



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

365-9/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Arianna TOPPAN

CUSTODE:

Dr. Michele Castoldi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Simone Antonicelli

CF:NTNSMN63B14B639U

con studio in SEREGNO (MB) Via F. Filzi n. 21

telefono: 03621721253

email: info@studioantonicelli.eu

PEC: simone.antonicelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 365-9/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Capannone industriale sito in Comune di BERNAREGGIO, viale delle Industrie 34, della superficie commerciale di circa **4.500,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 49 restanti

Complesso industriale costituito da due corpi di fabbrica di differente altezza tra loro collegati e contornati da area cortilizia pertinenziale su quattro lati debitamente recintata, il cui accesso è garantito tramite due grandi cancelli carrai scorrevoli motorizzati, uno sul lato nord e l'altro sul fronte ovest (principale). Il corpo principale è di maggior consistenza, edificato negli anni '80, occupa la parte centrale del lotto e consta di un solo piano fuori terra per lo più destinato ad uso produttivo, con altezza sotto trave pari a ml. 4,00. Non sono presenti carriponte. Sul lato di nord-ovest è poi presente un secondo corpo di fabbrica collegato a quello principale, edificato successivamente (periodo 2003-'05), che consta di tre piani complessivi di cui due fuori terra ad uso produttivo ed uno interrato - che si estende anche al disotto dell'area cortilizia sul lato ovest - ad uso magazzino. I tre piani di quest'ultimo corpo sono collegati da comoda scala interna nonché da montacarichi. Quanto alle altezze utili interne abbiamo: P.T. = H 5,00 ml; P.1° = H 4,00 ml; P.S1 = H 2,60 ml. I fabbricati sono costituiti da elementi strutturali (travi, pilastri, solai, tegoli copertura, pannelli di tamponamenti) di edilizia prefabbricata. Le condizioni complessive interne ed esterne sono buone ed anche i vari impianti tecnici appaiono in buone condizioni anche se naturalmente tutti da verificare quanto a funzionalità e rispondenza alle vigenti normative, prima di dar corso a nuova attività all'interno del complesso. **In particolare, per quanto riguarda l'impianto elettrico si invita a prendere visione di quanto precisato al punto 8.5 - ALTRE CONFORMITA' (pag. 6).**

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

- foglio 33, particella 37, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 22.620,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLE INDUSTRIE n. 34 , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33, particella 37, sub. 702, categoria D/1, rendita 30,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLE INDUSTRIE n. 34 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

CATASTO TERRENI

- foglio 33, particella 37, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 5.674,00 mq
- foglio 33, particella 133, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 11,00 mq

Coerenze in corpo, da nord in senso orario: altre proprietà su tre lati, viale delle Industrie, altra proprietà

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione

del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.505,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.265.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.265.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'area su cui insiste il fabbricato, è stata oggetto di stipula atto di Convenzione e Costituzione in regime I.V.A. del diritto di superficie - Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) con il Comune di Bernareggio, in data 28 dicembre 1984 n. 8648/1783 di repertorio a rogito notaio Arturo Brienza (Milano), trascritto a Milano 2° in data 25 gennaio 1985 nn.4780/3979. Con tale atto è stato concesso il diritto di proprietà superficiaria per la durata di anni 90 (novanta) decorrenti dalla data di stipula - 28 dicembre 1984 - quindi anni rimanenti: 49 (quarantanove). Generalmente per gli immobili costruiti in regime di diritto di superficie è possibile richiedere al Comune la trasformazione del diritto in piena proprietà; per effettuare tale operazione, piuttosto onerosa, è necessario presentare domanda all'ufficio competente, il quale provvederà poi alla quantificazione del corrispettivo dovuto.

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 liquidazioni giudiziali:*

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale del 18/12/2024, a firma TRIBUNALE DI MONZA n. 9 di repertorio, trascritta il 14/02/2025 a Milano 2 ai nn. 18711/12880, a favore: *** 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 1/1 proprietà superficiaria, in forza Atto mutamento denominazione - voltura societaria, stipulato il 15/06/2021 a firma notaio Alberto Claudio Sala, n. 9112 di repertorio, trascritto il 21/06/2021 a Milano 2°

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria fino al 02/07/2004, in forza Atto di Assegnazione stipulato il 13/11/1987 a firma notaio Arturo Brienza (Milano) n. 13897/2524 di repertorio

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria fino al 15/06/2021, in forza Atto di fusione stipulato il 02/07/2004 a firma Notaio Anna Rita Gallo (Bernareggio) n. 13094/8339 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a Milano 2° ai nn. 115567/59337

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **118/'82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per costruzione capannone industriale, presentata il 15/12/1982 al n. 5346 di protocollo, concessione rilasciata il 20/12/1983 con il n. 92/'83

Pratica edilizia N. **118/'82 bis**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per varianti in corso d'opera

alla C.E. 92/'83 - costruzione capannone industriale, domanda presentata il 08/10/1986 al n. 5486 di protocollo, concessione rilasciata il 20/11/1986 con il n. 125/'86

Pratica edilizia N. **44/'88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per ampliamento capannone, domanda presentata il 17/06/1988 al n. 3573 di protocollo, concessione rilasciata il 05/10/1988 con il n. 60/'88.

Agibilità rilasciata in data 8 maggio 1991

Denuncia di inizio attività N. **36/1998 DIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per formazione di cabina Enel e parziale demolizione recinzione, presentata il 27/05/1998 con il n. 7158 di protocollo.

La pratica risulta regolarmente conclusa con il deposito di comunicazione ultimazione lavori e Certificato di collaudo da parte del progettista/direttore lavori

Pratica edilizia N. **17/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per nuova costruzione - ampliamento, domanda presentata il 19/09/2003 al n. 14842 di protocollo, Permesso di costruire rilasciato il 22/10/2003 con il n. 23/2003

Denuncia di inizio attività N. **170/2005 DIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per Demolizione e costruzione di tavolati e solai interni, in variante alla P.E. n° 17/2003, presentata il 27/10/2005 con il n. 15666 di protocollo.

Agibilità: rilasciata dichiarazione di Agibilità in data 06/04/2006 n. 10/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. L'immobile ricade in zona "Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato [TUC] - Tessuto produttivo" caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative | P1 [art. 47 NTA PdR]. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato TUC – P1 che comprende gli immobili e le aree destinate prevalentemente ad attività produttive caratterizzate da una differente dimensione fondiaria. Il principio generale di trasformazione deve essere rivolto primariamente al mantenimento delle strutture produttive ed assicurare un adeguato inserimento nell'ambiente circostante limitando i fattori di interferenza. Si prevedono interventi di completamento funzionali al mantenimento delle attività produttive esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Il complesso risulta sostanzialmente corrispondente ai progetti autorizzati. Si è tuttavia rilevata la presenza di superfetazioni esterne sui lati nord ed est, realizzate con materiali leggeri (profilati metallici e pannelli) posti quale protezione dalle intemperie di impianti tecnologici e o materiali. Sono facilmente e velocemente removibili e ciò fatto è ripristinata la piena conformità ai progetti autorizzati.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

IMPIANTO ELETTRICO

L'immobile è stato oggetto di furto di componenti dell'impianto elettrico e attualmente si trova in una condizione anomala che deve necessariamente essere risolta ripristinando la configurazione impiantistica presente prima dell'evento furtivo, ponendo in essere i seguenti interventi:

CABINA ELETTRICA: ripristino del collegamento elettrico tra il trasformatore di media tensione e il quadro elettrico di distribuzione generale con la stessa tipologia e dimensione dei cavi precedentemente installati. Occorre inoltre provvedere alla rimessa in pristino delle linee che a partire dal quadro di distribuzione generale in cabina elettrica alimentano:

- Quadro capannone parte vecchia
- Quadro condizionamento
- Quadro capannone parte nuova
- Quadro montacarichi

Sempre in riferimento alla parte vecchia del capannone, è inoltre necessario il ripristino delle linee elettriche a servizio delle utenze interne - tagliate nella parte alta della canalizzazione portacavi sopra il quadro elettrico - tramite giunta in scatola di derivazione nel punto più consono, e collegamento alla morsettiere di collegamento esistente del quadro elettrico.

N.B.: PRECISAZIONI IMPORTANTI

La descrizione sopra esposta è da ritenersi puramente indicativa e non esaustiva delle attuali condizioni dell'impianto elettrico e dei singoli componenti, la cui funzionalità e conformità andranno attentamente verificate da un elettrotecnico che dovrà poi provvedere a certificarne l'idoneità all'uso, il tutto a cura e spese dell'Aggiudicatario. Si declina qualsivoglia responsabilità in merito.

Tenuto conto delle condizioni sopradescritte e della necessità di eseguire l'intervento di rimessa in pristino dell'impianto elettrico, nell'apposita sezione si è applicata una adeguata decurtazione percentuale del valore di stima

BENI IN BERNAREGGIO VIALE DELLE INDUSTRIE 34, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone industriale sito in Comune di BERNAREGGIO, viale delle Industrie 34, della superficie commerciale di circa **4.500,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 49 restanti

Complesso industriale costituito da due corpi di fabbrica di differente altezza tra loro collegati e contornati da area cortilizia pertinenziale su quattro lati debitamente recintata, il cui accesso è garantito tramite due grandi cancelli carrai scorrevoli motorizzati, uno sul lato nord e l'altro sul fronte

ovest (principale). Il corpo principale e di maggior consistenza, edificato negli anni '80, occupa la parte centrale del lotto e consta di un solo piano fuori terra per lo più destinato ad uso produttivo, con altezza sotto trave pari a ml. 4,00. Non sono presenti carriponte. Sul lato di nord-ovest è poi presente un secondo corpo di fabbrica collegato a quello principale, edificato successivamente (periodo 2003-'05), che consta di tre piani complessivi di cui due fuori terra ad uso produttivo ed uno interrato - che si estende anche al disotto dell'area cortilizia sul lato ovest - ad uso magazzino. I tre piani di quest'ultimo corpo sono collegati da comoda scala interna nonché da montacarichi. Quanto alle altezze utili interne abbiamo: P.T. = H 5,00 ml; P.1° = H 4,00 ml; P.S1 = H 2,60 ml. I fabbricati sono costituiti da elementi strutturali (travi, pilastri, solai, tegoli copertura, pannelli di tamponamenti) di edilizia prefabbricata. Le condizioni complessive interne ed esterne sono buone ed anche i vari impianti tecnici appaiono in buone condizioni anche se naturalmente tutti da verificare quanto a funzionalità e rispondenza alle vigenti normative, prima di dar corso a nuova attività all'interno del complesso. **In particolare, per quanto riguarda l'impianto elettrico si invita a prendere visione di quanto precisato al punto 8.5 - ALTRE CONFORMITA' (pag. 6).**

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

- foglio 33, particella 37, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 22.620,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLE INDUSTRIE n. 34 , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33, particella 37, sub. 702, categoria D/1, rendita 30,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLE INDUSTRIE n. 34 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

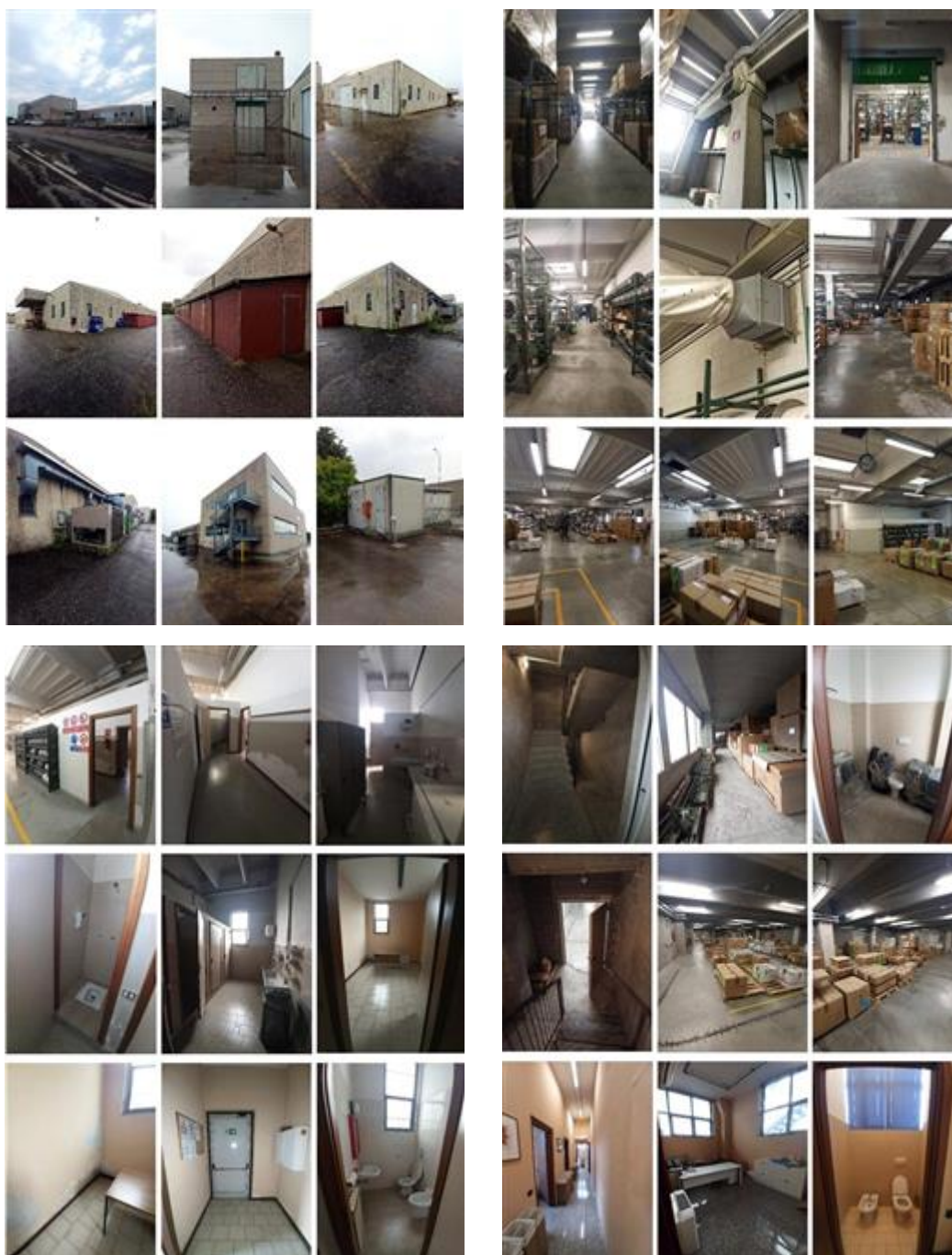
CATASTO TERRENI

- foglio 33, particella 37, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 5.674,00 mq
- foglio 33, particella 133, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 11,00 mq

Coerenze in corpo, da nord in senso orario: altre proprietà su tre lati, viale delle Industrie, altra proprietà

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica industriale caratterizzata da traffico locale e buona disponibilità di parcheggi.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 4 km (tangenziale est)
autostrada distante 13 km (Milano-Venezia)

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: cemento armato prefabbricato
travi: Cemento armato prefabbricato
solai: Cemento armato prefabbricato

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni presenti nel capannone ad un piano fuori terra: apertura a vasistas, in ferro, vetro singolo, presenza di inferriate esterne.

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

infissi esterni presenti nel corpo di fabbrica più recente: apertura a vasistas, in alluminio, doppi vetri.

nella media ★★★★★★★★★★

portoni di ingresso: ante con apertura a libro, in metallo

nella media ★★★★★★★★★★

manto di copertura: lastre di lamiera grecata

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costituite da pannelli di cemento ghiaia

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione piazzali: sui lati nord-est e sud: asfalto; sul lato ovest: cemento industriale

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna aree di produzione: pavimentazione di tipo industriale

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna servizi/spogliatoi /uffici: piastrelle in ceramica

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna servizi/spogliatoi/uffici corpo di fabbrica più recente: piastrelle in gres

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scala esterna di sicurezza sul fronte nord: in acciaio zincato a rampe parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scala interna, corpo di fabbrica più recente: posta in apposito vano a collegamento piani T-1-S1, in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antincendio: impianto di tipo misto costituito da estintori portatili di tipo 'a polvere' e da idranti; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è ottima. Conformità: deve essere relazionata al tipo di attività da svolgere all'interno del complesso

★★★★★★★★★★

termico: aerotermini per la parte produttiva e radiatori ad acqua calda per servizi e spogliatoi. Centrale termica a gas ubicata all'interno di apposito locale sul lato nord del complesso. Funzionalità e conformità da verificare a cura di ditta specializzata

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: impianto caldo-freddo nella parte produttiva costituito in parte da canalizzazioni in lamiera zincata e in parte da condutture traforate 'a calza', il tutto gestito da centrale di trattamento aria presente sul lato nord del complesso. funzionalità e conformità da verificare a cura di ditta specializzata

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico nella zona uffici edificio più recente: fan-coil a funzionamento elettrico. Funzionalità e conformità da verificare a cura di ditta specializzata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento zona uffici corpo di fabbrica più recente: apparecchi di tipo 'split' ad alimentazione elettrica per condizionamento e riscaldamento. Funzionalità e conformità da verificare a cura di ditta specializzata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

montacarichi presente nel corpo di fabbrica più recente: si presume di tipo oleopneumatico. Funzionalità e conformità da verificare a cura di ditta specializzata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: canalizzato esterno. Conformità e funzionalità da verificare a cura di ditta specializzata. A tal proposito vedasi quanto precisato al punto 8.5 - ALTRE CONFORMITA' (pag. 6)

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

antifurto: impianto costituito da vari dispositivi esterni e interni. Conformità e funzionalità da verificare a cura di ditta specializzata

★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	3.315,00	x	100 %	=	3.315,00
piano primo	515,00	x	100 %	=	515,00
piano interrato	876,00	x	50 %	=	438,00
area scoperta	2.370,00	x	10 %	=	237,00
Totale:	7.076,00				4.505,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: World Capital

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: via Antonio Gramsci, Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 3500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900.000,00 pari a 542,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Sviluppo Impresa

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: via Roma 38/1, Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 3485

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900.000,00 pari a 545,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: dal portale Casa.it: Industriale Vimercate srl - Affiliato Tecnocasa

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: strada per Cascina Restelli 26, Aicurzio (comune a confine con Bernareggio)

Superfici principali e secondarie: 3500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900.000,00 pari a 542,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stesura del rapporto di valutazione, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili (comparables) nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee, secondo quanto previsto dal metodo M.C.A. (Market Comparison Approach). Una volta individuato i beni comparabili, esaminate le caratteristiche immobiliari di comparazione (quantitative e qualitative), si è proceduto alla compilazione della Tabella Dati ed alla stima dei Prezzi Marginali per poi pervenire alla definizione della Tabella di Valutazione ed infine alla sintesi valutativa. Al valore così calcolato, da intendersi comunque espresso 'a corpo' e non 'a misura' sono state poi applicate le eventuali decurtazioni descritte nell'apposita sezione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00
Consistenza	4.505,00	3.500,00	3.485,00	3.500,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	542,86	545,19	542,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	542,86	542,86	542,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		545.571,43	553.714,29	545.571,43
Prezzo corretto		2.445.571,43	2.453.714,29	2.445.571,43

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **2.448.285,71**

Divergenza: 0,33% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.505,00 x 543,46 = **2.448.287,30**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PERCENTUALE (5%) DEL VALORE DI STIMA PER TENER CONTO DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRE PER IL RIPRISTINO DELL'IMPIANTO ELETTRICO	-122.414,37
Arrotondamento del valore di stima	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.325.872,93

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.266.308,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

Questo è definito in conformità a quanto disposto dall'art. 568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

"..1. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

2 Nella 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 la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile, pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con

prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1, 3.1).

Il V.M. deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1)

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima “comparativo” basato su un’osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un’analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”, qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.
- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della

contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.

- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

Fonti di informazione consultate: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, Portali specializzati del mercato immobiliare

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	4.505,00	0,00	2.325.872,93	1.266.308,60
				2.325.872,94 €	1.266.308,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento del valore di stima	-1.308,60
	1.308,60 €

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: **€. 1.265.000,00**

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 insolite 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: €. **1.265.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 365-9/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

SITO PRODUTTIVO DA RIQUALIFICARE AD USO RESIDENZIALE sito in Comune di BERNAREGGIO, via Obizzone da Bernareggio 36, Superficie dell'area pari a **2.690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso produttivo costituito da tre corpi di fabbrica ed area cortilizia pertinenziale, pavimentata a cemento industriale e debitamente recintata su tutti i fronti aperti, il cui accesso è garantito da cancello carraio presente sulla via Obizzone da Bernareggio (fronte sud).

Descrizione del compendio

1) Il corpo principale e di maggior consistenza, edificato si ritiene nel secondo dopoguerra, è conformato a "L" ed occupa la parte nord ed est del lotto e pur risultando un unico organismo è in realtà composto di più fabbricati tra loro collegati frutto di addizioni successive, alcuni disposti su due, altri su tre livelli (uno/due fuori terra ed uno interrato). Risulta provvisto di ampie tettoie sui lati est e sud. E' disimpegnato da due corpi scala e vi sono inoltre due montacarichi di tipo a fune piuttosto vetusti. Fondazioni, muri di elevazione, strutture verticali in cemento armato, tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, infissi in ferro mono-vetro, manto di copertura costituito da lastre di lamiera grecata.

Le condizioni complessive interne sono appena sufficienti e non più in linea con gli attuali standards richiesti nei luoghi di lavoro ed anche i vari impianti tecnici appaiono piuttosto datati.

Si evidenzia che nel complesso veniva svolta attività nel settore tessile il che comportava operazioni di trattamento/tintura dei prodotti con conseguente produzione di acque reflue. Sia all'interno che all'esterno sono presenti vasche/pozzetti di raccolta sversamento liquidi di lavorazione che andranno campionati, svuotati e bonificati ad opera di ditte specializzate.

Sotto le tettoie sul lato est sono allocati dei silos, di cui si ignora il contenuto, che andranno anch'essi svuotati - previa campionatura - ad opera di ditte specializzate e poi conferiti presso discariche autorizzate. Lo stesso dicasi per bidoni e sacchi contenenti prodotti chimici inutilizzati (da impiegare nei cicli di lavorazione dell'attività dismessa) che trovano accumulati su pallets

2) Vi è un secondo fabbricato di dimensioni più ridotte, anch'esso si ritiene edificato nel secondo dopoguerra, che esteriormente si presenta come un villino unifamiliare (uso originario) ma che negli ultimi decenni è stato utilizzato come sede amministrativa-direzionale; consta di un solo piano fuori terra (piano rialzato) oltre piano seminterrato utilizzato come spogliatoio dipendenti. Strutture verticali in muratura portante, solai in laterocemento, infissi in legno. Copertura costituita da tegole in cotto

3) Un piccolo corpo accessorio ubicato sul lato est del lotto, realizzato in muratura portante si presume negli anni '80, sviluppato ad un solo piano fuori terra, che ospita tre vani catastalmente individuati come autorimesse ma in realtà utilizzati come depositi

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

- foglio 17, particella 173-262 graffiati, categoria D/7, rendita 14.026,97 Euro, indirizzo

catastale: VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO n. 36, piano: S1-T-1, intestato a **** DATO OSCURATO ***

- foglio 17, particella 262, sub. 701, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17, particella 262, sub. 702, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 23,29 Euro, indirizzo catastale: VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17, particella 262, sub. 703, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 23,29 Euro, indirizzo catastale: VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

CATASTO TERRENI

- foglio 17, particella 173, qualita/classe: ENTE URBANO, superficie 1.448,00 mq
- foglio 17, particella 262, qualita/classe: ENTE URBANO, superficie 1.242,00 mq

Coerenze dell'intera proprietà a corpo, da nord in senso orario: via Alfonso Lamarmora, altre proprietà su due lati, altre proprietà e via Obizzone da Bernareggio

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **Le opere di demolizione dei fabbricati, delle tettoie e dei manufatti esistenti, nonché quelle per attuare eventuali bonifiche ambientali nessuna esclusa sono interamente a carico dell'aggiudicatario.** La vendita è da intendersi a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.690,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 300.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 300.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO 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** attiva, stipulata il 30/09/2020 a firma notaio Mario Lulli (Limbiate) n. 23734/15115 di repertorio, iscritta il 06/10/2020 a Milano 2 ai nn. 108253/19852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 320.000,00 euro.

Importo capitale: 160.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca colpisce l'intero compendio sito in via Obizzone da Bernareggio n. 36, oggetto del presente Lotto 2

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2009 a firma notaio Anna Rita Gallo (Bernareggio) n. 15808/10597 di repertorio, iscritta il 27/07/2009 a Milano 2 ai nn. 95838/20401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.600.000,00 euro.

Importo capitale: 800.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca colpisce l'intero compendio sito in via Obizzone da Bernareggio n. 36, oggetto del presente Lotto 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale del 18/12/2024, a firma TRIBUNALE DI MONZA n. 9 di repertorio, trascritta il 14/02/2025 a Milano 2 ai nn. 18711/12880, a favore: *** 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 1/1 proprietà, in forza Atto mutamento denominazione - voltura societaria (dal 15/06/2021), stipulato il 15/06/2021 a firma notaio Alberto Claudio Sala, n. 9112 di repertorio, trascritto il 21/06/2021 a Milano 2°

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

fino al 15/06/2021, in forza Atto di Conferimento azienda, stipulato il 13/04/1978 a firma notaio Lodovico Barassi (Vimercate) n. 19616/6123 di repertorio, trascritto il 12/05/1978 a Milano 2° ai nn. 24296/20928

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso edilizio ad uso produttivo esistente sull'area è completamente da demolire allo scopo di trasformare e riqualificare il sito e creare un nuovo complesso ad uso residenziale, come meglio precisato al paragrafo 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA. Si ritiene pertanto inutile l'elencazione delle pratiche edilizie che ne hanno autorizzato l'edificazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente: l'immobile ricade in zona "Ambiti di Rigenerazione Urbana Diffusa P3 (ARU P3)".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nella Tavola PdR01 - Classificazione in ambiti territoriali omogenei, il lotto in esame risulta così inquadrato:

Art. 49 e 51 - Tessuto Urbano Consolidato non residenziale di medie/piccole dimensioni inserito nel tessuto prevalentemente residenziale [TUC – P3]

Area interessata: 100 %

Definizione:

1. Il Piano delle Regole, Tav. 3a e 3b, individua il Tessuto Urbano Consolidato TUC – P3 comprende gli immobili e le aree destinate prevalentemente ad attività non residenziali caratterizzate da dimensioni medio-piccole ed inserite in modo frammentario all'interno di tessuti prevalentemente residenziali con problematiche derivanti da incompatibilità funzionali. Il principio generale, definito nel Documento di Piano, è quello di rigenerare tali aree con interventi trasformativi rivolti primariamente alla ridefinizione delle funzioni insediate orientando le trasformazioni in modo da ridurre gli effetti di interferenza con i tessuti circostanti. Il Documento di Piano, attraverso la

definizione degli **ARU-P3** (Ambiti di rigenerazione urbana diffusa) incentiva la sostituzione con funzioni residenziali.

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA DIFFUSA P3 [ARU P3]

Descrizione e obiettivi strategici: Gli ambiti di rigenerazione urbana diffusa ARU P3 sono localizzati da edifici produttivo artigianali medio-piccoli inseriti in modo frammentario e diffuso all'interno di tessuti urbani prevalentemente residenziali. Il principio generale di trasformazione deve essere rivolto primariamente alla ridefinizione delle funzioni insediate orientando le trasformazioni in modo da ridurre gli impatti e interferenza con i tessuti circostanti. E' da incentivare la sostituzione con funzioni residenziali....."

Tenuto conto dalle caratteristiche del sito, di quelle del contesto in cui è ubicato ed altresì delle previsioni di PGT sopra menzionate, è da ritenersi obiettivo primario la trasformazione del sito dalla funzione produttiva a quella residenziale che necessariamente passa attraverso la demolizione totale dei fabbricati ivi presenti, l'eventuale bonifica del sito per arrivare alla realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

6. Parametri urbanistici ed edilizi ARU P3

IT (mq/ mq) 0,55

RC max < 40%

IPT min 30%

H max (m) 12 m o esistente se superiore

N.B.: Per ulteriori approfondimenti richiedere al Curatore copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bernareggio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il complesso edilizio esistente deve essere demolito per poi procedere alla realizzazione di un nuovo organismo ad uso residenziale. Pertanto la conformità o meno dei fabbricati attualmente presenti non assume rilevanza

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Come già precisato nella sezione relativa alla conformità edilizia, il complesso esistente deve essere demolito per poi procedere alla realizzazione di un nuovo organismo ad uso residenziale. Pertanto la conformità o meno dei fabbricati attualmente presenti non assume rilevanza

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERNAREGGIO VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO 36

SITO PRODUTTIVO DA RIQUALIFIC. AD USO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

SITO PRODUTTIVO DA RIQUALIFICARE AD USO RESIDENZIALE sito in Comune di BERNAREGGIO, via Obizzone da Bernareggio 36, Superficie dell'area pari a **2.690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso produttivo costituito da tre corpi di fabbrica ed area cortilizia pertinenziale, pavimentata a cemento industriale e debitamente recintata su tutti i fronti aperti, il cui accesso è garantito da cancello carraio presente sulla via Obizzone da Bernareggio (fronte sud).

Descrizione del compendio

1) Il corpo principale e di maggior consistenza, edificato si ritiene nel secondo dopoguerra, è conformato a "L" ed occupa la parte nord ed est del lotto e pur risultando un unico organismo è in realtà composto di più fabbricati tra loro collegati frutto di addizioni successive, alcuni disposti su due, altri su tre livelli (uno/due fuori terra ed uno interrato). Risulta provvisto di ampie tettoie sui lati est e sud. E' disimpegnato da due corpi scala e vi sono inoltre due montacarichi di tipo a fune piuttosto vetusti. Fondazioni, muri di elevazione, strutture verticali in cemento armato, tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, infissi in ferro mono-vetro, manto di copertura costituito da lastre di lamiera grecata.

Le condizioni complessive interne sono appena sufficienti e non più in linea con gli attuali standards richiesti nei luoghi di lavoro ed anche i vari impianti tecnici appaiono piuttosto datati.

Si evidenzia che nel complesso veniva svolta attività nel settore tessile il che comportava operazioni di trattamento/tintura dei prodotti con conseguente produzione di acque reflue. Sia all'interno che all'esterno sono presenti vasche/pozzetti di raccolta sversamento liquidi di lavorazione che andranno campionati, svuotati e bonificati ad opera di ditte specializzate.

Sotto le tettoie sul lato est sono allocati dei silos, di cui si ignora il contenuto, che andranno anch'essi svuotati - previa campionatura - ad opera di ditte specializzate e poi conferiti presso discariche autorizzate. Lo stesso dicasi per bidoni e sacchi contenenti prodotti chimici inutilizzati (da impiegare nei cicli di lavorazione dell'attività dismessa) che trovano accumulati su pallets

2) Vi è un secondo fabbricato di dimensioni più ridotte, anch'esso si ritiene edificato nel secondo dopoguerra, che esteriormente si presenta come un villino unifamiliare (uso originario) ma che negli ultimi decenni è stato utilizzato come sede amministrativa-direzionale; consta di un solo piano fuori terra (piano rialzato) oltre piano seminterrato utilizzato come spogliatoio dipendenti. Strutture verticali in muratura portante, solai in laterocemento, infissi in legno. Copertura costituita da tegole in cotto

3) Un piccolo corpo accessorio ubicato sul lato est del lotto, realizzato in muratura portante si presume negli anni '80, sviluppato ad un solo piano fuori terra, che ospita tre vani catastalmente individuati come autorimesse ma in realtà utilizzati come depositi

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

- foglio 17, particella 173-262 graffati, categoria D/7, rendita 14.026,97 Euro, indirizzo catastale: VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO n. 36, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17, particella 262, sub. 701, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 17, particella 262, sub. 702, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 23,29 Euro, indirizzo catastale: VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17, particella 262, sub. 703, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 23,29 Euro, indirizzo catastale: VIA OBIZZONE DA BERNAREGGIO n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

CATASTO TERRENI

- foglio 17, particella 173, qualita/classe: ENTE URBANO, superficie 1.448,00 mq
- foglio 17, particella 262, qualita/classe: ENTE URBANO, superficie 1.242,00 mq

Coerenze dell'intera proprietà a corpo, da nord in senso orario: via Alfonso Lamarmora, altre proprietà su due lati, altre proprietà e via Obizzone da Bernareggio

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **Le opere di demolizione dei fabbricati, delle tettoie e dei manufatti esistenti, nonché quelle per attuare eventuali bonifiche ambientali nessuna esclusa sono interamente a carico dell'aggiudicatario.** La vendita è da intendersi a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.





DESCRIZIONE DELLA ZONA



SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia
scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media 

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 4 km (tangenziale est)
autostrada distante 13 km (Milano-Venezia)

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PARTICELLA 173 DEL FOGLIO 17, superficie dell'area pari a mq:	1.448,00	x	100 %	=	1.448,00
PARTICELLA 262 DEL FOGLIO 17, superficie dell'area pari a mq:	1.242,00	x	100 %	=	1.242,00
Totale:	2.690,00				2.690,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il compendio in esame, è costituito da complesso ad uso produttivo con area di pertinenza. Come si è

precisato al paragrafo 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA, il lotto risulta inquadrato nel vigente P.G.T. in: AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA DIFFUSA P3 [ARU P3]. E' da ritenersi obiettivo primario la trasformazione del sito dalla funzione produttiva a quella residenziale che necessariamente passa attraverso la demolizione totale dei fabbricati ivi presenti, l'eventuale bonifica del sito per arrivare alla realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale. In ragione di quanto sin qui esposto si ritiene appropriato utilizzare il criterio di valutazione denominato "Stima a sito e cementi". Tale metodo costituisce una forma particolare di "Valore di Trasformazione" partendo dall'ipotesi di demolire il complesso produttivo esistente.

Il Valore ricercato è dato dal Valore dell'area edificabile detratti:

- i costi di demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti e di conferimento dei relativi materiali non recuperabili
- i costi di eventuali bonifiche da effettuare.

Si è effettuata un'analisi del mercato immobiliare del comune di Comune di Bernareggio, ed è emerso che il valore delle aree edificabili residenziali esprime attualmente un valore medio pari a circa 135,00 euro per metro cubo di volume virtuale realizzabile (pari a superficie territoriale x indice di edificabilità x H virtuale di 3,00 m.), ciò in ragione anche delle caratteristiche del lotto ed ovviamente della localizzazione. Quello in oggetto non è definibile né piccolo né grande, può quindi ragionevolmente definirsi di medie dimensioni, tali da permettere la realizzazione di un fabbricato residenziale pluripiano di tipo condominiale. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del centro cittadino ed è quindi inserito in un contesto urbanizzato e dotato di tutti i servizi necessari.

La proprietà, costituita dalle particelle 173 e 262, ha una superficie catastale complessiva pari a 2.690,00 mq

CALCOLO VALORE COMPENDIO, AL LORDO DELLE DETRAZIONI CHE VERRANNO IN SEGUITO APPLICATE

Volumetria realizzabile:

superficie lotto = 2.690,00 mq; indice di edificabilità 0,55 mq/mq;

pertanto: $2.690,00 \text{ mq} \times 0,55 \text{ mq/mq} = 1.479,50 \text{ mq} \times \text{m } 3,00 \text{ H virtuale} = 4.438,50 \text{ mc virtuali}$

$4.438,50 \text{ mc} \times 135,00 \text{ euro/mc} = 599.197,50 \text{ €}$ opportunamente arrotondato a:

600.000,00 # € (seicentomila/00 euro)

Al valore testé calcolato, si andranno quindi a detrarre i costi necessari ad attuare:

demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e delle tettoie annesse, con conferimento delle relative macerie alle discariche autorizzate.

opere varie di bonifica che potrebbero riguardare:

- > pulizia pozzetti raccolta liquidi di lavorazione presenti sia all'interno che all'esterno del complesso
- > svuotamento, ad opera di ditte specializzate, dei silos presenti all'esterno e successivo conferimento di questi ultimi presso discariche autorizzate
- > svuotamento, ad opera di ditte specializzate, di eventuali silos interrati che dovessero essere rinvenuti durante le operazioni di demolizione dei fabbricati; successiva rimozione manufatti e conferimento presso discariche autorizzate
- > conferimento a cura di ditte specializzate e presso discariche autorizzate di bidoni e sacchi contenenti prodotti chimici inutilizzati (da impiegare nei cicli di lavorazione dell'attività dismessa)
- > rimozione eventuale amianto friabile che dovesse essere rinvenuto nelle operazioni di demolizione del sito. Non dovrebbe invece esservi presenza di eternit in quanto da informazioni ricevute, in epoca recente è stato oggetto di rimozione dalla copertura e sostituito con lastre di lamiera grecata

> TERRENO: Si renderà necessario effettuare un'analisi puntuale per identificare tipo e quantità degli elementi inquinanti eventualmente presenti e valutare il livello di rischio per salute e ambiente. Qualora l'indagine rilevi la presenza di inquinanti dovrà essere elaborato un piano di bonifica ove vengano precisate le tecniche da utilizzare, le misure di sicurezza e le procedure da adottare per la gestione dei materiali contaminati. La bonifica può richiedere tecniche diverse, come scavo e

rimozione del suolo contaminato, trattamenti chimici e/o fisici, metodi biologici. La bonifica dei siti inquinati è regolamentata dal Testo Unico Ambientale (D.Lgs. 152/2006). Il Decreto stabilisce le procedure, i criteri e le modalità necessarie per attuare gli interventi di bonifica.

In un caso come quello in esame, dovendo eseguire la demolizione completa del complesso, peraltro molto esteso ed articolato, previo svuotamento completo dello stesso non è possibile stabilire a priori il costo di eventuali opere di bonifica.

> Rimozione CABINA ENEL: sul lato nord in prossimità della linea di confine, è presente una cabina di trasformazione dell'energia elettrica. Prima di attuare la demolizione del complesso esistente sarà necessario contattare l'ENTE gestore e fare istanza allo scopo di richiederne lo spostamento in altro punto del lotto, onde poter poi procedere alla riqualificazione del sito

Non essendo possibile, allo stato, stimare con la dovuta precisione l'entità dei costi necessari ad effettuare le operazioni sopra descritte, si procede applicando un congruo abbattimento del valore di partenza (#600.000,00# € - seicentomila/00 euro) nella misura del 50%, ottenendo pertanto il valore di:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 300.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 300.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Fonti di informazione consultate: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, Portali specializzati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	SITO				
	PRODUTTIVO				
	DA				
	RIQUALIFIC.	2.690,00	0,00	300.000,00	300.000,00
	AD USO				
	RESIDENZIALE				
				300.000,00 €	300.000,00 €

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: **€. 300.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
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:	€. 300.000,00

data 09/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli