atto del 03/02/1995 in autentica al notaio SILOCCHI Maurizio ai nn. 159906/6242 di repertorio, registrato a Milano il 10/02/1995 al n°4816 serie 2A e trascritto a Milano 2 il 02/03/1995 ai nn. 18977/11971, trasferiva la sede sociale da Milano a Solaro;
- con atto del 07/03/2011 a rogito del notaio LA MONICA Nicola ai nn. 43060/2979 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 16/03/2011 ai nn. 29913/17417, si trasformava in società a responsabilità limitata assumendo l'attuale denominazione e trasferendo la sede sociale da Solaro a Cesano Maderno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In Comune non è stato possibile rintracciare la pratica edilizia originaria: la più vetusta recuperata

(1963) licenziava l'ampliamento di un piccolo insediamento produttivo già esistente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n°55/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per l'ampliamento di un capannone esistente, con domanda presentata il 02/04/1963 al n°1290 di protocollo e rilascio del 16/04/1963; agibilità del 08/11/1963.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 di cui alla **domanda n°28**, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per ampliamenti (un gruppo di servizi igienici nell'angolo Sud-Ovest con adiacente tettoia, un'ulteriore tettoia sul lato Sud ed un'appendice del capannone sul lato Est), presentata il 13/03/1986 al n°2526/86 di protocollo; condono rilasciato il 21/05/1988; agibilità del 23/01/1989 al n°999 di protocollo.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 n°128/1995, intestato alla *** DATO OSCURATO *** , per la realizzazione di locali ad uso ufficio ed ampliamento di una tettoia ad uso deposito, con domanda presentata il 01/03/1995 al n°3634 di protocollo; condono **non ancora rilasciato** per un difetto delle somme versate a titolo di ammenda (79.920 £ a credito e 327.879 £ a debito oltre ad una marca da bollo da 20.000 £ ed una da 500 £ per ogni disegno, nonché diritti di segreteria da versarsi per 300.000 £).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n°89 del 27/11/2015 (variante di PGT) in vigore dalla pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n°2 del 13/01/2016.

L'immobile ricade negli "Ambiti prevalentemente secondari".

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato di produzione e di servizio, attività di supporto e di servizio, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedizionieri, comprese le S.l.p. ad ufficio connesse alle attività insediate (principale); commercio dei prodotti propri nel limite del 20% della Slp e di prodotti diversi nel limite di mq. 300 (compresi in detta percentuale) per ogni unità produttiva; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà nei limiti di mq. 200 di Slp per ogni unità produttiva (compatibili); sono assimilate alle attività produttive secondarie, e pertanto ammesse ferma restando l'applicazione degli oneri e delle quantità di parcheggi previsti per il terziario, le attività commerciali o di artigianato di servizio, quali discoteche, sale da ballo, palestre, centri fitness, wellness e spa, autosaloni, esposizione di arredi, sale da gioco, ristorazione collettiva, laboratori di catering, che per le dimensioni richieste, la rumorosità delle lavorazioni, i volumi di traffico generato e la difficoltà nel reperire le quantità di parcheggi necessarie, risultano scarsamente compatibili con il tessuto consolidato a destinazione residenziale; sono escluse il produttivo primario e il terziario, fatto salvo quanto sopra.

Le Slp a destinazione industriale o artigianale prevalente non devono essere inferiori al 75% delle Slp totali, calcolate sull'intero edificio o sul totale delle Slp nel caso di complessi unitari.

Fatte salve maggiori S.l.p. preesistenti negli interventi di demolizione e ricostruzione nel limite massimo di 1,2 mq/mq, gli interventi di sopraelevazione o ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = mq/mq 1,0
- rapporto di copertura (Rc) = 60%
- altezza massima (H) = ml 12
- In presenza di piano attuativo Uf = Ut

Per gli insediamenti esistenti che abbiano raggiunto la saturazione degli indici di zona e che necessitino di ulteriori espansioni è ammesso un incremento pari al 10% delle S.l.p. e/o del R.c. di fatto.

Sui lotti a confine con il Parco delle Groane, comprese le aree di ampliamento, è vietato

l'insediamento di nuove industrie insalubri di prima classe.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dall'accesso agli atti condotto in Comune, è emerso che l'ultima domanda di condono edilizio presentata (P.E. n°128/1995 ai sensi della Legge 724/94) non si è mai perfezionata; per un risibile ammanco delle somme da versarsi a saldo del contributo concessorio e a titolo di diritti di segreteria (circa 570.000 lire) il condono non veniva rilasciato.

Nonostante il tecnico comunale consultato consideri la situazione risolvibile col versamento delle somme mancanti, eventualmente rivalutate e maggiorate di un'ipotetica sanzione per il ritardo, si rileva che il Consiglio di Stato si è già espresso nel merito sentenziando che la corresponsione tardiva dell'oblazione prevista è di per sé sufficiente a giustificare il rigetto dell'istanza e la conseguente ordinanza di demolizione quale "atto dovuto".

L'aggiudicatario potrà scegliere se tentare la via conciliativa, conscio delle possibili conseguenze, o attenersi all'interpretazione più restrittiva. In questa sede, in via cautelativa, non si può che sposare la tesi più rigorosa che prevede la rimozione di tutti gli ampliamenti operati abusivamente, tra i quali il magazzino edificato nell'angolo Sud-Ovest della proprietà necessita di un'ulteriore considerazione: infatti, sviluppando a confine un'altezza all'estradosso di oltre 3 m, quand'anche venisse cononato il confinante potrebbe adire a vie legali per ottenerne comunque la demolizione, non essendo ammesse edificazioni a confine che superino i 2,50 m di altezza se non previo accordo tra confinanti.

Va infine precisato che il persistere di porzioni condonate non consente di sviluppare la volumetria residua: questo perché gli immobili condonati subiscono una sorta di "congelamento" allo stato di fatto in essere al momento del condono col tassativo divieto di aumentarne la consistenza o variane la sagoma e la destinazione d'uso (permane la possibilità dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al mantenimento del bene).

Di conseguenza si ritiene opportuno tralasciare in questa sede una quantificazione dei costi di demolizione delle singole porzioni incriminate onde ricomprenderli, in occasione della stima del valore commerciale dell'intero compendio, in un'analisi complessiva che tenga conto anche delle possibili trasformazioni.

Si decurtano invece i costi riconducibili ad una CILA in sanatoria da presentarsi per regolarizzare le partizioni interne (non previste nella licenza n°55/1963) che insistono nell'ultima campata verso Ovest del capannone occupata da bagni e locali accessori, costi che si quantificano in 2.500 € di cui 1.000 a titolo di sanzione ed i restanti quali compenso del tecnico chiamato ad istruire la pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per quanto riguarda gli abusi volumetrici si rimanda al procedimento di stima dell'intero compendio;
- CILA in sanatoria per modifiche interne al capannone (pratica edilizia + sanzione): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLARO VIA DEGLI ALBERONI N°65
CAPANNONE E PERTINENZE ACCESSORIE
DI CUI AL PUNTO A

capannone e pertinenze accessorie a SOLARO, via degli Alberoni n°65, della superficie commerciale di **1.226 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

In contesto periferico, complesso produttivo composto da un capannone, un fabbricato ad uso uffici ed un magazzino oltre ad una serie di piccole tettoie ed un'ampia area esterna di movimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T ed ha un'altezza interna sotto trave nel corpo principale di 3,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 19, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.487,60 Euro, indirizzo catastale: via degli Alberoni n°65, piano: T, intestato alla ***** DATO OSCURATO *****, derivante dalla variazione per ampliamento del 11/12/2023 - pratica n. MI0496400 in atti dal 11/12/2023 - protocollo NSD n. entrate. agev-st1.registro ufficiale.5191867.11/12/2023 ampliamento (n. 496400.1/2023)

Coerenze e confini in un sol corpo con la particelle 95: a Nord particelle 18, 26, 27, 28 e 148; ad Est ancora particella 148 e particella 149; a Sud particelle 497, 496, 23, 22 e 20; ad Ovest particella 16.

L'intero compendio sviluppa un solo piano fuori terra. Immobile costruito in varie epoche: il capannone risale al 1963; ad esso si sono aggiunti i successivi ampliamenti negli anni '80 e '90.



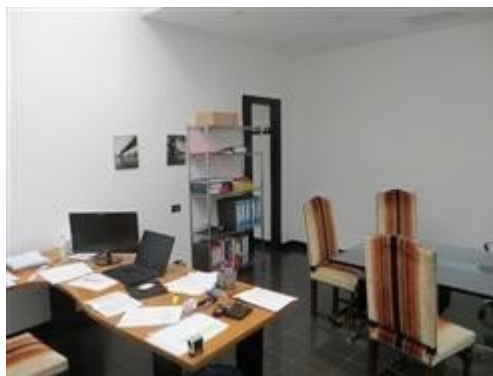
Il capannone visto dall'ingresso



Il piccolo piazzale d'ingresso ed il magazzino



L'interno del capannone



Uno degli uffici



L'ampio piazzale sul lato Est



L'interno del magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in periferia in un'area mista (produttiva/residenziale) confinante con aree a destinazione agricola; i più importanti centri limitrofi sono Saronno (3,5 km) Cesano M.no (10 km) e Milano zona Certosa (19 km). Il traffico nella zona è prevalentemente locale; nelle immediate vicinanze è presente un parcheggio che vanta una trentina di stalli. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria; quelli di tipo secondario (scuole, negozi, uffici pubblici, ecc) sono invece ubicati nelle zone più centrali del Comune o lungo la vicina SS527 Bustese.



Vista aerea (in rosso il contorno indicativo dell'intera area)



Via degli Alberoni



Via degli Alberoni



Lo sterrato (strada privata) che porta all'ingresso

SERVIZI

asilo nido

nella media

| | | |
|------------------------|-------------|--|
| scuola per l'infanzia | nella media | |
| scuola elementare | nella media | |
| scuola media inferiore | nella media | |
| farmacie | nella media | |
| supermercato | buono | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---|-------------------------|--|
| autobus distante 800 m (linee Z111, Z115 e Z117) | nella media | |
| ferrovia distante 2,5 km (stazione di Saronno Sud) | nella media | |
| autostrada distante 6 km (A9 Milano-Laghi) | nella media | |
| aeroporto distante 38 km (Malpensa e Linate) e 61 km (Orio) | al di sopra della media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|----------|--|
| impianti tecnici: | mediocre | |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'odierna consistenza del bene è frutto di una serie di interventi in ampliamento succedutisi nel tempo a cominciare dai primi anni '60. Antecedentemente esistevano già una stecca per funzioni accessorie ed un piccolo manufatto produttivo entrambi oramai irriconoscibili; la prima perché inglobata negli attuali uffici ed il secondo perché probabilmente demolito al fine di costruire nel '63 il capannone che individua il corpo principale dell'intero insediamento rimasto pressoché invariato, al netto di alcune modifiche interne allo scopo di ricavare ambienti accessori (bagni e depositi) nella campata più ad Ovest.

Trattasi di un manufatto di forma quadrata con lati da 25 m e copertura a shed (altezza utile sotto trave di 3,70 m ed al colmo di 5,60 m) poggiante su una maglia di pilastri in c.a. (22x22 cm), anch'essa perfettamente quadrata, con un passo di 4,95 m ovvero una luce netta di 4,73 m.

Come già anticipato, esiste poi un corpo di fabbrica ad uso uffici ricavato dalla trasformazione (operata probabilmente agli anni '90 ed oggetto della domanda di condono n°128/95) della preesistente stecca accessoria che veniva ampliata fino ad aderire al corpo di fabbrica del capannone. Allo stato attuale il manufatto si compone di due uffici, due locali di reception (uno per ogni lato d'accesso dall'esterno), una piccola sala riunioni ed un bagno.

Sul lato Ovest del capannone è presente un magazzino (anch'esso oggetto del citato condono del '95) ottenuto con una copertura in pannelli grecati in policarbonato poggianti su una struttura leggera in metallo; di fatto è poco più che una tettoia, considerato che tre dei quattro lati perimetrali sfruttano come tamponamento delle preesistenze murarie (i muri di confine e un fianco del capannone).

Dal punto di vista dei fabbricati, completano il compendio una serie di tettoie sul lato Sud del capannone (anguste ed inaccessibili al momento del sopralluogo), un'appendice lunga e stretta (10,5x4,3 m) sul lato Est condonata nel 1988 ed una separata cabina elettrica (particella 95) attualmente inutilizzata.

Infine, a seguito della fusione operata nel '96 dell'adiacente particella 25, l'insediamento si fregia anche di un ampio piazzale per lo stoccaggio e la movimentazione delle merci. L'area figura nel PGT come edificabile.

Fatta eccezione per gli uffici, le cui finiture interne appaiono di recente ristrutturazione, il resto dei beni si presenta in uno stato manutentivo carente. Tutte le coperture andrebbero ristrutturate: quella del capannone perché ancora in lastre di fibrocemento e quelle del magazzino e degli uffici perché in materiale plastico non coibentato ed ammalorato dalle recenti grandinate; oltre tutto la copertura degli uffici non gode delle corrette pendenze né di adeguate canalizzazioni di deflusso con conseguente accumulo della pioggia alla base del cupolino (che corre trasversalmente per tutto il

fabbricato) con infiltrazioni nei sottostanti ambienti.

Anche dal punto di vista impiantistico si segnalano una serie di criticità: l'impianto elettrico è funzionante ma non a norma; quello idrico è funzionante solo negli uffici ma va ristrutturato nel capannone; lo scarico delle acque dovrebbe teoricamente beneficiare di un pozzo nero di cui si è però smarrita l'ubicazione; l'impianto di riscaldamento, inutilizzato da anni, è oramai fatiscente ed inservibile (i soli uffici vengono riscaldati e raffrescati grazie ad una pompa di calore installata dalla società che ha in uso i fabbricati).

D'altro canto si rileva la presenza della rete fognaria comunale nella strada sterrata d'accesso, nonché degli allacciamenti alle reti (elettrica ed idrica); ciò nonostante, questi ultimi due non vengono utilizzati perché (probabilmente per convenienza economica) l'acqua e la corrente vengono derivate dalla vicina abitazione ove risiede il titolare della società che ha in uso i beni.

Un'ultima avvertenza va spesa in merito all'incerto stato del sottosuolo: infatti sia l'intestatario dei beni che il successivo occupante li hanno impiegati come magazzini di stoccaggio, mentre la precedente proprietà si occupava della lavorazione di materiale plastico; non è però possibile ricostruire quali attività venissero svolte prima del 1985, ragion per cui non si può garantire l'assenza di inquinanti nel sottosuolo.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>recinzioni</i> : il lato Ovest è l'unico realmente cintato, con un muro che separa dall'adiacente particella 16; per tutti gli altri lati, quando non sono i fabbricati stessi a delimitare l'interno della proprietà, tale compito viene demandato ad una rete mobile da cantiere oppure alla siepe. | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni (capannone)</i> : telaio in ferro e vetro singolo | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni (uffici)</i> : ante battenti con vetrocamera | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura (capannone)</i> : onduline in fibrocemento | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura (uffici e magazzini)</i> : pannelli grecati in policarbonato non coibentati | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : in laterizio non coibentate | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : in calcestruzzo (lato Ovest) e in autobloccanti in cls (lato Est) | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna (capannone e magazzino)</i> : in battuto di cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna (uffici)</i> : piastrelle in gres e pavimento pvc (ingresso Ovest) | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>cancello</i> : in ferro ad ante battenti | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Degli Impianti: | | |
| <i>condizionamento</i> : pompa di calore elettrica aria/aria a beneficio del solo corpo uffici | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico</i> : impianto da ristrutturare e certificare | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura</i> : dell'originario pozzo nero si è smarrita l'ubicazione; è però presente la rete fognaria comunale nella strada sterrata d'accesso | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico</i> : nonostante sia presente un allacciamento alla rete pubblica, l'acqua viene derivata dalla | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

abitazione dirimpettaia ove risiede il titolare della società che ha in uso i beni; la diramazione a servizio del corpo uffici è apparsa funzionante; quella del capannone è da ristrutturare.

termico: assente: l'impianto originario è fatiscente ed inutilizzabile; il solo corpo uffici viene riscaldato con la medesima pompa di calore impiegata per il raffrescamento

scarso 

Delle Strutture:

struttura (capannone): in c.a. con pilastri disposti su di una maglia di 5x5 m circa e travi poste ad un'altezza di 3,70 m circa

al di sotto della media 

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 |
|--------------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Corpo principale (capannone) | 624,00 | x | 100 % | = | 624,00 |
| Corpo uffici | 200,00 | x | 100 % | = | 200,00 |
| Appendice Est | 45,00 | x | 100 % | = | 45,00 |
| Locale tecnico (ex centrale termica) | 13,00 | x | 50 % | = | 6,50 |
| Tettoie lato Sud | 74,00 | x | 25 % | = | 18,50 |
| Magazzino angolo Sud-Ovest | 200,00 | x | 100 % | = | 200,00 |
| Area esterna lato Ovest | 170,00 | x | 10 % | = | 17,00 |
| Piazzale di scarico lato Est | 1.155,00 | x | 10 % | = | 115,50 |
| arrotondamento | -0,50 | x | 100 % | = | -0,50 |
| Totale: | 2.480,50 | | | | 1.226,00 |

ACCESSORI:

cabina elettrica

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 95 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via degli Alberoni n°65, piano: T, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , derivante dal frazionamento del 11/12/1996 per trasferimento di diritti, ampliamento, variazione toponomastica (n. 212465.1/1996)

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| Cabina elettrica | 13,00 | x | 50 % | = | 6,50 |
| Totale: | 13,00 | | | | 6,50 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come già precisato al precedente paragrafo punto 8.1, le porzioni oggetto dell'ultima domanda di condono (pratica n°128/1995) appaiono di incerta regolarizzazione, ragion per cui se ne suggerisce la rimozione. Nello specifico trattasi del magazzino sito nell'angolo Sud-Ovest della proprietà e di gran parte del fabbricato attualmente adibito ad uffici con reception e sala riunioni. In merito a quest'ultimo, si rileva che la porzione estranea all'intervento demolitorio corrisponde alla stecca originaria, antecedente il 1963, un organismo lungo una ventina di metri e largo tre e mezzo nel quale si potrebbero inserire una sequenza di ambienti accessori, ovvero pertinenze distaccate dal corpo di fabbrica principale di dubbia utilità. Considerando che parte del valore commerciale del compendio discende dalle possibilità di sviluppo della volumetria residua (attualmente inutilizzabile per la presenza di porzioni condonate) e ragionando quindi nell'ottica di una trasformazione radicale del lotto, appare più proficuo demolire in toto l'intero corpo uffici.

Sempre a tale scopo andrebbero eliminate anche le rimanenti opere condonate precedentemente (in forza della pratica n°28/1986) che tuttavia appaiono di modesta entità, trattandosi di una serie di anguste tettoie (tra l'altro realizzate con onduline in eternit) addossate al lato Sud del capannone, nonché di un'appendice dello stesso sul fianco Est di circa 45 mq.

Si stima che la demolizione con smaltimento in discarica di tutti i sopra elencati elementi possa comportare una spesa complessiva di 35.000 euro.

Così facendo permarrrebbe il solo capannone, sicuramente assentito in forza della Licenza n°55 del 1963. Detto capannone consta di una superficie lorda di 624 mq; ad essa vanno aggiunti ulteriori 416 mq di superficie scoperta (area esterna imprescindibile, come da strumento urbanistico vigente che prevede un rapporto di copertura del 60%).

Si stima pertanto il valore commerciale di un fabbricato produttivo di vetusta edificazione, con limitata altezza libera interna, senza carroponte e che sviluppa una superficie commerciale complessiva di 665 mq che si ottiene indicizzando l'area scoperta al 10% ovvero $624 + (416 * 0,1)$.

Impostando una ricerca delle attuali offerte di vendita inerenti immobili comparabili siti in un raggio di 10 km e decurtando ai prezzi richiesti uno sconto di trattativa del 10% si rileva la seguente casistica:

1. capannone in Caronno P.la avente sup. commerciale pari a 500 mq; prezzo: $240.000 \cdot 0,9 = 216.000 \text{ €}$
2. capannone in Cesano M.no avente sup. commerciale pari a 519 mq; prezzo: $270.000 \cdot 0,9 = 243.000 \text{ €}$
3. capannone in Lentate sul S.so avente sup. commerciale pari a 650 mq; prezzo: $290.000 \cdot 0,9 = 261.000 \text{ €}$

Utilizzando i macrodati OMI si determinano le differenze di prezzo medio dei diversi contesti rispetto alla zona di Solaro che si assume col valore 1. Nello specifico: Caronno P.la = 1; Cesano M.no = 1,14; Lentate sul S.so = 1

I prezzi dei comparativi vengono rivalutati ipotizzandone un ideale spostamento nel Comune di Solaro:

1. capannone in Caronno P.la: $216.000 \cdot (1-1) + 216.000 = 216.000 \text{ €}$ pari a 432,00 €/mq
2. capannone in Cesano M.no: $243.000 \cdot (1-1,14) + 243.000 = 208.980 \text{ €}$ pari a 402,66 €/mq
3. capannone in Lentate sul S.so: $261.000 \cdot (1-1) + 261.000 = 261.000 \text{ €}$ pari a 401,54 €/mq

Infine si utilizza il prezzo unitario inferiore (401,54 €/mq) per ragguagliare le differenti superfici commerciali rispetto al bene da stimare:

1. capannone in Caronno P.la: $216.000 + [(665-500) \cdot 401,54] = 282.254 \text{ €}$
2. capannone in Cesano M.no: $208.980 + [(665-519) \cdot 401,54] = 267.604 \text{ €}$
3. capannone in Lentate sul S.so: $261.000 + [(665-650) \cdot 401,54] = 267.023 \text{ €}$

Il valore commerciale del capannone con annessa area scoperta è stimabile in:

$$(282.254 + 267.604 + 267.023) / 3 = \mathbf{272.294 \text{ €}}$$
 (pari a 409,47 €/mq)

Si sottolinea che il valore stimato è da intendersi comprensivo delle condizioni in cui versa il bene (con strutture e finiture vetuste, nonché svariate carenze impiantistiche) perché determinato dal confronto con altri immobili simili.

Per quanto riguarda la volumetria residua si considera innanzitutto che l'intero lotto (esclusa la centrale elettrica e le porzioni esterne alla cinta impegnate dalla strada d'accesso) vanta una superficie di circa 2.470 mq; di questi 1.040 risulterebbero già consumati dal capannone (624 per il fabbricato vero e proprio ed i restanti 416 per l'afferente area scoperta); rimarrebbero quindi 1.430 mq dei quali 858 copribili con potenziali edificazioni aggiuntive. Si puntualizza che per i terreni produttivi è prassi assumere quale parametro di riferimento non tanto la volumetria, bensì il rapporto di copertura generalmente di gran lunga inferiore. Ad esempio il PGT di Solaro prevede che si possa edificare 1 mq di superficie lorda di pavimento per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, nel rispetto però di un rapporto di copertura massimo del 60%. Ne consegue che il 40% dell'area deve rimanere sgombra da costruzioni; se si volesse comunque impegnare tutta la cubatura ammissibile, si dovrebbe edificare su più piani a discapito del "a tutta altezza" sempre preferibile (infatti lo sviluppo su più piani, oltre che più costoso da realizzare, viene generalmente impiegato per funzioni accessorie marginali quali soppalchi, magazzini, uffici, servizi igienici e spogliatoi). Pertanto si conduce la stima assumendo come discriminante, sia per i beni in oggetto che per la casistica dei comparativi, la superficie coperta realizzabile che nel presente caso ammonta a $1.430 \cdot 0,6 = 858 \text{ mq}$.

Si considerano tre offerte di vendita di terreni a destinazione produttiva siti in un raggio di 10 km; decurtando ai prezzi richiesti uno sconto di trattativa del 10% si ottiene la seguente casistica:

1. terreno a Misinto: sup. copribile pari a 2.200 mq; prezzo: $400.000 \cdot 0,9 = 360.000 \text{ €}$
2. terreno a Varedo: sup. copribile pari a 3.330 mq; prezzo: $900.000 \cdot 0,9 = 810.000 \text{ €}$
3. terreno a Rovello Porro: sup. copribile pari a 2.296 mq; prezzo: $700.000 \cdot 0,9 = 630.000 \text{ €}$

Anche in questo caso si utilizzano i macrodati OMI per determinare le differenze di prezzo medio dei diversi contesti rispetto alla zona di Solaro che si assume col valore 1. Nello specifico: Misinto = 0,92; Varedo = 1,17; Rovello Porro = 1,33.

Quindi si rivalutano i prezzi dei comparativi ipotizzandone un ideale spostamento nel Comune di Solaro:

1. terreno a Misinto: $360.000 \cdot (1 - 0,92) + 360.000 = 388.800$ € pari a 176,73 €/mq
2. terreno a Varedo: $810.000 \cdot (1 - 1,17) + 810.000 = 672.300$ € pari a 201,89 €/mq
3. terreno a Rovello Porro: $630.000 \cdot (1 - 1,33) + 630.000 = 422.100$ € pari a 183,84 €/mq

Tra il prezzo unitario più alto ed il più basso sussiste un'eccessiva differenza; in via cautelativa si esclude dal procedimento il terreno in Varedo e, sulla base del prezzo unitario più basso (176,73 €/mq), si ragguagliano le differenti superfici rispetto al bene da stimare:

1. terreno a Misinto: $388.800 + [(858 - 2.200) \cdot 176,73] = 151.628$ €
2. terreno a Rovello Porro: $422.100 + [(858 - 2.296) \cdot 176,73] = 167.962$ €

Si stima il valore commerciale della porzione di terreno portante volumetria residua impiegabile in eventuali ampliamenti in:

$$(151.628 + 167.962) / 2 = \mathbf{159.795 \text{ €}}$$

In merito alla particella 95 (una vetusta cabina elettrica attualmente non in funzione) si rileva che i costi per la realizzazione di una nuova cabina prefabbricata si aggirano mediamente attorno ai 60.000 €, dei quali non più di 1/3 attribuibili al solo modulo ed il resto all'impiantistica. Considerando che, qualora lo si volesse rimettere in funzione andrebbe sicuramente ristrutturato, si stima che il manufatto, nelle condizioni in cui versa, non possa valere più di 10.000 €.

S'introducono infine alcune decurtazioni correttive. La prima per la copertura del capannone realizzata con onduline in fibrocemento (per uno sviluppo di circa 650 mq) la cui rimozione e smaltimento comporterebbe una spesa di circa 15.000 € (si puntualizza che l'importo non comprende la posa di una nuova copertura che costituirebbe una miglioria dello stato manutentivo attuale del fabbricato). La seconda riguarda la siepe sita lungo parte del confine Sud che, lasciata crescere senza alcuna potatura per anni, ha finto per invadere il terreno limitrofo: si scontano dal valore del lotto ulteriori 1.500 € per la potatura.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

272.294 (capannone) + 159.795 (possibilità edificatorie aggiuntive) - 35.000 (demolizione di tutte le porzioni condonate) + 10.000 (cabina elettrica) - 15.000 (rimozione e smaltimento copertura in eternit) - 1.500 (potatura siepe) = 390.589 che si arrotondano a **390.000 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **390.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 390.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 390.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita di capannoni vetusti e di terreni a destinazione produttiva ubicati in un raggio di 10 km. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solaro, ed inoltre: annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | capannone e pertinenze accessorie | 1.226,00 | 6,50 | 390.000,00 | 390.000,00 |
| | | | | 390.000,00 € | 390.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 387.500,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 387.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI 40/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

porzione residuale di terreno a CESATE, via Alessandro Scarlatti angolo via Mincio, della superficie di **235 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Striscia di terreno residuale a destinazione produttiva attualmente annessa alla confinate part. 289 di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 8, particella 286 (catasto terreni), qualità/classe RELIT STRAD, superficie 5 mq, intestato alla *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8, particella 287 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO di classe 1, superficie 230 mq, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato alla *** DATO OSCURATO ***

Coerenze e confini in un sol corpo: a Nord particella 289; da Est particelle 334 e 329; a Sud ed Ovest ancora particella 289.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 235,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 12.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 12.000,00 |
| Data della valutazione: | 27/12/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni, attualmente racchiusi nella recinzione dell'adiacente particella 289, risultano in uso (senza titolo) a soggetti terzi.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, emessa il 03/05/2023 dal Tribunale di Monza ai nn. 40/2023 di repertorio, iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi il 09/05/2023 ai nn. 252406/2023, trascritta il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106032/74659, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale *** 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: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 03/04/2012) in forza dell'atto di compravendita del 03/04/2012 a firma di dott. notaio MONTELEONE Antonio ai nn. 11841/3481 di repertorio, trascritto il 06/04/2012 a Milano 2 ai nn. 36342/24603.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 10/06/2008) in forza di titoli antecedenti il ventennio

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/3 ciascuna (dal 10/06/2008 fino al 03/04/2012) in forza di successione legittima al sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il

10/06/2008; denuncia di successione registrata il 01/06/2009 a Milano 2 ai nn. 1073; accettazione tacita di eredità trascritta il 06/04/2012 a Milano 2 ai nn. 36343/24604.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n°8 del 20/02/2017 (variante).

Gli immobili ricadono nelle "Attività produttive del settore secondario (Gf2) – Ambito Produttivo Consolidato" (artt. 5 e 23 delle Norme Tecniche).

Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESATE VIA ALESSANDRO SCARLATTI ANGOLO VIA MINCIO

PORZIONE RESIDUALE DI TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

porzione residuale di terreno a CESATE, via Alessandro Scarlatti angolo via Mincio, della superficie di **235 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Striscia di terreno residuale a destinazione produttiva attualmente annessa alla confinate part. 289 di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 8, particella 286 (catasto terreni), qualità/classe RELIT STRAD, superficie 5 mq, intestato alla *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8, particella 287 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO di classe 1, superficie 230 mq, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato alla *** DATO OSCURATO ***

Coerenze e confini in un sol corpo: a Nord particella 289; da Est particelle 334 e 329; a Sud ed Ovest ancora particella 289.



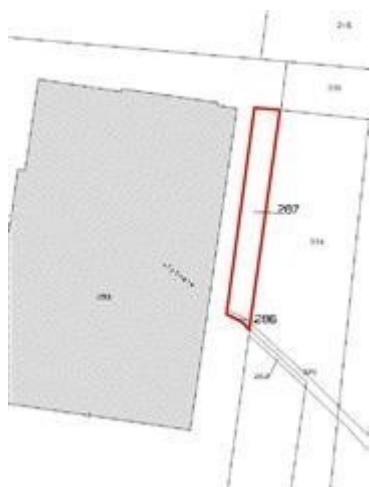
L'area in oggetto (indicata approssimativamente) vista da via Scarlatti



Vista dall'interno della part 289 (contorno approssimativo)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in periferia in una zona a destinazione artigianale/industriale confinante a Nord con un'area agricola e a Sud con la periferia residenziale del paese; i più importanti centri limitrofi sono Saronno (6 km) e Milano zona Certosa (16 km). Il traffico nella zona è prevalentemente di tipo locale; è presente un buon numero di parcheggi liberi oltre ai servizi di urbanizzazione primaria (per reperire i servizi di urbanizzazione secondaria occorre entrare in paese).



Estratto di mappa



Vista aerea con individuazione (indicativa) dei beni



Via Scarlatti



Via Mincio

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 600 m (linee z114, z182, z192, z193 e z196)
- ferrovia distante 2 km (stazioni di Cesate e Caronno P.la)
- ferrovia distante 7 km (stazione di Saronno)
- tangenziale distante 10 km (A52 Tangenziale Nord)
- autostrada distante 8 km (A8 Milano-Varese e A9 Milano-Como)
- autostrada distante 15 km (A4 Torino-Milano-Trieste)
- aeroporto distante 40 km (Malpensa e Linate) e 65 km (Orio)

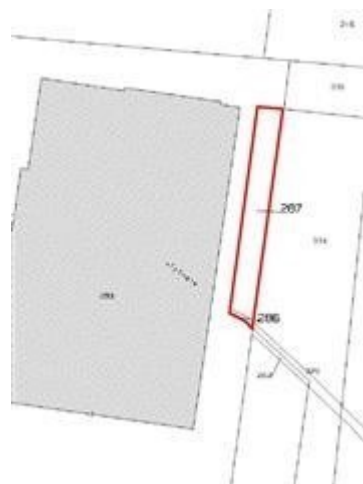


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due particelle in oggetto compongono unitamente un'area di modeste dimensioni, una striscia asfaltata lunga circa 45 metri e larga poco più di 5 per un totale di 235 mq (come da visure catastali); di fatto altro non sono che un reliquato che, si presume per mera dimenticanza, non venne a suo tempo trasferito assieme ad altre particelle a formare, per successive variazioni e fusioni, l'odierna particella 289 proprietà di terzi. Questo ha generato l'attuale interclusione dei beni che risultano annessi (si suppone in buona fede) all'area esterna di pertinenza del capannone edificato sulla menzionata particella 289, ovvero racchiusi nella recinzione che ne delimita il confine verso Est.



Vista aerea



Estratto di mappa

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie complessiva (part.ile 286 + 287) | 235,00 | x | 100 % | = | 235,00 |
| Totale: | 235,00 | | | | 235,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come già precisato le particelle in oggetto costituiscono un reliquato generato probabilmente da un mancato trasferimento. Nonostante il PGT le individui come destinate ad "*Attività produttive del settore secondario (Gf2) – Ambito Produttivo Consolidato*" con un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,65 mq/mq ed un rapporto di copertura (Rc) del 50%, esse debbono però considerarsi "scariche" di volumetria perché presumibilmente già conteggiata/consumata nell'ambito del piano di lottizzazione che diede titolo ad edificare il capannone che insiste sull'adiacente particella 289. Solo consultando la pratica inerente il predetto piano di lottizzazione si potrebbe verificare l'effettiva assenza di volumetria e di superficie copribile residue; ma se anche ve ne fossero, la quota parte afferente le particelle in oggetto, che sviluppano un'area di soli 235 mq (cioè meno di 1/27 di quella della particella 289), risulterebbe di entità risibile e comunque non impiegabile in loco.

Fatto salvo quanto sopra, l'unico utilizzo ipotizzabile per beni in oggetto è quello di area pertinenziale esterna da cedersi al citato capannone (particella 289) o quello in costruzione sull'altro lato. Ne consegue un valore commerciale di 60-70 €/mq (pari cioè al 10% del valore unitario medio di un immobile a destinazione produttiva di recente edificazione). Sulla base del valore più cautelativo si calcola:

$235 \times 60 = 14.100$ che si arrotonda a 14.000 €

Occorre però decurtare al predetto importo il costo (che si quantifica in almeno 2.000 €) di

riconfinamento onde poter individuare con esattezza il perimetro dei beni attualmente indivisi dalla particella 289. Nulla invece si sconta per l'eventuale rimozione di una porzione dell'odierna recinzione ritenendo che tali costi debbano ricadere sui soggetti (o i successivi aventi causa) che la posarono erratamente. Il diritto di passaggio invece, dovuto per legge, andrà preteso da uno dei due confinanti, eventualmente ricorrendo ad un'azione legale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------|-----------|
| Operazioni di riconfinamento | -2.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima monoparametrico considerando il valore medio delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati a destinazione produttiva.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesate, ed inoltre: siti web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | porzione residuale di terreno | 235,00 | 0,00 | 12.000,00 | 12.000,00 |
| | | | | 12.000,00 € | 12.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

| | |
|---|---------------------|
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 12.000,00 |

data 27/12/2023

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI