



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

136/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MARICONDA

CURATORE:

DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANNALISA CAIRO

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale a AGRATE BRIANZA via Esculapio, della superficie commerciale di **4.659,74** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comparto composto da fabbricati ad uso industriale dislocati all'interno di un'ampia area esclusiva. Superficie fondiaria pari a circa mq. 9.800,00. Gli accessi si attuano dalla pubblica via Esculapio: dagli ingressi si accede all'ampio cortile su cui si affacciano porzioni immobiliari con destinazione produttiva e di deposito, ampi saloni per lavorazione, zone smistamento, depositi, il tutto dotato di discreta dotazione di servizi e spogliatoi; casa del custode in fabbricato in corpo staccato. I fabbricati sono, per maggior consistenza, risalenti alla metà degli anni '70, oggetto di successivi interventi di modifica/ampliamento in funzione di necessità aziendali.

Aree esterne parzialmente interessate dalla edificazione di tettoie e fabbricati in struttura metallica, posti anche a confine dell'area di proprietà.

Si precisa che risultano edificate tettoie e porzioni di fabbricato non autorizzate, anche ricadenti in lotti non di proprietà esclusiva ed insistenti al di fuori del territorio del Comune di Agrate Brianza, più precisamente entro in confine del Comune di Carugate in azzonamento di PLIS (Parco Agricolo del nord-est). Tali porzioni non potranno essere oggetto di Sanatoria e pertanto verranno previsti i relativi costi di demolizione (esclusa nuova costruzione/adeguamento).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 36 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 1.129,75 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (la porzione non risulta corrispondente allo stato autorizzato e risulta difforme per destinazione d'uso)
- foglio 35 particella 31 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 60,00 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 40 particella 57 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 14.712,00 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 36 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 36 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 13.250,00 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 40 particella 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 14.440,00 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'intero compendio immobiliare ai fg. 35 e 40: da nord in senso orario: la via Esculapio; mappale 18 del fg. 40; confine comunale; mappale 116 del fg. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.659,74 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:	€ 1.685.896,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.517.306,76
Data della valutazione:	04/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune AGRATE BRIANZA , stipulato il 16/02/2007 a firma di Notaio Franchini ai nn. 76128 di repertorio, registrato il 28/02/2007 a Monza 2 ai nn. 1707 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 40 - 35 mapp.li 42,41,40,39,38,57,7,31,36: su detti mappali "costituenti unico lotto, viene costituito vincolo di asservimento e pertinenza delle aree a parcheggio interno posto al piano terra all'edificio ad uso produttivo da realizzarsi con uso esclusivo per lo svolgimento dell'attività".

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/02/2007 a firma di Notaio Franchini Gianemilio ai nn. 76127/15780 di repertorio, iscritta il 01/03/2007 a Milano II ai nn. 30964/7180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €900.000,00.

Importo capitale: €600.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare al fg 40 mapp 7

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2008 a firma di Notaio Franchini Gianemilio ai nn. 77432/16691 di repertorio, iscritta il 03/07/2008 a Milano II ai nn. 86766/21814, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1.925.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare al fg 40 mapp 57 sub 704

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2010 a firma di Notaio Barissi Luca ai nn. 8262/4115 di repertorio, iscritta il 23/07/2010 a Milano II ai nn. 95068/23218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €720.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare al fg 40 mapp 24 subb 19 e 20.

Si segnala che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la soc. M. SRL

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2011 a firma di Notaio Zona Luca ai nn. 24236/13645 di repertorio, iscritta il 01/07/2011 a Milano II ai nn. 74790/16948, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1.400.000,00.

Importo capitale: €700.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare al fg 35 mapp 36 sub 704

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/06/2014 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 25979/17875 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Milano II ai nn. 50695/8212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo .

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare al fg 40 mapp 24 subb 703, 704, 702

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Milano II ai nn. 26413/15892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare oggetto di perizia, oltre altri beni

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che non risulta presentata richiesta di sanatoria alla tombinatura della Roggia Gallarana, opera già eseguita ma non autorizzata, previa segnalazione e relativa autorizzazione a cura dell'Ente Consorzio Villoresi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di mutamento di denominazione sociale (dal 15/02/2005), con atto stipulato il 15/02/2005 a firma di Notaio Franchini Gianemilio ai nn. 71578 di repertorio, trascritto il 02/03/2005 a Milano II ai nn. 28189/13998.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 35 mapp 36 sub 704, fg. 35 mapp 36 sub 702; fg. 35 mapp 31; fg. 35 mapp 36 sub 703; fg. 40 mapp 57 sub 704; fg. 40 mapp 24 sub 703; fg. 40 mapp 24 sub 704; fg 40 mapp 24 sub 702;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2007), con atto stipulato il 16/02/2007 a firma di Notaio Franchini Gianemilio ai nn. 76126/15779

di repertorio, trascritto il 01/03/2007 a Milano II ai nn. 30963/16200.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 40 mapp 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 20/12/2013), con atto stipulato il 20/12/2013 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 25446/17514 di repertorio, trascritto il 24/12/2013 a Milano II ai nn. 117734/81448.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 24/03/1998).

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 40 mapp 57 sub 704

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 25/02/2022).

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 40 mapp 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 24/01/1992).

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 35 mapp 36 sub 704, fg. 35 mapp 36 sub 702; fg. 35 mapp 31; fg. 35 mapp 36 sub 703

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1992 fino al 19/02/2004), con atto stipulato il 24/01/1992 a firma di Notaio Bellomo Aldo ai nn. 101472 di repertorio, trascritto il 05/02/1992 a Milano II ai nn. 14764/11905.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 35 mapp 36 sub 704, fg. 35 mapp 36 sub 702; fg. 35 mapp 31; fg. 35 mapp 36 sub 703

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione di società (dal 29/05/1995 fino al 21/11/2001), con atto stipulato il 29/05/1995 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 39586/13768 di repertorio, trascritto il 16/06/1995 a Milano II ai nn. 52644/32316.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 40 mapp 24 subb 19 e 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1999 fino al 01/03/2007), con atto stipulato il 30/07/1999 a firma di Notaio Franchini Gianemilio ai nn. 58042 di repertorio, trascritto il 06/08/1999 a Milano II ai nn. 84450/57631.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 40 mapp 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2001 fino al 23/12/2008), con atto stipulato il 16/11/2001 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 52724/21743 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Milano II ai nn. 127054/79061.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 40 mapp 24 subb 19 e 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione società (dal 11/02/2004 fino al 02/03/2005), con atto stipulato il 11/02/2004 a firma di Notaio Franchini Emilio ai nn. 68483 di repertorio, trascritto il 19/02/2004 a Milano II ai nn. 21056/11085.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 35 mapp 36 sub 704, fg. 35 mapp 36 sub 702; fg. 35 mapp 31; fg. 35 mapp 36 sub 703

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2008 fino al 24/12/2013), con atto stipulato il 01/12/2008 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 66713/32612 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Milano II ai nn. 201114/131815.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 40 mapp 24 subb 19 e 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2022 fino al 02/03/2005), con atto stipulato il 19/03/1998 a firma di Notaio Franchini Gianemilio ai nn. 54276 di repertorio, trascritto il 24/03/1998 a Milano II ai nn. 21295/15582.

Il titolo è riferito solamente a beni al fg. 40 mapp 57 sub 704

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **20/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 23/02/1977 con il n. 1107 di protocollo, rilasciata il 31/05/1977.

Il titolo è riferito solamente a alloggio custode

Concessione Edilizia N. **134/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di capannone per ampliamento attività produttiva, presentata il 28/07/1977, rilasciata il 11/04/1979.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato fg 40 mapp 7

Concessione Edilizia N. **157/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di locale ufficio e formazione servizi, presentata il 29/08/1980, rilasciata il 18/09/1980, agibilità del 20/10/1980.

Il titolo è riferito solamente a fg. 40 mapp 7

Concessione Edilizia N. **195/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione rete metallica, presentata il 09/10/1980, rilasciata il 25/02/2022.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato fg. 40 mapp.li 9, 18, 43, 22, 24

Concessione Edilizia N. **184/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione recinzione, presentata il 02/10/1981, rilasciata il 07/12/1981.

Il titolo è riferito solamente a fg. 35 mapp 71

Condominio edilizio N. **345/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio ad uso ufficio e abitazione del custode, rilasciata il 09/11/1987.

Il titolo è riferito solamente a fg. 35 mapp 36

Condominio Edilizio N. **15/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da deposito a ufficio, rilasciata il 29/04/1996.

Il titolo è riferito solamente a fg. 35 mapp 36

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **56/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di locale ad uso deposito e tettoia, presentata il 13/12/2004 con il n. 28046 di protocollo, rilasciata il 13/07/2006.

Il titolo è riferito solamente a fg. 40 mapp.li 7, 8

DIA N. **207/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne: trasformazione di deposito esistente in servizi igienici e spogliatoi, presentata il 13/12/2006 con il n. 30128 di protocollo, rilasciata il 10/01/2007.

Il titolo è riferito solamente a fg. 35 mapp 36

Concessione Edilizia N. **183/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione uffici esistenti e ampliamento dell'edificio con formazione di nuovi spazi ufficio, presentata il 26/07/1995, rilasciata il 16/10/1995, agibilità del 19/05/1998.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato fg. 40 mapp 7

Concessione Edilizia N. **183/95 in VARIANTE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera C.E. n. 183/95, presentata il 18/01/1996, rilasciata il 08/03/1996, agibilità del 19/05/1998.

Il titolo è riferito solamente a fg. 40 mapp 7

Concessione Edilizia N. **242/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio esistente mediante formazione di soppalco interno e ulteriori modifiche interne, presentata il 09/10/1996, rilasciata il 04/12/1996

Concessione Edilizia N. **184/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio produttivo esistente, presentata il 31/07/1998, rilasciata il 22/12/1998, agibilità del 08/02/2002.

Il titolo è riferito solamente a fg. 40 mapp 57

SCIA N. **comunicazione 191/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

recinzione, presentata il 04/08/1999

SCIA N. **comunicazione 10/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione vasca di contenimento impianto tecnologico, demolizione soppalco interno, demolizione parete, presentata il 26/01/2000.

Il titolo è riferito solamente a fg. 35 mapp 36

SCIA N. **comunicazione 37/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione uscite di sicurezza, presentata il 17/03/2000.

Il titolo è riferito solamente a fg. 40 mapp 7 e fg 35 mapp 36

Permesso di Costruire N. **178/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di edificio produttivo esistente mediante nuova costruzione deposito, tettoie e soppalco, presentata il 31/10/2005, rilasciata il 16/03/2007.

Il titolo è riferito solamente a fg 40 mapp.li 7,38,39,40,41,42,57 e fg 35 mapp.li 36,31

DIA N. **70/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione del manto di copertura in eternit, presentata il 11/09/2007.

Il titolo è riferito solamente a fg 40 mapp 7 e fg 35 mapp 36

DIA N. **226/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di copertura di tratto di Roggia Gallarana, presentata il 27/09/1999.

SOSPESA. Manca benessere Consorzio Villorosi e copia convenzione sottoscritta con medesimo ente

DIA N. **206/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tombinatura di tratto di Roggia Gallarana, presentata il 21/12/2006.

SOSPESA. Richiesta di presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto intervento già eseguito in assenza di autorizzazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 15/10/2020 e n. 62 del 12/11/2020, l'immobile ricade in zona UT P 1: ambito a prevalente specializzazione produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41. Unità territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva 1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti interessati da insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale, sia riguardanti la struttura consolidata sia le attività produttive di recente realizzazione. Il tessuto insediativo è strutturato e localizzato prevalentemente a sud del territorio comunale, a ridosso dell'infrastruttura autostradale; insediamenti di consistenza minore sono puntualmente e diffusamente presenti ai margini del tessuto urbano. 2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti e alla promozione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.. Il titolo è riferito solamente al intero compendio immobiliare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoie non autorizzate, modifiche interne non autorizzate, interventi di tombinatura Roggia Gallarana non autorizzati, parziali difformità relativamente alla distribuzione degli spazi interni. Si precisa che risultano edificate tettoie e porzioni di fabbricato non autorizzate, anche ricadenti in lotti non di proprietà esclusiva ed insistenti al di fuori del territorio del Comune di Agrate Brianza, più precisamente entro in confine del Comune di Carugate in azzonamento di PLIS (Parco Agricolo del nord-est). Tali porzioni non potranno essere

oggetto di Sanatoria e pertanto verranno previsti i relativi costi di demolizione (esclusa nuova costruzione).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione tettoie edificate in assenza di autorizzazione, presentazione di Pratica di Sanatoria per tombinatura Roggia Gallarana previa autorizzazione e visto dell'Ente Consorzio Villoresi, adeguamento opere interne ed esterne eseguite in difformità rispetto a quanto assentito. Si precisa che risultano edificate tettoie e porzioni di fabbricato non autorizzate, anche ricadenti in lotti non di proprietà esclusiva ed insistenti al di fuori del territorio del Comune di Agrate Brianza, più precisamente entro in confine del Comune di Carugate in azzonamento di PLIS (Parco Agricolo del nord-est). Tali porzioni non potranno essere oggetto di Sanatoria e pertanto verranno previsti i relativi costi di demolizione (esclusa nuova costruzione).

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamenti allo stato assentito, comprese demolizioni: €150.000,00
- tecnico incaricato: €20.000,00

Questa situazione è riferita solamente a intero compendio immobiliare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rispetto allo stato autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA di aggiornamento

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €5.000,00
- tecnico incaricato: €3.000,00

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di aggiornamento

Questa situazione è riferita solamente a fg. 35 mapp 36 sub 702.

La porzione è di diversa consistenza e non corrisponde allo stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA ESCLULAPIO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a AGRATE BRIANZA via Esclulapio, della superficie commerciale di **4.659,74** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comparto composto da fabbricati ad uso industriale dislocati all'interno di un'ampia area esclusiva.

Superficie fondiaria pari a circa mq. 9.800,00. Gli accessi si attuano dalla pubblica via Esculapio: dagli ingressi si accede all'ampio cortile su cui si affacciano porzioni immobiliari con destinazione produttiva e di deposito, ampi saloni per lavorazione, zone smistamento, depositi, il tutto dotato di discreta dotazione di servizi e spogliatoi; casa del custode in fabbricato in corpo staccato. I fabbricati sono, per maggior consistenza, risalenti alla metà degli anni '70, oggetto di successivi interventi di modifica/ampliamento in funzione di necessità aziendali.

Aree esterne parzialmente interessate dalla edificazione di tettoie e fabbricati in struttura metallica, posti anche a confine dell'area di proprietà.

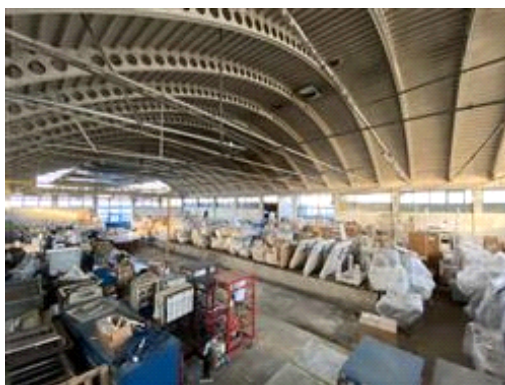
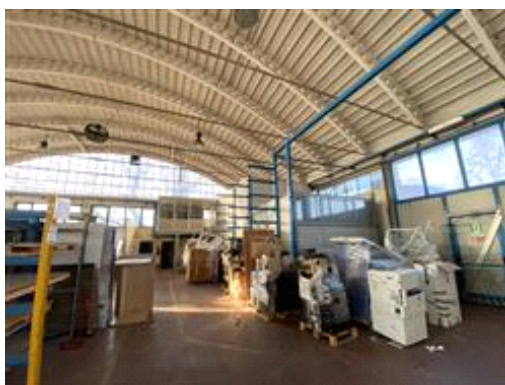
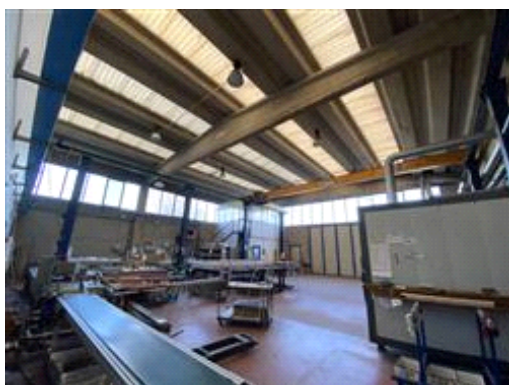
Si precisa che risultano edificate tettoie e porzioni di fabbricato non autorizzate, anche ricadenti in lotti non di proprietà esclusiva ed insistenti al di fuori del territorio del Comune di Agrate Brianza, più precisamente entro in confine del Comune di Carugate in azzonamento di PLIS (Parco Agricolo del nord-est). Tali porzioni non potranno essere oggetto di Sanatoria e pertanto verranno previsti i relativi costi di demolizione (esclusa nuova costruzione/adeguamento).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 36 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 1.129,75 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (la porzione non risulta corrispondente allo stato autorizzato e risulta difforme per destinazione d'uso)
- foglio 35 particella 31 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 60,00 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 40 particella 57 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 14.712,00 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 36 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 36 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 13.250,00 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 40 particella 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 14.440,00 Euro, indirizzo catastale: Via Esculapio n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'intero compendio immobiliare ai fg. 35 e 40: da nord in senso orario: la via Esculapio; mappale 18 del fg. 40; confine comunale; mappale 116 del fg. 35





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

negozi al dettaglio

centro commerciale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4km

tangenziale distante 3km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che il Certificato Energetico di seguito riportato è rilasciato unicamente per fabbricato a destinazione residenziale (palazzina casa del custode).

Con riguardo alla tipologia dei fabbricati si precisa che i medesimi sono ubicati in zona periferica del Comune di Agrate Brianza e che il lotto al mappale 36 rientra, per una piccola porzione, nel Comune di Carugate. Inoltre il lotto in oggetto di alienazione è interessato dall'originario tratto, ora tombinato, della Roggia Gallarana, questa interposta tra il mappale 7 del fg. 40 e il mappale 36 del fg. 35, il cui tratto risulta indicato in Mappa.

I fabbricati industriali, composti da edifici realizzati in diversi periodi storici a partire dalla metà degli anni '70, sono in condizioni di manutenzione sufficiente e presentano, in alcune porzioni, forte degrado degli intonaci interni ed esterni (mappale 57, mappale 7), si segnala la sussistenza di vasche interrato (già utilizzate per le lavorazioni), impiantistica dismessa, ammaloramento delle strutture metalliche dei vani accessori (tettoie)

Delle Componenti Edilizie:

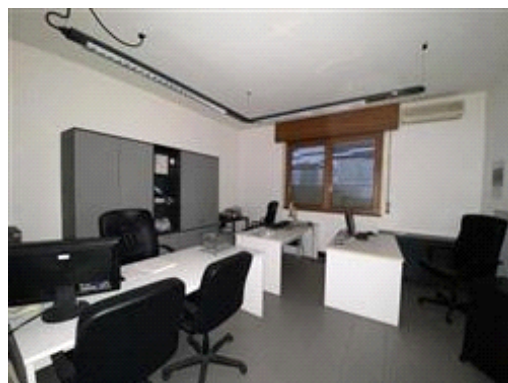
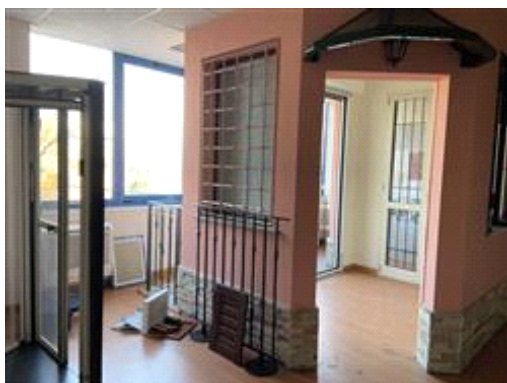
cancello: realizzato in ferro verniciato

cancello: pedonale realizzato in ferro verniciato

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale, battuto di cemento

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



CLASSE ENERGETICA:

[297.05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108001-000107/14 (limitatamente a casa del custode) registrata in data 05/04/2014

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
capannone fg. 40 mapp 57 sub 704	1.658,02	x	100 %	=	1.658,02
deposito annesso al capannone fg 40 mapp 57	139,23	x	60 %	=	83,54
capannone fg 40 mapp 7	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
depositi, magazzini, tettoie annesse al capannone fg. 40 mapp 7	76,47	x	50 %	=	38,24
deposito lavorazione annesso al capannone fg 40 mapp 7	124,43	x	50 %	=	62,22
centrale termica annessa al capannone fg 40 mapp 7	10,93	x	50 %	=	5,47
vani accessori annessi al capannone fg 40 mapp 7	45,13	x	60 %	=	27,08
vani ufficio annessi al capannone fg 40 mapp 7	56,49	x	100 %	=	56,49
capannone fg 35 mapp 36 sub 704	727,95	x	100 %	=	727,95
depositi posti a confine e parte del capannone fg 35 mapp 36	179,40	x	30 %	=	53,82
depositi e vani tecnologici annessi al capannone fg 35 mapp 36	112,44	x	50 %	=	56,22
depositi/laboratori posti a confine a parte del capannone fg 35 mapp 36	34,25	x	30 %	=	10,28
laboratori annessi al capannone fg. 35 mapp 36	189,00	x	50 %	=	94,50
casa del custode	64,40	x	100 %	=	64,40
porzione di tettoia annessa casa	24,78	x	10 %	=	2,48

del custode					
capannone in ampliamento a fabbricato fg 35 mapp 36	175,68	x	110 %	=	193,25
livello di piano primo (uffici, soppalchi)	464,56	x	100 %	=	464,56
cabina ENEL	19,57	x	10 %	=	1,96
depositi/magazzini a confine sulla via Esculapio	98,23	x	40 %	=	39,29
tettoie annesse al fabbricato in ampliamento capannone fg 35 jmapp 36	100,00	x	20 %	=	20,00
Totale:	5.300,96				4.659,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/02/2020

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 33/2016

Descrizione: Complesso produttivo costituito da Officina lavorazione, Uffici amministrazione, laboratori, mensa, ex abitazione, superficie cortilizia a parcheggi e giardino., 1

Indirizzo: Via Aristotele, 47 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 3000

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.350.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.792.000,00 pari a: 597,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.012.500,00 pari a: 337,50 Euro/mq

Distanza: 717.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dato atto che le superfici verificate, come consuetudine, sono quelle commerciali, comprensive delle murature perimetrali; che i valori finali scaturiti, al netto dei coefficienti di ragguaglio, devono essere considerati come quelli più probabili in ipotesi di immediata collocazione sul mercato facendo rilevare che, in considerazione dell'attuale situazione immobiliare stagnante una ipotesi di vendita a breve termine non potrebbe che risentire di tale condizione; ciò premesso, per quanto allo specifico caso in questione, devono rilevarsi, oltre alle richiamate analisi di mercato, alcune specificità tali da ricondurre i valori medi sopra individuati ai valori unitari che verranno di seguito meglio espressi:

- il comparto presenta caratteristiche tipologiche tipiche di un'edificazione realizzata in tempi non recenti, di scarso rilievo qualitativo (struttura in pilastri c.a. tamponamenti esterni in mattoni - fatto

salvo capannone in ampliamento al mappale 36, coperture anche di tipo a volta con arcate prefabbricate e mantoi in lamiera, pavimentazioni in cemento industriale); si segnala inoltre come le peculiarità tipologiche del comparto in questione rilevino una forte “personalizzazione” funzionale alla specifica attività dell’originario occupante (esempio: realizzazione di vasche interrato), ciò in funzione degli specifici bisogni dell’azienda ai fini dell’adeguamento alle proprie esigenze di produzione.

Si stima quindi che il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, beni costituiti da compendio industriale e pertinenze, sia meglio determinato nel valore unitario che segue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.659,74 x 400,00 = **1.863.896,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.863.896,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.863.896,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della quantificazione del valore più probabile di mercato, si vuole qui segnalare come le peculiarità tipologiche del comparto in questione (forte presenza di "vasche di contenimento impianti tecnologici", presenza di tettoie anche non autorizzate, ecc.) rilevino una forte “personalizzazione” funzionale alla specifica attività dell’originario occupante: di fatto, la attuale crisi di domanda di spazi produttivi risulta aggravata proprio dalla “specificità”, circostanza che pesa ulteriormente sulla contrattazione degli immobili industriali rispetto a possibilità della ben più semplice alienazione di immobili ad uso commerciale o terziario. Più l’immobile risulta realizzato in funzione degli specifici bisogni dell’occupante per adeguarlo alle proprie esigenze di produzione, meno risulta fungibile per le controparti potenziali. La stima di seguito esposta tiene conto pertanto di quanto sopra esposto ed individua, di seguito, i coefficienti di ponderazione utilizzati ai fini del calcolo delle superfici commerciali. Per quanto alla valutazione del più probabile valore di mercato, questa trae origine nella determinazione della superficie lorda di ciascuna porzione del fabbricato, distinta per destinazioni funzionali che, nel caso in questione, sono riconducibili a due principali categorie: vani destinati ad attività produttiva e vani ad uso ufficio (oltre pertinenze, accessori ed area cortilizia). Poiché il fabbricato è sito in zona produttiva e ha vocazione e destinazione, per l’appunto, soltanto produttiva, si ricondurrà la stima, come usualmente avviene nella pratica professionale, ad un unico valore unitario ricavato per comparazione diretta attraverso indagini di mercato riferite ad edifici simili per caratteristiche intrinseche oltre che per caratteristiche estrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Agrate Brianza, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	4.659,74	0,00	1.863.896,40	1.863.896,40
				1.863.896,40 €	1.863.896,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il comparto, se pur da ritenersi divisibile in quanto composto da unità immobiliari autonome (capannoni) tutti aventi accesso dalla pubblica via Esculapio attraverso multipli cancelli carrai e pedonali, risulta assoggettato a Vincolo di Asservimento di aree a parcheggio interno e costituzione di Lotto Unico relativamente ai beni contraddistinti al fg. 40 - 35 mapp.li 42,41,40,39,38,57,7,31,36.

Si segnala che attualmente i beni insistono in area libera cortilizia che dispone di unica recinzione e multipli accessi carrai e pedonali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 178.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.685.896,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 168.589,64**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.517.306,76**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a AGRATE BRIANZA via Esculapio 32, della superficie commerciale di **203,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone inserita in contesto di maggior consistenza. L'accesso avviene dalla corte comune con altri. L'immobile è composto da unico vano destinato alla produzione; completano l'unità un ampio soppalco e una zona destinata a servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 757 sottotrave. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 24 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 197 mq, rendita 396,79 Euro, indirizzo catastale: via Esculapio, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord altra proprietà al sub 2; a est altra proprietà al sub 20; a sud cortile comune al mappale 77; a ovest altra proprietà al mappale 18

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.275,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.347,50
Data della valutazione:	04/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che rientrano nella parti comuni all'intero stabile le aree scoperte ai mapp 77 e 79, nonché il locale contatori e la cabina elettrica rispettivamente distinti con il sub 1 e il sub 2, entrambi del mapp 78, precisando peraltro che l'area di cui al mapp 77 viene concessa in uso esclusivo perpetuo ai laboratori distinti con i subb 11,12,13,14,,15,16,17,18,19,20,21 e 22 tutti del mapp 24, a carico dei quali andranno tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di tale area.

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 , registrata il 20/07/1994 a Vimercate ai nn. 2667 serie 3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione unilaterale d'obbligo

servitù, stipulata il 10/03/1993 a firma di Notaio Ferruccio Brambilla ai nn. 126724 di repertorio, registrata il 24/03/1993 a Milano ai nn. 8950 serie 2A, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di servitù di Elettrodotto

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/05/2010 a firma di Notaio Barissi Luca ai nn. 8262/4115 di repertorio, iscritta il 23/07/2010 a Milano II ai nn. 95068/23218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €720.000,00.

Importo capitale: €400.00,00.

La formalità è riferita solamente a immobili al fg. 40 mapp 24 subb 19 e 20.

Debitore non datore soc. M. srl

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Milano II ai nn. 26413/15892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare oggetto di perizia, oltre altri beni

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2008), con atto stipulato il 01/12/2008 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 66713/32612 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Milano II ai nn. 201114/131851.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione di società (dal 29/05/1995 fino al 21/11/2001), con atto stipulato il 29/05/1995 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 39586/13768 di repertorio, trascritto il 16/06/1995 a Milano II ai nn. 52644/32316.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2001 fino al 23/12/2008), con atto stipulato il 16/11/2001 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 52724/21743 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Milano II ai nn. 127054/79061.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **247/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di capannoni prefabbricati ad uso produttivo, presentata il 12/12/1990, rilasciata il 23/04/1991, agibilità del 20/06/2002 con il n. 12343 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 15/10/2020 e n. 62 del 12/11/2020, l'immobile ricade in zona UT P 1: ambito a prevalente specializzazione produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41. Unità territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva 1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti interessati da insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale, sia riguardanti la struttura consolidata sia le attività produttive di recente realizzazione. Il tessuto insediativo è strutturato e localizzato prevalentemente a sud del territorio comunale, a ridosso dell'infrastruttura autostradale; insediamenti di consistenza minore sono puntualmente e diffusamente presenti ai margini del tessuto urbano. 2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti e alla promozione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.. Il titolo è riferito solamente al intero compendio immobiliare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio certificazione di agibilità del fabbricato

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

Costi di regolarizzazione:

- agibilità (calcolo forfettariamente calcolato in quanto di interesse di più unità immobiliari):
€3.000,00

Si precisa che l'intero compendio è privo di agibilità, la regolarizzazione sarà da prevedersi a cura di tutte le unità immobiliari interessate (escluse quante già regolarizzate)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA ESCULAPIO 32

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a AGRATE BRIANZA via Esculapio 32, della superficie commerciale di **203,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

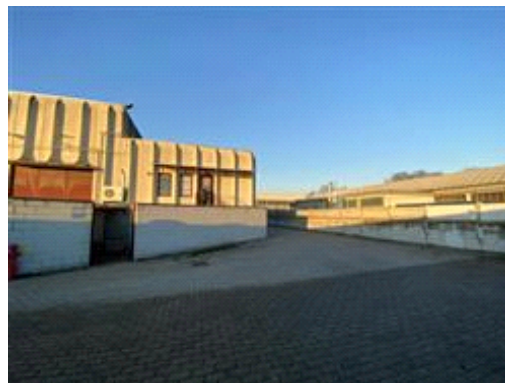
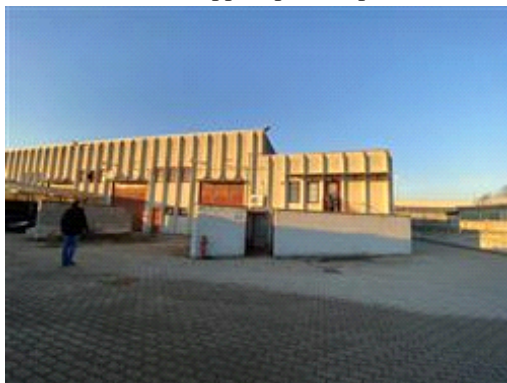
Porzione di capannone inserita in contesto di maggior consistenza. L'accesso avviene dalla corte comune con altri. L'immobile è composto da unico vano destinato alla produzione; completano l'unità un ampio soppalco e una zona destinata a servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 757 sottotrave. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 24 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 197 mq, rendita 396,79 Euro, indirizzo catastale: via Esculapio, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord altra proprietà al sub 2; a est altra proprietà al sub 20; a sud cortile comune al mappale 77; a ovest altra proprietà al mappale 18

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tangenziale distante 3km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

si precisa che i soppalchi realizzati all'interno del laboratorio sono idonei a sopportare in piena sicurezza un carico massimo di 140 kg/mq

Con atto del 16/11/2001 n. 52724/21743 rep Notaio Giordano, trascritto Conservatoria RR.II. Milano II ai nn. 127055/79062 del 21/11/2001 è stata costituita a carico della piccola porzione di area a parte del mapp 77 del fg 40 quale risulta delimitata in verde in planimetria allegata sotto "A" medesimo atto, una servitù perpetua e gratuita per la posa di serbatoio interrato per l'erogazione di gas a favore del locale deposito di piano interrato ai sub 703 e 704.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale al di sotto della media

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: portoni a libro realizzati in pannelli coibentati al di sotto della media

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in prefabbricato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in prefabbricate

nella media

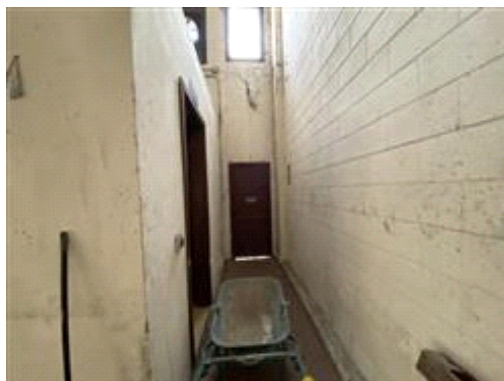
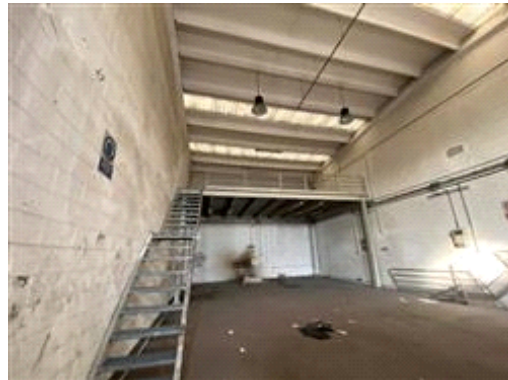


Degli Impianti:

termico: i diffusori sono in robur. non accertato il funzionamento



elettrico: esterno. non accertato il funzionamento



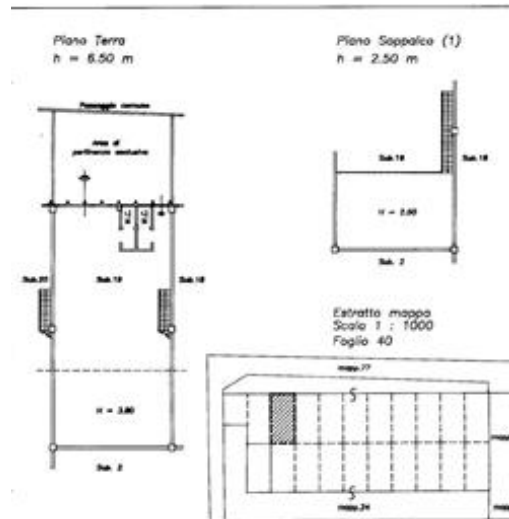
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

superficie vani produttivi	171,00	x	100 %	=	171,00
soppalco	52,50	x	50 %	=	26,25
area esclusiva	60,00	x	10 %	=	6,00
Totale:	283,50				203,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Descrizione: In prossimità dello svincolo autostradale della A4, inserito in contesto condominiale artigianale, proponiamo capannone a schiera in buone condizioni, posto al piano terra, di mq.150, con altezza m. 6,50 sotto trave, dotato di servizi e soppalco

Indirizzo: via Esculapio - medesimo comparto immobiliare

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (22/03/2022)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Borsino Immobiliare (22/03/2022)

Valore minimo: 388,00

Valore massimo: 681,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 700,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato

esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,25 x 700,00 = **142.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 142.275,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.275,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Agrate Brianza, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	203,25	0,00	142.275,00	142.275,00
				142.275,00 €	142.275,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è da considerarsi non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.275,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 13.927,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 125.347,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a AGRATE BRIANZA via Esculapio 32, della superficie commerciale di **203,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone inserita in contesto di maggior consistenza. L'accesso avviene dalla corte comune con altri. L'immobile è composto da unico vano destinato alla produzione; completano l'unità un ampio soppalco e una zona destinata a servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 757 sottotrave. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 24 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 197 mq, rendita 396,79 Euro, indirizzo catastale: via Esculapio, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord altra unità al sub 1; a est altre unità ai subb 22 e 21, a sud cortile comune al sub 77, a ovest altra unità al sub 19

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.275,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.347,50
Data della valutazione:	04/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che rientrano nella parti comuni all'intero stabile le aree scoperte ai mapp 77 e 79, nonché il locale contatori e la cabina elettrica rispettivamente distinti con il sub 1 e il sub 2, entrambi del mapp 78, precisando peraltro che l'area di cui al mapp 77 viene concessa in uso esclusivo perpetuo ai laboratori distinti con i subb 11,12,13,14,,15,16,17,18,19,20,21 e 22 tutti del mapp 24, a carico dei quali andranno tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di tale area.

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 , registrata il 20/07/1994 a Vimercate ai nn. 2667 serie 3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione unilaterale d'obbligo

servitù, stipulata il 10/03/1993 a firma di Notaio Ferruccio Brambilla ai nn. 126724 di repertorio, registrata il 24/03/1993 a Milano ai nn. 8950 serie 2A, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di servitù di Elettrodotto

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/05/2010 a firma di Notaio Barissi Luca ai nn. 8262/4115 di repertorio, iscritta il 23/07/2010 a Milano II ai nn. 95068/23218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €720.000,00.

Importo capitale: €400.00,00.

La formalità è riferita solamente a immobili al fg. 40 mapp 24 subb 19 e 20.

Debitore non datore soc. M. srl

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Milano II ai nn. 26413/15892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare oggetto di perizia, oltre altri beni

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2008), con atto stipulato il 01/12/2008 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 66713/32612 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Milano II ai nn. 201114/131851.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione di società (dal 29/05/1995 fino al 21/11/2001), con atto stipulato il 29/05/1995 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 39586/13768 di repertorio, trascritto il 16/06/1995 a Milano II ai nn. 52644/32316.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2001 fino al 23/12/2008), con atto stipulato il 16/11/2001 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 52724/21743 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Milano II ai nn. 127054/79061.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **247/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di capannoni prefabbricati ad uso produttivo, presentata il 12/12/1990, rilasciata il 23/04/1991, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 15/10/2020 e n. 62 del 12/11/2020, l'immobile ricade in zona UT P 1: ambito a prevalente specializzazione produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41. Unità territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva 1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti interessati da insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale, sia riguardanti la struttura consolidata sia le attività produttive di recente realizzazione. Il tessuto insediativo è strutturato e localizzato prevalentemente a sud del territorio comunale, a ridosso dell'infrastruttura autostradale; insediamenti di consistenza minore sono puntualmente e diffusamente presenti ai margini del tessuto urbano. 2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti e alla promozione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.. Il titolo è riferito solamente al intero compendio immobiliare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio certificazione di agibilità del fabbricato

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

Costi di regolarizzazione:

- agibilità (calcolo forfettariamente calcolato in quanto di interesse di più unità immobiliari): €3.000,00

Si precisa che l'intero compendio è privo di agibilità, la regolarizzazione sarà da prevedersi a cura di tutte le unità immobiliari interessate (escluse quante già regolarizzate)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA ESCULAPIO 32

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

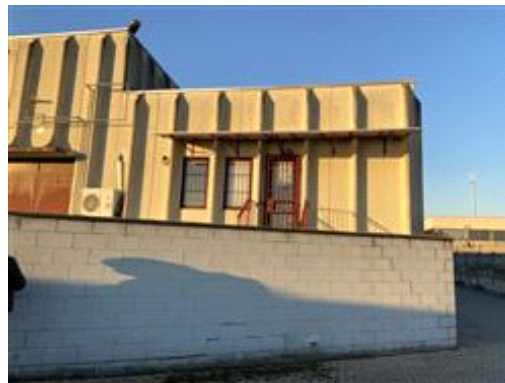
capannone artigianale a AGRATE BRIANZA via Esculapio 32, della superficie commerciale di **203,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone inserita in contesto di maggior consistenza. L'accesso avviene dalla corte comune con altri. L'immobile è composto da unico vano destinato alla produzione; completano l'unità un ampio soppalco e una zona destinata a servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 757 sottotrave. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 24 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 197 mq, rendita 396,79 Euro, indirizzo catastale: via Esculapio, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord altra unità al sub 1; a est altre unità ai subb 22 e 21, a sud cortile comune al sub 77, a ovest altra unità al sub 19

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

negozi al dettaglio

centro commerciale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4km
tangenziale distante 3km

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

si precisa che i soppalchi realizzati all'interno del laboratorio sono idonei a sopportare in piena sicurezza un carico massimo di 140 kg/mq

Con atto del 16/11/2001 n. 52724/21743 rep Notaio Giordano, trascritto Conservatoria RR.II. Milano II ai nn. 127055/79062 del 21/11/2001 è stata costituita a carico della piccola porzione di area a parte del mapp 77 del fg 40 quale risulta delimitata in verde in planimetria allegata sotto "A" medesimo atto, una servitù perpetua e gratuita per la posa di serbatoio interrato per l'erogazione di gas a favore del locale deposito di piano interrato ai sub 703 e 704.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale al di sotto della media ★★☆☆☆☆

infissi esterni: portoni a libro realizzati in pannelli coibentati al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in prefabbricato nella media ★★☆☆☆☆

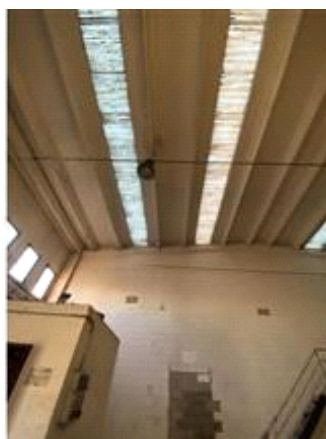
travi: costruite in prefabbricate nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: i diffusori sono in robur. non accertato il funzionamento ★★☆☆☆☆

elettrico: esterno. non accertato il funzionamento ★★☆☆☆☆

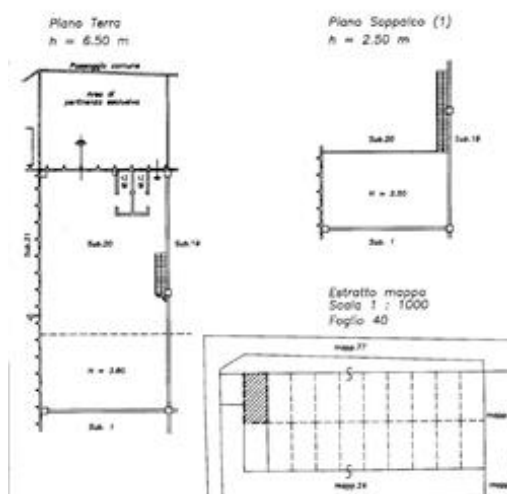


**CONSISTENZA:**

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
superficie van produttivi	171,00	x	100 %	=	171,00
soppalco	52,50	x	50 %	=	26,25
area esclusiva	60,00	x	10 %	=	6,00
Totale:	283,50				203,25

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

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Descrizione: In prossimità dello svincolo autostradale della A4, inserito in contesto condominiale artigianale, proponiamo capannone a schiera in buone condizioni, posto al piano terra, di mq.150, con altezza m. 6,50 sotto trave, dotato di servizi e soppalco

Indirizzo: via Esculapio - medesimo comparto immobiliare

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (22/03/2022)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Borsino Immobiliare (22/03/2022)

Valore minimo: 388,00

Valore massimo: 681,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 700,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato

esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	203,25	x	700,00	=	142.275,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 142.275,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 142.275,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	203,25	0,00	142.275,00	142.275,00
				142.275,00 €	142.275,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.275,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 13.927,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 125.347,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

deposito artigianale e unità a destinazione abitativa (casa del custode) a AGRATE BRIANZA via Esculapio 32, della superficie commerciale di **787,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzioni immobiliari ad uso laboratorio/deposito ubicati a piano interrato, oltre a vani a destinazione residenziale a piano terreno (rialzato), tra loro collegati mediante scala esterna. Le unità sono parte di fabbricato a destinazione industriale/artigianale di maggior consistenza. L'accesso ai vani di piano interrato avviene dalla rampa esclusiva dalla pubblica via Esculapio. L'ingresso alla porzione a destinazione abitativa avviene dal cortile comune con altre unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 370 sottotrave (deposito pS). Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 24 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.388,00 Euro, indirizzo catastale: via Esculapio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord intercapedine e poi terrapieno, a est porzione al sub 704 e a salto saliente terrapieno sul cortile comune mapp 77; a sud intercapedine e terrapieno, a ovest terrapieno
- foglio 40 particella 24 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.250,00 Euro, indirizzo catastale: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord e a est intercapedine e poi terrapieno; a sud e ovest sub 703
- foglio 40 particella 24 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.885,07 Euro, indirizzo catastale: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord affaccio su scivolo di accesso al sub 703; a est e a sud affaccio su cortile comune al mapp77; a ovest sub 20

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	787,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 432.366,50
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 389.129,85
Data della valutazione:	04/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione , registrata il 20/07/1994 a Vimercate ai nn. 2667 serie 3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione unilaterale d'obbligo

servitù, stipulata il 10/03/1993 a firma di Notaio Ferruccio Brambilla ai nn. 126724 di repertorio, registrata il 24/03/1993 a Milano ai nn. 8950 serie 2A, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di servitù di Elettrodotto

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/06/2014 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 25979/17875 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Milano II ai nn. 50695/8212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €500.00,00.

La formalità è riferita solamente a fg. 4o mapp 24 subb 703, 704, 702

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Milano II ai nn. 26413/15892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare oggetto di perizia, oltre altri beni

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:

Si fa presente che rientrano nella parti comuni all'intero stabile le aree scoperte ai mapp 77 e 79, nonché il locale contatori e la cabina elettrica rispettivamente distinti con il sub 1 e il sub 2, entrambi

del mapp 78, precisando peraltro che l'area di cui al mapp 77 viene concessa in uso esclusivo perpetuo ai laboratori distinti con i subb 11,12,13,14,,15,16,17,18,19,20,21 e 22 tutti del mapp 24, a carico dei quali andranno tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di tale area.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di mutamento di denominazione e ragione sociale (dal 15/02/2005), con atto stipulato il 15/02/2005 a firma di Notaio Franchini ai nn. 71578 di repertorio, trascritto il 02/03/2005 a Milano II ai nn. 28189/13998.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 15/06/1995)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione di società (dal 29/05/1995 fino al 23/07/2004), con atto stipulato il 29/05/1995 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 39586/13768 di repertorio, trascritto il 15/06/1995 a Milano II ai nn. 52644/32316.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 247/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di capannoni prefabbricati ad uso produttivo, presentata il 12/12/1990, rilasciata il 23/04/1991, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Comunicazione inizio attività **N. 226/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione servizi porzione di piano interrato (ora sub. 702), rilasciata il 30/07/2002 con il n. 15186 di protocollo, agibilità del 17/05/2004.
Il titolo è riferito solamente a porzione al sub. 703.
Agibilità limitatamente al locale deposito di piano interrato

Concessione Edilizia **N. 144/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di unità residenziale con cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 12/02/2000, agibilità del 20/06/2002 con il n. 12342 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a porzione immobiliare a destinazione residenziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 15/10/2020 e n. 62 del 12/11/2020, l'immobile ricade in zona UT P 1: ambito a prevalente specializzazione produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41. Unità territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva 1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti interessati da insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale, sia riguardanti la struttura consolidata sia le attività produttive di recente realizzazione. Il tessuto insediativo è strutturato e localizzato prevalentemente a sud del territorio comunale, a ridosso dell'infrastruttura autostradale; insediamenti di consistenza minore sono puntualmente e diffusamente presenti ai margini del tessuto urbano. 2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti e alla promozione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.. Il titolo è riferito solamente al intero compendio immobiliare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità risulta classata, in forza di protocollo del 6/07/2006, con destinazione Ufficio, in difformità con quanto autorizzato con Concessione Edilizia 144/2000 (destinazione residenziale)

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di aggiornamento catastale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a unità al sub 702

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA ESCULAPIO 32

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale e unità a destinazione abitativa (casa del custode) a AGRATE BRIANZA via Esculapio 32, della superficie commerciale di **787,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

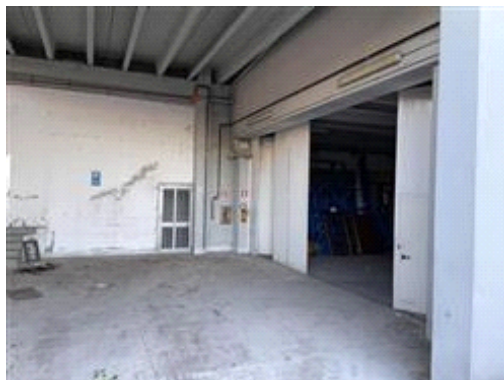
Porzioni immobiliari ad uso laboratorio/deposito ubicati a piano interrato, oltre a vani a destinazione residenziale a piano terreno (rialzato), tra loro collegati mediante scala esterna. Le unità sono parte di fabbricato a destinazione industriale/artigianale di maggior consistenza. L'accesso ai vani di piano interrato avviene dalla rampa esclusiva dalla pubblica via Esculapio. L'ingresso alla porzione a destinazione abitativa avviene dal cortile comune con altre unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 370 sottotrave (deposito pS). Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 24 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.388,00 Euro, indirizzo catastale: via Esculapio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord intercapedine e poi terrapieno, a est porzione al sub 704 e a salto saliente terrapieno sul cortile comune mapp 77; a sud intercapedine e terrapieno, a ovest terrapieno
- foglio 40 particella 24 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.250,00 Euro, indirizzo catastale: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord e a est intercapedine e poi terrapieno; a sud e ovest sub 703
- foglio 40 particella 24 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.885,07 Euro, indirizzo catastale: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord affaccio su scivolo di accesso al sub 703; a est e a sud affaccio su cortile comune al mapp77; a ovest sub 20

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

scarso



negozi al dettaglio

pessimo



centro commerciale

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4km

buono 

tangenziale distante 3km

buono 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio è composto da unico salone interrato con destinazione da identificarsi *"in base alle attività lavorative che si insedieranno...nel rispetto della normativa vigente in materia di regolamentazione edilizia, igiene ambientale e prescrizioni ASSL..."* il tutto come si legge in "Dichiarazione sostitutiva di atto notorio" posto in allegato alla C.E.. A piano terreno (rialzato) è ubicata una porzione a destinazione abitativa.


Con atto del 16/11/2001 n. 52724/21743 rep Notaio Giordano, trascritto Conservatoria RR.II. Milano II ai nn. 127055/79062 del 21/11/2001 è stata costituita a carico della piccola porzione di area a parte del mapp 77 del fg 40 quale risulta delimitata in verde in planimetria allegata sotto "A" medesimo atto, una servitù perpetua e gratuita per la posa di serbatoio interrato per l'erogazione di gas a favore del locale deposito di piano interrato, oggetto della presente perizia.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale. piano interrato al di sotto della media 

infissi esterni: a battente, fissi realizzati in alluminio e vetro. piano interrato al di sotto della media 

infissi esterni: antoni a libro realizzati in pannelli coibentati. piano interrato al di sotto della media 


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. appartamento al di sotto della media 


Delle Strutture:


strutture verticali: costruite in prefabbricato nella media 

travi: costruite in prefabbricate nella media 

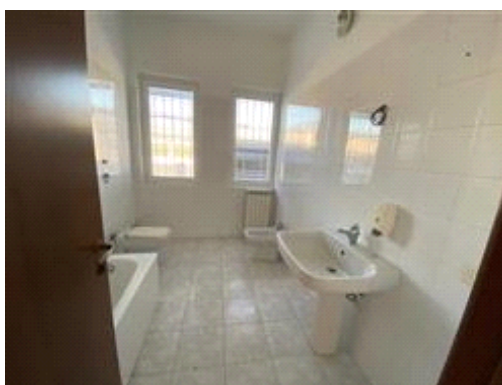
Degli Impianti:

termico: i diffusori sono in robur. non accertato il funzionamento 

elettrico: esterno. non accertato il funzionamento 

termico: autonomo conformità: non accertato il funzionamento. appartamento 





CLASSE ENERGETICA:

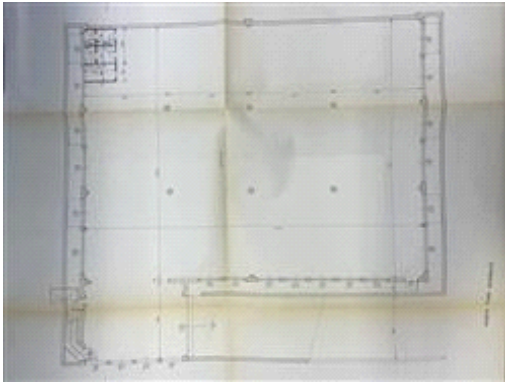
[343.07 - 414.96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10800100013418 - 10800100013318 registrata in data 26/06/2018

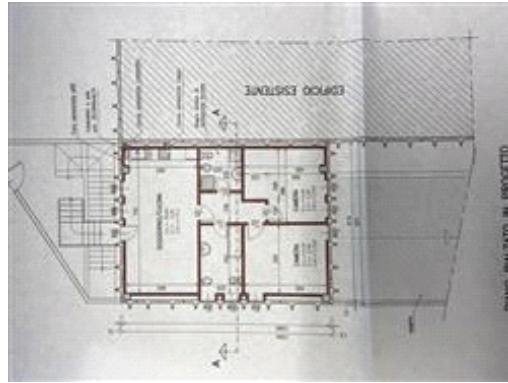
CONSISTENZA:

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
vani deposito piano interrato	950,00	x	70 %	=	665,00
porzione portico coperto piano interrato	72,00	x	30 %	=	21,60
vani abitativi di piano terreno/rialzato	91,30	x	110 %	=	100,43
Totale:	1.113,30				787,03



vani piano interrato



unità a destinazione residenziale piano terreno/rialzato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Descrizione: In prossimità dello svincolo autostradale della A4, inserito in contesto condominiale artigianale, proponiamo capannone a schiera in buone condizioni, posto al piano terra, di mq.150, con altezza m. 6,50 sotto trave, dotato di servizi e soppalco

Indirizzo: via Esculapio - medesimo comparto immobiliare

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (22/03/2022)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 650,00

Borsino Immobiliare (22/03/2022)

Valore minimo: 331,00

Valore massimo: 472,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 550,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi

della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 787,03 x 550,00 = **432.866,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 432.866,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 432.866,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Agrate Brianza, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	787,03	0,00	432.866,50	432.866,50
				432.866,50 €	432.866,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è da considerarsi non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 432.366,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 43.236,65**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 389.129,85**

data 04/07/2022

il tecnico incaricato
ANNALISA CAIRO