



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

107/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CURATORE:

Dott. Maurizio Caliendo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 107/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone artigianale a CARATE BRIANZA Viale Mosè Bianchi n. 38, della superficie commerciale di circa **1.315** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da capannone sito al piano terra ed interrato, suddiviso in ampio locale magazzino con altezza catastale pari a 5,03 m ed altezza sottotrave di 3,53 m., in aggiunta sono presenti un locale ufficio, sala mensa, un bagno con antibagno, oltre portico di accesso. Completa la proprietà un ulteriore locale magazzino al piano interrato di altezza catastale pari a 2,90 m, completo di bagno e cantina e cabina enel identificata al subalterno 705, costruita su un solo piano fuori terra. Tale cabina insiste su un corpo di fabbrica staccato dal capannone principale e ha un'altezza catastale interna di 2,60 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 61 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 10.632,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE MOSE` BIANCHI n. 38, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/07/2016 Pratica n. MI0350808 in atti dal 06/07/2016 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 125934.1/2016);
- foglio 18 particella 61 sub. 705 (catasto fabbricati), rendita 182,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE MOSE` BIANCHI n. 38, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2017 Pratica n. MI0278943 in atti dal 13/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86898.1/2017)

B

appartamento a CARATE BRIANZA VIALE MOSE` BIANCHI 38, della superficie commerciale di circa **95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito dalla casa del custode o appartamento di servizio all'industriale, suddiviso in ingresso su soggiorno, due camere, cucina , bagno con antibagno e balcone da cui si accede tramite sette gradini dal piazzale comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza catastale interna di 3,13 m al PT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 61 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, Dati di superficie: Totale: 96 m2 Totale escluse aree scoperte b): 90 m2, rendita 464,81 Euro, indirizz *** DATO OSCURATO *** o catastale: VIALE MOSE` BIANCHI n. 38, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2017 Pratica n. MI0278943 in atti dal 13/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86898.1/2017)

C

terreno artigianale a CARATE BRIANZA VIALE MOSE` BIANCHI 38, della superficie commerciale di circa **364,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana di 364 mq, posta sul retro del capannone

rispetto alla strada Mosè Bianchi.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 898 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 364 mq, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. SC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/05/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 750 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 33394.1/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti d

Confini in corpo e in contorno da nord in senso orario: mappali 60, 257, 635, 593, 1093 strada, mappale 899,911 tutti al medesimo foglio 18 il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2000.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente regolare

A

terreno agricolo a GIUSSANO VIA PER NOVEDRATE SNC, della superficie commerciale di circa **7.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno boschivo sito in comune di Giussano (MI) a ridosso del confine comunale di Arosio (CO).

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1740 mq, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 3,59 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
- foglio 1 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1100 mq, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 2,27 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
- foglio 6 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1350 mq, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 2,79 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965;
- foglio 1 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2900 mq, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 5,99 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
- foglio 1 particella 637 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 100 mq, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 08/04/1978 (n. 3276)

Coerenze e confini in corpo ,con riferimento alla mappa di catasto terreni, da nord, in senso orario:mappali 635,strada su vertice, 646, 644, strada , mappali 449, 448, 82, 80, 16, 15, 14, 13, 12, 636 e per chiudere di nuovo mappale 635; mappali tutti al foglio 1; Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: bosco inaccessibile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.965,00 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:	€. 1.134.668,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.130.000,00
Data della valutazione:	28/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero: Dato l'accesso impervio non è stato possibile inoltrarsi nei terreni in Giussano

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:

servitù: elettrodotto coattivo, del 09/11/2000 a firma del Dott. TROTTA Bruno Leonardo Notaio in Monza ai nn. 67313 di repertorio, trascritta il 15/11/2000 a Milano 2 ai nn. 106739/72820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da diritto di servitù, come meglio specificato nella nota che segue.

La formalità è riferita solamente al terreno al foglio 18, mappale 61 In Carate Brianza ed è relativa a:
A) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale piano terreno, che assume pertanto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso dell'ENEL. Detto locale è censito in catasto al foglio 18, mappale 61 parte;

B) il diritto di collocare, mantenere ed esercire nello stabile sopra identificato le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti Enel di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato tecnicamente più idoneo.

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 non aedificandi, stipulata il 10/11/2006 a firma di Dott. GONZALES Gianluca Notaio in Cinisello Balsamo ai nn. 30/23 di repertorio, trascritta il 17/11/2006 a Milano 2 ai nn. 176880/92041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da servitù.

La formalità è riferita solamente al mappale 898 in Carate Brianza.

La società T *** DATO OSCURATO *** ha costituito a favore della *** DATO OSCURATO *** che ha accettato, servitù non aedificandi a carico del proprio terreno (fondo servente) sito in comune di Carate Brianza, su porzione di area urbana, censita nel catasto fabbricati con foglio 18 particella 287 area urbana di mq 380, a favore dei terreni (fondo dominante) di proprietà della impresa edile *** DATO OSCURATO *** su area a edificazione residenziale e in piccola parte verde privato, indicata a catasto terreni con foglio 18, particella 87, foglio 18, particella 810 e foglio 18, particella

811. In forza del trascrivendo atto la società concedente *** DATO OSCURATO *** non potrà edificare sul terreno servente alcuna costruzione, fintanché siano vigenti gli attuali indici attuali. al contrario la società Impresa *** DATO OSCURATO *** potrà edificare sul proprio fondo (dominante) oltre alla volumetria che già le compete, anche quella che, a seguito, del trascrivendo atto, si è resa disponibile a suo esclusivo vantaggio con la costituzione della servitù.

preliniare di compravendita decaduto, stipulato il 20/04/2021 a firma della Dott.ssa Simona BENEDETTO Notaio in Cinisello Balsamo ai nn. 3867/3442 di repertorio, trascritto il 22/04/2021 a Milano 2 ai nn. 56025/38093, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente ai beni in Carate Brianza.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157826/29388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 138.054,77 euro.

Importo capitale: 134.027,47 euro.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 10/02/2021 a firma dell'Uff iciale Giud iziario del Tribunale di Monza ai nn. 889/2021 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Milano 2 ai nn. 35967/24117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, de 17/07/2024 deel Tribunale di Monza ai nn. 151 di repertorio, trascritta il 07/08/2024 a Milano 2 ai nn. 113137/80750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2008), con atto stipulato il 25/07/2008 a firma del Dott. PANZERI Franco Notaio in Olgiate Molgora, ai nn. 157386/37330 di repertorio, trascritto il giorno 08/08/2008 a Milano 2 ai nn. 109621/62158.

Il titolo è riferito solamente ai TERRENI IN GIUSSANO.

Nell'atto si precisca che "l'accesso e scarico si hanno come in faftto e in diritto alal data odierna

(24/07/2008)".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 21/05/2015), con atto stipulato il 21/05/2015 del Tribunale di Monza ai nn. 750/3039 di repertorio, trascritto il 28/05/2015 a Milano 2 ai nn. 50274/33394.

Il titolo è riferito solamente a beni in Carate Brianza tra cui i subalterni 701 e 2, la cui soppressione ha generato i subalterni 703-704 e 705 oggetto della presente valutazione.

In forza di variazione per ampliamento - frazionamento e fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 05/07/2016 n. MI0350808 di prot., i subalterni 701 e 2 venivano soppressi originando oltre ad altri beni, i subalterni 703-704-705.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 08/05/2007), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma del Dott. PICCALUGA Francesco Notaio in Carate Brianza ai nn. 146501/10105 di repertorio, trascritto il 09/04/1998 a Milano 2 ai nn. 26860/19606.

Il titolo è riferito solamente ai beni in Carate Brianza (i subalterno 1 e 2 sono predecessori degli attuali subb. 703, 704 e 705 e del mappale 287).

- in forza di denuncia di variazione divisione-variazione di toponomastica presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data primo marzo 2006 Pratica n. MI0128758 di Prot. il subalterno 1 veniva soppresso originando il subalterno 701 predecessore degli attuali subb. 703, 704 e 705 e originando il mappale 287 predecessore dell'attuale mappale 898.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 25/07/2008), con atto stipulato il 01/03/1996 a firma del Dott. IACONO Salvatore Notaio in Mariano Comense ai nn. 142760/17474 di repertorio, trascritto il 23/03/1996 a Milano 2 ai nn. 24941/16214.

Il titolo è riferito solamente a TERRENI IN GIUSSANO mappali 520, 637 e 17.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 25/07/2008), con atto stipulato il 21/06/1996 a firma della Dott.ssa BETTAGLIO Enrica Notaio in Seregno ai nn. 31076/4970 di repertorio, trascritto il 20/07/1996 a Milano 2 ai nn. 63037/40051.

Il titolo è riferito solamente a TERRENI IN GIUSSANO mappali 18 e 6

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 25/07/2008), con atto stipulato il 21/06/1996 a firma della Dott.ssa BETTAGLIO Enrica Notaio in Seregno ai nn. 31076/4970 di repertorio, trascritto il 20/07/1996 a Milano 2 ai nn. 63083/40089.

Il titolo è riferito solamente a TERRENI IN GIUSSANO mappali 18 e 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2006 fino al 21/05/2015), con atto stipulato il 10/11/2006 a firma del Notaio GONZALES Gianluca in Cinisello Balsamo, ai nn. 28/22 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a Milano 2 ai nn. 176879/92040.

Il titolo è riferito solamente all'ex mappale 287 in Carate Brianza.

In forza di variazione per divisione - variazione di toponomastica presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 02/10/2009 n. MI092215 il mappale 287 veniva soppresso originando il mappale 898 (oggetto di perizia).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2007 fino al 21/05/2015), con atto stipulato il 08/05/2007 a firma del Dott. PICCALUGA Francesco Notaio in Carate Brianza ai nn. 161447/15318 di repertorio, trascritto il 11/05/2007 a Milano 2 ai nn. 70443/37295.

Il titolo è riferito solamente a beni ai subalterni 701 e 2, la cui soppressione ha generato oltre ad altri, i beni ai subb. 703, 704 e 705 in Carate Brianza oggetto della presente valutazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie qui di seguito elencate si riferiscono ai beni in Carate Brianza

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 124/1971 e successive varianti, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione costruzione di laboratorio artigianale, abitazione, uffici, presentato il 09/12/1971, rilasciato il 18/05/1973, agibilità del 23/02/1982, decorrenza agibilità dal 22/12/1977
Nulla osta per opere in variante rilasciato il 14/02/1982.

Licenza per opere edilizie **N. 40/76** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione e sistemazione delle aree scoperte, rilasciata il 01/07/1976

Concessione edilizia **N. 14/86** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di mutamento di destinazione: laboratorio, uffici, abitazione, negozio, in edificio esistente, rilasciata il 20/03/1986.

Concessione in sanatoria **N. 50/96** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla c.e. 14/86 del 20/13/1986 (parziale erealizzazione delle opere concesse), rilasciata il 28/05/1996

Concessione edilizia **N. 117/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione cabina di trasformazione dell'energia Enel ed arretramento cancello, presentata il 22/05/1998, rilasciata il 16/11/1998

Comunicazione opere interne Art.26 L 28/2/85 N.47 **N. 169/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 15/07/1998 con il n. 19503 di protocollo.

Denuncia di inizio attività **N. 223/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di fontana interrata e installazione scultura, presentata il 06/10/2000.

Comunicazione di inizio lavori asseverata **N. 108/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 19/05/2015 con il n. 14489 di protocollo.

Comunicazione di inizio lavori asseverata in variante del 22/10/2015 prot. n. 24750

Comunicazione di inizio lavori asseverata **N. 211/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e di aree esterne, posizioamento tensostrutture temporanee estensibili, presentata il 12/11/2015 con il n. 26658 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT Comune di Giussano- piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvata nella seduta di Consiglio Comunale n. 61 del 28 novembre 2019 e pubblicata su BURL della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi, n. 19 del 06/05/2020,

I mappali 6-17-18-520 sono interamente compresi nella zona E1 – ZONA AGRICOLA (art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.); Il mappale 637 ricade in parte: ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' (art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.), parte in zona E1 – ZONA AGRICOLA (art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.), Inoltre risulta inserito:

Nella banca dati DUSAF - Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e forestali
? negli ambiti di AREE AGRICOLE;

Negli atti costituenti il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza (Deliberazione Consiliare n.16/2013 del 10/07/2013 - Burl n.43 del 23/10/2013):

? RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

tav.D04 vincoli e prescrizioni:

? Perimetro Parco Valle del Lambro

? fascia di rispetto stradale
? sistema delle aree prevalentemente agricole
? foreste boschi (art.142 D.Lgs.42/2004 e R.L.n.1/2018)
? fascia di rispetto viabilità panoramica
? fascia di rispetto elettrodotto media tensione

PGT -Comune di Carate Brianza piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con Delibera di C.C. n. 72 del 22.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia in data 17.05.2023.

L'immobile ricade in zona CARATE BRIANZA: PAR - Pianificazione di recupero (art. 28 Nta del PR) - PAR 10.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Negli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita sigla e campitura PAC, PAR e PAS si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'allegato 3 alle presenti Norme.

ST = 7.187 mq

SL = massima 1.900 mq

IC = massimo 50% della SF

IPF = minimo 15% della SF (aggiuntiva rispetto alle cessioni a verde) Altezza del fronte = massima 10,50 m .

Destinazioni d'uso ammesse (tra le altre. gruppo funzionale Gf5.3 è ammessa una struttura MS2 alimentare)

Si allega scheda specifica di tale ambito di recupero: PAR 10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Beni in Carate Brianza:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie in atti non corrispondono allo stato dei luoghi. A titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ad una diversa ubicazione e conformazione delle aperture esterne, alla realizzazione di lucernari in copertura, alla realizzazione di tensostrutture e tettoie esterne. Per emendare tali difformità sarà necessaria la demolizione e remissione in pristino per le opere non sanabili tramite pratica edilizia in sanatoria.

Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione applicata al valore id mercato del bene. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e smi)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti le difformità rilevate al precedente paragrafo, in aggiunta, l'abitazione al sub. 704 non corrisponde a un locale che compare nel sub. 703 come sala mensa.

Successivamente alla regolarizzazione edile potrà essere depositata una pratica di variazione catastale di tipo D.o.c.f.a.

Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili. (normativa di riferimento: Circolare n.2/2010 in attuazione decreto legge 78/2010 e successive modificazioni.)

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: la comunicazione depositata per via telematica viene recepita di norma nell'arco di 2 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.).

BENI IN CARATE BRIANZA VIALE MOSE' BIANCHI 38

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CARATE BRIANZA Viale Mosè Bianchi n. 38, della superficie commerciale di circa **1.315** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da capannone sito al piano terra ed interrato, suddiviso in ampio locale magazzino con altezza catastale pari a 5,03 m ed altezza sottotrave di 3,53 m., in aggiunta sono presenti un locale ufficio, sala mensa, un bagno con antibagno, oltre portico di accesso. Completa la proprietà un ulteriore locale magazzino al piano interrato di altezza catastale pari a 2,90 m, completo di bagno e cantina e cabina enel identificata al subalterno 705, costruita su un solo piano fuori terra. Tale cabina insiste su un corpo di fabbrica staccato dal capannone principale e ha un'altezza catastale interna di 2,60 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 61 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 10.632,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE MOSE' BIANCHI n. 38, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/07/2016 Pratica n. MI0350808 in atti dal 06/07/2016 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 125934.1/2016);
- foglio 18 particella 61 sub. 705 (catasto fabbricati), rendita 182,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE MOSE' BIANCHI n. 38, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2017 Pratica n. MI0278943 in atti dal 13/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86898.1/2017)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 14 km - Milano centro 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



[illegible]

nella media

buono

buono

buono

buono

buono

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

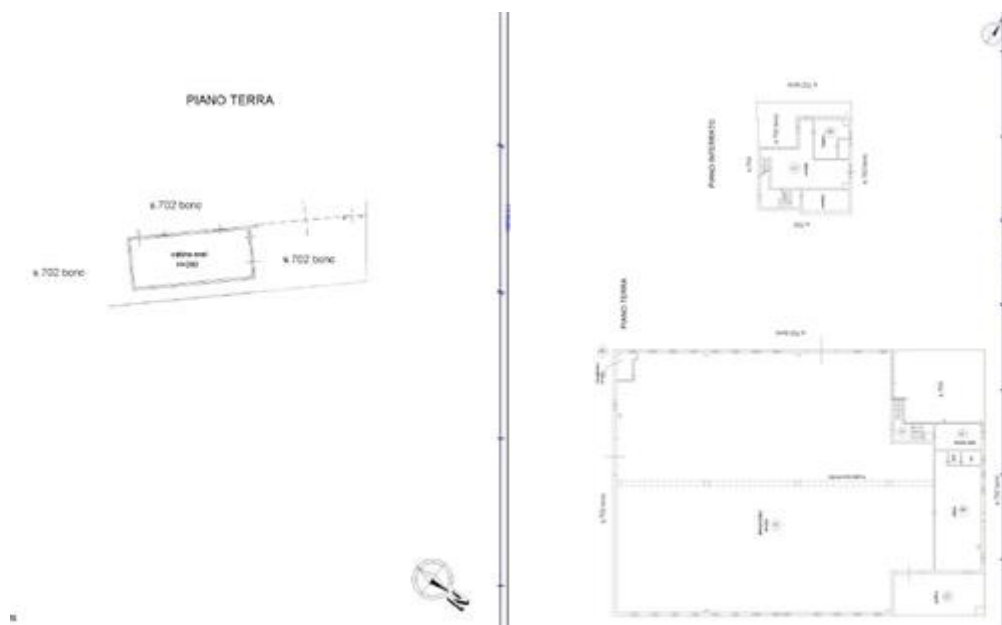


CONSISTENZA:

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
Cabina elettrica PT sub 705	31,00	x	50 %	=	15,50
Capannone PT	1.232,00	x	100 %	=	1.232,00
Portico PT	53,00	x	30 %	=	15,90
Magazzino PS1	106,00	x	50 %	=	53,00
Area esterna comune	2.243,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	3.665,00				1.316,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112075609/?entryPoint=map>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Seregno

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie: 100

Prezzo richiesto: 1.150.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.035.000,00 pari a 940,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117031229/?entryPoint=map>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Giussano

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 315.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115946379/?entryPoint=map>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Seregno

Superfici principali e secondarie: 900

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 725.000,00 pari a 805,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 652.500,00 pari a 725,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104515021/?entryPoint=map>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Seregno

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.100.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 990.000,00 pari a 660,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e*

sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	1.035.000,00	315.000,00	652.500,00	990.000,00
Consistenza	1.316,40	1.100,00	450,00	900,00	1.500,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.045,45	777,78	805,56	733,33
Collegamenti autostradali e altezza interna capannone - visibilità commerciale	7,00	6,00	5,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	660,00	660,00	660,00	660,00
Collegamenti autostradali e altezza interna capannone - visibilità	5 %	51.750,00	15.750,00	32.625,00	49.500,00

commerciale

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	1.035.000,00	315.000,00	652.500,00	990.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	142.824,00	571.824,00	274.824,00	-121.176,00
Collegamenti autostradali e altezza interna capannone - visibilità commerciale	51.750,00	31.500,00	65.250,00	99.000,00
Prezzo corretto	1.229.574,00	918.324,00	992.574,00	967.824,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.027.074,00**

Divergenza: 25,31% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.316,40 x 780,21 = **1.027.068,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.027.068,44

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.027.068,44

BENI IN CARATE BRIANZA VIALE MOSE' BIANCHI 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CARATE BRIANZA VIALE MOSE' BIANCHI 38, della superficie commerciale di circa **95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito dalla casa del custode o appartamento di servizio all'industriale, suddiviso in ingresso su soggiorno, due camere, cucina , bagno con antibagno e balcone da cui si accede tramite sette gradini dal piazzale comune.

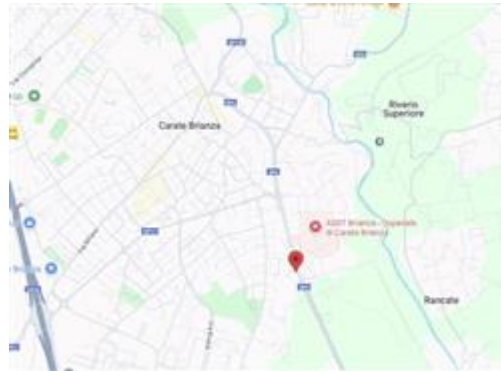
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza catastale interna di 3,13 m al PT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 61 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, Dati di superficie: Totale: 96 m2 Totale escluse aree scoperte b): 90 m2, rendita 464,81 Euro, indirizz *** DATO OSCURATO *** o catastale: VIALE MOSE' BIANCHI n. 38, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2017 Pratica n. MI0278943 in atti dal 13/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86898.1/2017)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 14 km - Milano centro 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio
centro commerciale
supermercato
negozi al dettaglio
verde attrezzato
spazi verde
vigili del fuoco
polizia



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 31 km -
Malpensa 52 km
superstrada distante SS36 Carate Brianza - 2,5 km
tangenziale distante Tangenziale Est Milano uscita
Usmate V. - 15 km
autostrada distante Autostrada A/4 Barriera
Milano Est - 18 km
ferrovia distante Stazione di Carate Calò - 2,3 km
autobus distante Autobus locali 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

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
Appartamento PT	91,00	x	100 %	=	91,00
Balcone PT	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	103,00				94,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107041263/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 345.000,00 pari a 1.232,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 310.500,00 pari a 1.108,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107041263/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.536,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 152.100,00 pari a 1.382,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117813209/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 132.000,00 pari a 1.294,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 118.800,00 pari a 1.164,71 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	310.500,00	152.100,00	118.800,00
Consistenza	94,60	280,00	110,00	102,00

Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.232,14	1.536,36	1.294,12
Collegamenti autostradali e altezza interna capannone	5,00	4,00	5,00	4,00

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	1.108,93	1.108,93	1.108,93
Collegamenti autostradali e altezza interna capannone	5 %	15.525,00	7.605,00	5.940,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		310.500,00	152.100,00	118.800,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-205.595,36	-17.077,50	-8.206,07
Collegamenti autostradali e altezza interna capannone		15.525,00	0,00	5.940,00
Prezzo corretto		120.429,64	135.022,50	116.533,93

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **123.995,36**

Divergenza: 13,69% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro*

funzionamento e rispondenza normativa;

- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,60 x 1.310,73 = **123.995,06**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.995,06**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.995,06**

BENI IN CARATE BRIANZA VIALE MOSE` BIANCHI 38

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno artigianale a CARATE BRIANZA VIALE MOSE` BIANCHI 38, della superficie commerciale di circa **364,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana di 364 mq, posta sul retro del capannone rispetto alla strada Mosè Bianchi.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 898 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 364 mq, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. SC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/05/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 750 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 33394.1/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti d

Confini in corpo e in contorno da nord in senso orario: mappali 60, 257, 635, 593, 1093 strada, mappale 899,911 tutti al medesimo foglio 18 il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2000.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente regolare

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 31 km -
Malpensa 52 km
superstrada distante SS36 Carate Brianza - 2,5 km
tangenziale distante Tangenziale Est Milano uscita
Usmate V. - 15 km
autostrada distante Autostrada A/4 Barriera
Milano Est - 18 km
ferrovia distante Stazione di Carate Calò - 2,3 km
autobus distante Autobus locali 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area urbana	364,00	x	100 %	=	364,00
Totale:	364,00				364,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78550597/>

Descrizione: Terreno non edificabile

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 2400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 29,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 26,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78550597/>

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 14000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 25,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 315.000,00 pari a 22,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115667427/>

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Giussano

Superfici principali e secondarie: 1300

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 20,77 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	63.000,00	315.000,00	27.000,00
Consistenza	364,00	2.400,00	14.000,00	1.300,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	29,17	25,00	20,77

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	20,77	20,77	20,77

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		63.000,00	315.000,00	27.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-42.286,15	-283.209,23	-19.440,00
Prezzo corretto		20.713,85	31.790,77	7.560,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

20.021,54

Divergenza:

76,22%

<

%

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal*

settore bancario sui finanziamenti continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 364,00 x 55,00 = **20.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.020,00**

BENI IN GIUSSANO VIA PER NOVEDRATE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GIUSSANO VIA PER NOVEDRATE SNC, della superficie commerciale di circa **7.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno boschivo sito in comune di Giussano (MI) a ridosso del confine comunale di Arosio (CO).

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1740 mq, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 3,59 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
- foglio 1 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1100 mq, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 2,27 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
- foglio 6 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1350 mq, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 2,79 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965;
- foglio 1 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2900 mq, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 5,99 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
- foglio 1 particella 637 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 100 mq, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: GIUSSANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 08/04/1978 (n. 3276)

Coerenze e confini in corpo ,con riferimento alla mappa di catasto terreni, da nord, in senso orario:mappali 635,strada su vertice, 646, 644, strada , mappali 449, 448, 82, 80, 16, 15, 14, 13, 12, 636 e per chiudere di nuovo mappale 635; mappali tutti al foglio 1; Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: bosco inaccessibile.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 18 km - Milano 39 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio
centro commerciale
negozi al dettaglio
verde attrezzato
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 50 km -
Malpensa 58 km
superstrada distante SS36 Giussano - 300 metri
tangenziale distante Tangenziale Milano uscita
Usmate Velate - 23 km
autostrada distante Autostrada A/4 Torino-Milano-
Venezia - 20 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli



**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
Mappale 6	1.740,00	x	100 %	=	1.740,00
Mappale 17	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Mappale 18	1.350,00	x	100 %	=	1.350,00
Mappale 520	2.900,00	x	100 %	=	2.900,00
Mappale 637	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	7.190,00				7.190,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115667427/>

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Giussano

Superfici principali e secondarie: 1300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 27.000,00 pari a 20,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 24.300,00 pari a 18,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108605447/>

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Giussano

Superfici principali e secondarie: 6000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 4,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 25.200,00 pari a 4,20 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91580972/>

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Giussano

Superfici principali e secondarie: 7000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 30,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 189.000,00 pari a 27,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	24.300,00	25.200,00	189.000,00
Consistenza	7.190,00	1.300,00	6.000,00	7.000,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	20,77	4,67	30,00

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	4,20	4,20	4,20

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		24.300,00	25.200,00	189.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		24.738,00	4.998,00	798,00
Prezzo corretto		49.038,00	30.198,00	189.798,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **89.678,00**

Divergenza: 84,09% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7.190,00	x	12,47	=	89.659,30
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 89.659,30
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 89.659,30
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’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 un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Per l’unità e le sue pertinenze l’importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando uninfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. La presente valutazione, in via prudenziale, considera bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, escludendo il cambio d’uso commerciale (media struttura di vendita). Tale cambio di destinazione, come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (Tav. PAR 10 pianificazione di recupero) a cui si rimanda, necessita di un iter autorizzativo il cui esito è in forza del giudizio di terzi. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

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 artigianale	1.316,40	0,00	1.027.068,44	1.027.068,44
B	appartamento	94,60	0,00	123.995,06	123.995,06
C	terreno artigianale	364,00	0,00	20.020,00	20.020,00
A	terreno agricolo	7.190,00	0,00	89.659,30	89.659,30
				1.260.742,80 €	1.260.742,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato manutentivo, spazi di manovra, altezza sottotrave ed eventuali vizi occulti	-10% -126.074,28
	126.074,28 €

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: **€. 1.134.668,52**

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: **€. 4.668,52**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.130.000,00**

data 28/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara