



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

107/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CURATORE:

Dott. Maurizio Caliendo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

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 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone artigianale a MARIANO COMENSE VIA SANT' AGATA 10/A, della superficie commerciale di circa **455** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un laboratorio con altezza catastale media interna di circa 4,50 metri; presenta sul fronte piccola porzione soppalcata con altezza 2,50 metri, dove si trovano al piano terra bagno e spogliatoio, e al piano primo ripostiglio. In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al piano ammezzato. Completa la proprietà area esterna annessa, identificata come area Urbana F/1. Alcuni impianti tra cui il portone automatizzato, di aspirazione e di video sorveglianza non sono oggetto della presente valutazione, di proprietà di terzi, così come riferito e verranno rimossi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,50 metri capannone (2,50 m porzione soppalcata). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 10785 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 374 mq, Dati di superficie: Totale: 395 m2, rendita 1.448,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' AGATA n. 10/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2024 Pratica n. CO0036241 in atti dal 22/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36241.1/2024)
- foglio 18 particella 10785 sub. 734 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 618 mq, indirizzo catastale: VIA SANT' AGATA n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2024 Pratica n. CO0036299 in atti dal 22/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36299.1/2024)
Coerenze da nord ed in senso orario in un solo corpo: subb. 733, 709, 732, via Sant'Agata dalla quale si accede, subb. 757 ed 1; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 oltre soppalco di piccola dimensione piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	456,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 282.450,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 280.000,00

Data di conclusione della relazione:

25/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 29/05/2024, con scadenza il 29/05/2030, registrato il 02/12/2024 a Como ai nn. 008992-serie 3T (il contratto è stato registrato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 18.000 euro annui. Il titolo non è opponibile alla procedura

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:

convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su aree comprese nel piano insediamenti produttivi, stipulata il 06/06/1991 a firma di Dott. DONEGANA Pierluigi Notaio in Oggiono ai nn. 110615/8577 di repertorio, trascritta il 24/06/1991 a Como ai nn. 1285/9249 e 1286/9250 E della successiva "convenzione per la cessione in piena proprietà di aree già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 " stipulata con il comune di Mariano Comense, con atto in data 17 febbraio 2004 n.167218/24927 di repertorio del notaio Salvatore dello IACONO di Mariano Comense, sopra meglio indicato;

- atto in data 5 aprile 1993 numero 129172 di repertorio notaio Pierluigi DONEGANA di Oggiono, sopra indicato, ed in particolare i Patti speciali nn 3), 4), 5) e 6):

“--” 3) a tutte le unità immobiliare assegnate viene concesso in uso esclusivo La porzione di terreno antistante, retrostante o circostante l'unità immobiliare stessa e di identificata nelle relative schede catastali con la dicitura area ad uso esclusivo come meglio risulta nei rispettivi atti di assegnazione;

5) tutti gli assegnatari dell'intero complesso artigianale ad esclusione dell'Unità immobiliare contraddistinte con mappali uno 0785/11/12/13 facente parte del fabbricato c, prendono atto che relativamente alle aree loro concesse in uso esclusivo prospettate sul mappale 1076, il comune di Mariano Comense definirà successivamente l'allineamento e il tipo di recinzione che si potrà effettuare lungo la strada di penetrazione di proprietà del comune di Mariano comense a sopraccitato mappale 10786, accertandone singola di eventuale arretramenti che si rendessero necessari per la realizzazione di parcheggi. "

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di apertura della liquidazione giudiziale dell 17/07/2024 del Tribunale di Monza ai nn. 151 di repertorio, trascritta il 09/08/2024 a Como ai nn. 25445/19031, 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:	€ 810,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 450,00
Millesimi condominiali:	32,93

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge. L'immobile ricade all'interno del Condominio NUOVE SOLUZIONI

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"*.

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ESTRATTO RELAZIONE NOTARILE, SPECIFICHE:

Si precisa che gli immobili destinati con il mappale 10785 del foglio 18 sono interessati da:

- "Convenzione per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie su aree comprese nel piano insediamenti produttivi" stipulata con il Comune di Mariano Comense con atto di data 06/06/1991 n. 110615/8577 di repertorio del notaio Pie Luigi Donegana di Oggiono, a Como in data 24/06/1991 ai nn. 12825/9249 e 12826/9250 e delle successiva " Convenzione per la cessione in piena proprietà per aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865" stipulata con il Comune di Mariano Comense con atto in data 17/02/2005 n. 167218/24927 di repertorio del notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense.

- atto in data 05/04/1993 n. 129172 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono, ed in particolare i patti speciali n. 3-4-5-6:

-- "3) a tutte le unità immobiliari assegnate viene concesso in uso esclusivo la porzione di terreno antistante, retrostante o circostante l'unità immobiliare stessa ed identificata nelle relative schede catastali con la dicitura "area ad uso esclusivo" e come meglio risulta nei rispettivi atti di assegnazione;

-- 4) gli assegnatari delle unità immobiliari facenti parte del "fabbricato b" nonchè gli assegnatario delle unità immobiliari facenti parte del "fabbricato c" e di cui ai mappali 10785/111 -10785/12-

10785/13 prendono atto che una porzione di area concessa in uso esclusivo sul lato est del capannone loro assegnato, è gravata da recircopa servitù di passo pedonale e carraio per una larghezza di ml 5,00 con annessa formazione di numero 2 accessi carrai che insistono sui mappali 10785/3 - 4 -10785-10-11 con divieto di sosta e fermata; mentre su altra porzione della larghezza di ml. 5,00 circa posta a confine con il mappale 10784 verranno realizzati parcheggi ed aiuole a servizio delle unità immobiliari facenti parte del "fabbricato b" e delle unità immobiliari facenti parte del "fabbricato c" contraddistinte con i mappali 10785/11-12-13;

"-- 5) tutti gli assegnatari dell'intero complesso artigianale ad esclusione delle unità immobiliari contraddistinte con i mappali 10785/11-12-13 facenti parte del "fabbricato c", prendono atto che relativamente alle aree loro concesse in uso esclusivo prospettanti sul mappale 10786, il Comune di Mariano Comense definirà successivamente l'allineamento e il tipo di recinzione che si potrà effettuare lungo la strada di penetrazione di proprietà del Comune di Mariano Comense al sopraccitato mappale 10786, accetandone sin d'ora gli eventuali arretramenti che si rendessero necessari per la realizzazione di parcheggi".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 27/04/2010 a firma del Dott. DONEGANA Pier Luigi Notaio in oggiono ai nn. 199329/39008 di repertorio, trascritto il 29/04/2010 a Como ai nn. 11305/6759.

Il titolo è riferito alla piena proprietà del sub 20 e alla quota di comproprietà pari a 32,93/1000 del subalterno 734. di cui meglio specificato nel successivo atto di divisione del 15/06/2010.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione con atto stipulato il 15/06/2010 a firma del Dott. SPREAFICO Cesare Notaio in Mariano Comense ai nn. 4412/2964 di repertorio, trascritto il 25/06/2010 a Como ai nn. 17343/10419.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia al sub 734.

Con tale atto di divisione, la proprietà del subalterno 734 veniva assegnata per l'intero alla società in oggetto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasferimento sede sociale , con atto stipulato il 20/06/2014 a firma della Dott.ssa MOTTO Milena Notaio in Besana Brianza ai nn. 8271/5887 di repertorio, trascritto il 30/06/2014 a Como ai nn. 13787/9691. Trasferimento sede sociale in Meda.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria, in forza di atto di assegnazione stipulato il 05/04/1993 a firma del Dott. DONEGANA Pier Luigi Notaio in Oggiorno ai nn. 129172 di repertorio, trascritto il 27/04/1993 a Como ai nn. 7861/5644.

Il titolo è riferito solamente a bene individuato al sub 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di cessione stipulato il 17/02/2005 a firma del Dott. DELLO IACONO Salvatore Notaio in Mariano Comense ai nn. 167218/24927 di repertorio, trascritto il 10/03/2005 a Como ai nn. 8040/5106.

Il titolo è riferito solamente a bene al subalterno 20, con tale atto il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** cedeva l'area sulla quale insistevano i fabbricati distinti al mappale 10785 del foglio 18. La società in oggetto diveniva piena proprietaria del subalterno 20.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione asseverata di inizio lavori N. **315/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per rifacimento copertura e smaltimento eternit, presentata il 15/07/2013.

Segnalazione di inizio attività N. **264/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per di chiusura porzione esistente e modifica di aiuola , presentata il 06/06/2012 con il n. 12806 di protocollo.

Permesso di costruire in sanatoria N. **3/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per ristrutturazione e costruzione di piano ammezzato ad uso archivio, presentata il 02/12/2003, rilasciata il 15/09/2005.

Denuncia di inizio attività N. **393/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria adeguamento igienico sanitario, presentata il 22/12/1997 con il n. 38025 di protocollo, agibilità del 18/03/1999.

Concessione edilizia N. **59/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricati ad uso artigianale e realizzazione opere di urbanizzazione, rilasciata il 06/05/1991.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato con deliberazione di C.C. n°96 del 11/12/2023;., l'immobile ricade in ambito "IP Industriale PIP", rientrante inoltre in parte in "Fascia di rispetto linea ferroviaria FNM".

Le norme che regolano l'edificazione sulla zona sopra indicata sono contenute negli articoli 23.2 e 31.4, approvato con la deliberazione sopra citata, allegati per estratto in copia al Certificato di Destinazione Urbanistica a cui si rimanda.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene risulta anticipato da recinzione di cui non sono state reperite pratiche. E' presente una pensilina realizzata senza titolo. Per emendare tali difformità si considera la remissione in pristino che verrà valorizzata tramite una decurtazione applicata al valore di mercato del bene (normativa di riferimento: D.P.R. 308/01)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MARIANO COMENSE VIA SANT' AGATA 10/A

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MARIANO COMENSE VIA SANT' AGATA 10/A, della superficie commerciale di circa **455** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un laboratorio con altezza catastale media interna di circa 4,50 metri; presenta sul fronte piccola porzione sovrappalco con altezza 2,50 metri, dove si trovano al piano terra bagno e spogliatoio, e al piano primo ripostiglio. In fase si sorallugo non è stao possibile

accede al piano ammezzato. Completa la proprietà area esterna annessa, identificata come area Urbana F/1. Alcuni impianti tra cui il portone automatizzato, di aspirazione e di video sorveglianza non sono oggetto della presente valutazione, di proprietà di terzi, così come riferito e verranno rimossi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,50 metri capannone (2,50 m porzione soppalcata). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 10785 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 374 mq, Dati di superficie: Totale: 395 m2, rendita 1.448,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' AGATA n. 10/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2024 Pratica n. CO0036241 in atti dal 22/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36241.1/2024)
- foglio 18 particella 10785 sub. 734 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 618 mq, indirizzo catastale: VIA SANT' AGATA n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2024 Pratica n. CO0036299 in atti dal 22/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36299.1/2024)
Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: subb. 733, 709, 732, via Sant'Agata dalla quale si accede, subb. 757 ed 1; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 oltre soppalco di piccola dimensione piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 18 km - Como centro 22 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio
centro sportivo
negozi al dettaglio
centro commerciale
supermercato
verde attrezzato
palazzetto dello sport



COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione ferroviaria Mariano Comense - 1,2 km	buono	
autobus distante Autobus locali 800 metri	al di sopra della media	
aeroporto distante Aeroporto di Linate 35 km - Malpensa 49 km	nella media	
autostrada distante Collegamento A/9 autostrada dei Laghi - 10 km	al di sopra della media	
superstrada distante SS35 Milano Meda - 4 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Scadenza 27/07/2033.

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento





CLASSE ENERGETICA:

[144,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1314300057423 registrata in data 27/07/2023

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
Laboratorio PT	372,00	x	100 %	=	372,00
Magazzino P. Soppalco	23,00	x	100 %	=	23,00
Area urbana	618,00	x	10 %	=	61,80
Totale:	1.013,00				456,80

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 5/2014

Descrizione: industriale posto al piano terra, con annessi wc e ufficio ubicati sempre al piano terra e posto sull'attestata ovest del capannone stesso, mentre al piano interrato si trovano cantine e locale caldaia; al piano primo si trova la residenza adibita al custode formata da ingresso, soggiorno, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto, disimpegno e balcone;

Indirizzo: Via Monviso Mariano Comense, CO

Superfici principali e secondarie: 1631

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.265.250,00 pari a 775,75 Euro/mq

Valore Ctu: 1.687.000,00 pari a: 1.034,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.687.000,00 pari a: 1.034,33 Euro/mq

Distanza: 1,581.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113509677/?entryPoint=map>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: via Sant'Agata Mariano Comense

Superfici principali e secondarie: 1425

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 840.000,00 pari a 589,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 756.000,00 pari a 530,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115208269/?entryPoint=map>

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: via Sant'Agata Mariano Comense

Superfici principali e secondarie: 460

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 586,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 528,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117612385/?entryPoint=map>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: viale Lombardia, Mariano Comense

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 270.000,00 pari a 771,43 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	756.000,00	243.000,00	270.000,00	1.265.250,00
Consistenza	456,80	1.425,00	460,00	350,00	1.631,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	89,00
Prezzo unitario	-	589,47	586,96	857,14	775,75
Esposizione, ubicazioni in contesto artigianale e altezza interna sottotrave	6,00	7,00	6,00	8,00	7,00

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	528,26	528,26	528,26	528,26
Esposizione, ubicazioni in contesto artigianale e altezza interna sottotrave	5 %	37.800,00	12.150,00	13.500,00	63.262,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

Prezzo	756.000,00	243.000,00	270.000,00	1.265.250,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-511.462,17	-1.690,43	56.418,26	-620.283,91
Esposizione, ubicazioni in contesto artigianale e altezza interna sottotrave	-37.800,00	0,00	-27.000,00	-63.262,50
Prezzo corretto	206.737,83	241.309,57	299.418,26	581.703,59

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

332.292,31

Divergenza:

64,46%

<

%

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: 456,80 x 727,44 = 332.294,59

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 332.294,59

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 332.294,59

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. 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, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Mariano Comense, 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	456,80	0,00	332.294,59	332.294,59
				332.294,59 €	332.294,59 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
assenza di garanzie per vizi e conformità	-15%
	-49.844,19
	49.844,19 €

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: **€. 282.450,40**

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: **€. 2.450,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 280.000,00**

data 25/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara