



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

CONCORDATO PREVENTIVO 02/2021

DEBITORE

GIUDICE DELEGATO
Dott.sa Caterina Giovanetti

COMMISSARIO GIUDIZIALE
Dott. Alfredo Tradati

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
DEL 26.05.2021**

Tecnico incaricato:
Geom. GIANLUCA CITTERIO

*iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di COMO al N. 2184
Via Roma n. 27 – 20823 Lentate sul Seveso (MB)
Codice Fiscale: CTTGLC71E08E951W
telefono: 0362/17.91.262
cell: 335/71.20.949
email: info@gianluacitterio.it
email (pec): gianluca.citterio@geopec.it*

PROCEDURA N. 02/2021 - Tribunale di Monza
BENI IN 20823 – LENTATE SUL SEVESO – VIALE INDUSTRIA N. 9
IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 1 immobile costituito da n. 6 unità immobiliari destinate a laboratori artigianali e da n. 1 unità immobiliare destinata a magazzino, sito in Comune di 20823 - Lentate sul Seveso, tutte aventi accesso tramite area cortilizia in comune con terzi, da Viale Industria al civico n. 9.**

Identificazione catastale:

Comune di Lentate sul Seveso (Codice Catastale E530)

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Foglio n. **18**

A1 - Mappale n. 13 sub. 715 – Cat. C/3 – Cl. 4[^] mq. 323 Sup. Cat. 339 – Rendita Euro 583.85.=

A2 -Mappale n. 13 sub. 716 – Cat. C/3 – Cl. 4[^] mq. 323 Sup. Cat. 340 – Rendita Euro 583.85.=

A3 -Mappale n. 13 sub. 717 – Cat. C/3 – Cl. 4[^] mq. 499 Sup. Cat. 525 – Rendita Euro 901.99.=

A4 -Mappale n. 13 sub. 718 – Cat. C/3 – Cl. 4[^] mq. 329 Sup. Cat. 350 – Rendita Euro 594.70.=

A5 -Mappale n. 13 sub. 719 – Cat. C/3 – Cl. 4[^] mq. 440 Sup. Cat. 462 – Rendita Euro 795.34.=

A6 -Mappale n. 13 sub. 720 – Cat. C/3 – Cl. 4[^] mq. 328 Sup. Cat. 340 – Rendita Euro 592.89.=

A7 -Mappale n. 13 sub. 721 – Cat. C/2 – Cl. 4[^] mq. 405 Sup. Cat. 446 – Rendita Euro 648.41.=

Proprietà comune per la **quota di 305 / 1000**

Mappale n. 13 sub. 710 – bene comune non censibile (cortile interno)

Mappale n. 13 sub. 711 – bene comune non censibile (arretramento su Viale Industria)

Catasto Terreni – Foglio n. **18**

Proprietà comune per la **quota di 305 / 1000**

Mappale n. 13 - Ente Urbano – area mq. 16.167 – R.A. Euro 0,00 – R.D. Euro 0,00

Coerenze: (in senso orario e con riferimento all’elaborato planimetrico allegato): a nord mappale n. 13 sub. 710, a est mappali n. 13 sub. 710 – 737 e 728 a sud mappali n. 49 e numero 48 ed a ovest mappale 13 sub. 710 (Via Missori)

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 1 immobile costituito da n. 2 unità immobiliari destinate ad uffici, sito in Comune di 20823 - Lentate sul Seveso avente accesso tramite area cortilizia di proprietà ed aree in comune con terzi, da Viale Industria al civico n. 11.**

Identificazione catastale:

Comune di Lentate sul Seveso (Codice Catastale E530)

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Foglio n. **18**

B1 – Mapp. n. 47 sub. 703 – Cat. A/10 – Cl. 1[^] vani 2,00 Sup. Cat. 44 – Rendita Euro 547.44.=

B2 –Mapp. n. 47 sub. 704 – Cat. A/10 – Cl. 1[^] vani 6,00 Sup. Cat. 139 – Rendita Euro 1.642,33

01.07.2011 e con durata, in relazione ai maturati rinnovi, sino alla data del 30.06.2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Desio in data 28.12.2011 al numero 1462 serie 3T. Per lo stesso è stata formulata dalla a mezzo raccomandata R/R in data 05.03.2020, comunicazione di recesso con decorrenza 30.06.2023, a cui, sino alla data odierna, non si sono riscontrate opposizioni da parte dell'attuale conduttore;

A6 -Mappale n. 13 sub. 720 – unità immobiliare occupata dalla Società sottoscritto in data 01.07.2011 e con durata, in relazione ai maturati rinnovi, sino alla data del 30.06.2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Desio in data 28.12.2011 al numero 1462 serie 3T. Per lo stesso è stata formulata dalla a mezzo raccomandata R/R in data 05.03.2020, comunicazione di recesso con decorrenza 30.06.2023, a cui, sino alla data odierna, non si sono riscontrate opposizioni da parte dell'attuale conduttore;

A7 -Mappale n. 13 sub. 721 – unità immobiliare libera

LOTTO B

B1 – Mapp. n. 47 sub. 703 – unità immobiliare libera

B2 –Mapp. n. 47 sub. 704 – unità immobiliare occupata SENZA TITOLO
.....

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|---|-----------------|
| 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | <i>Nessuna.</i> |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | <i>Nessuna.</i> |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: | <i>Nessuno.</i> |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: | <i>Nessuno.</i> |

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto di Sequestro conservativo, per l'importo complessivo di Euro 823.500,00, autorizzata dal Tribunale di Monza in data 02.07.2020 repertorio n. 1868, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19.10.2020 al numero 114067 di registro generale ed al numero 20865 di registro particolare, a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa, con sede in Desio – Codice Fiscale: 01181770155

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo, sino alla concorrenza di Euro 800.000,00, autorizzato dal Tribunale di Monza in data 07 luglio 2020 prot. n. 1945, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12.08.2020 al numero 92825 di registro generale ed al numero 58613 di registro particolare, a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa, con sede in Desio – Codice Fiscale: 01181770155.

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:**

....., per la quota di 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:

- a) **Atto di compravendita** a rogito Dr. Gabriele Secondo Cassina, in data 10.12.1986 rep. n. 32652, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano in data 29 dicembre 1986 al numero 72452 serie 2^a e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 8 Gennaio 1987 ai N.ri 2104/1711:
Foglio n. 18 – mappali n. 13 e 47 – Scheda prot. 35374 del 16.07.1985 intera proprietà
Nella vendita risulta compresa la quota di 305 millesimi delle aree cortilizie esterne.
Con tale atto la Società Winning Srl vende alla **Società Style Export Srl** con sede in Lentate sul Seveso – Viale Industria n. 9, le unità immobiliari di cui alla scheda sopra richiamata.
- b) **Atto di mutamento denominazione o ragione sociale** a rogito Dr. Gabriele Secondo Cassina, sottoscritto in data 16.07.2010, repertorio n. 102265 raccolta n. 16144, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11.08.2010 al numero 105570 di registro generale ed al numero 61390 di registro particolare. Con tale atto la Società Style Export Srl con sede in Lentate sul Seveso – Viale Industria n. 9, modifica la propria ragione sociale in **Dax Design Srl** con sede in 20823 Lentate sul Seveso – Viale Industria n. 9 – Codice Fiscale: 06674090151 (invariato).
- c) **Atto di Fusione** a rogito Dr. Gabriele Secondo Cassina sottoscritto in data 13.10.2011 – rep. n. 103449 racc.n. 16903 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro di Desio in data 20.10.2011 al n. 11272 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17.11.2011 al numero 131119 di registro generale ed al numero 80276 di registro particolare. Con tale atto viene effettuata la fusione mediante incorporazione della seconda nella prima, tra la Società Dax Design Srl con sede in Lentate sul Seveso – Viale Industria n. 9 e la Società Winning Srl con sede in Lentate sul Seveso – Viale Industria n. 9 e la contestuale modifica della denominazione societaria in **Winning Dax Design Srl** con sede in Lentate sul Seveso – Viale Industria n. 9.
- d) **Atto per trasferimento sede sociale**, a rogito Dr. Mario Mele, notaio in Cermenate (Co), sottoscritto in data 28.03.2017 repertorio n. 42327 raccolta n. 11267, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28.04.2017 al numero 49845 di registro generale ed al numero 32394 di registro particolare. Con tale atto la **Winning Dax Design Srl**, **trasferisce la propria sede legale ed amministrativa in**

6.2. Precedente proprietario:

Società Winning Srl, con sede in 20823 Lentate sul Seveso, Viale Industria n. 9. Codice Fiscale: 07488590154 – Partita Iva: 07488590154.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. - Pratiche edilizie:

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, risultano edificate in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- costruzione originaria del complesso in data anteriore al **01 settembre 1967**;
- **Concessione Edilizia n. 80/79** rilasciata in data 30 luglio 1979 rilasciata dal Comune di Lentate sul Seveso per ampliamento del complesso immobiliare;
- **Concessione Edilizia n. 73/85** rilasciata in data 02 agosto 1985 dal Comune di Lentate sul Seveso per opere di ristrutturazione edificio industriale per uso magazzino, mobili imbottiti in genere;
- **Concessione Edilizia n. 343/88** rilasciata in data 07 aprile 1989 dal Comune di Lentate sul Seveso per variante alla Concessione edilizia n. 73/85 – opere di completamento per varianti distributive interne.

7.2. - Situazione urbanistica:

Il Comune di Lentate sul Seveso risulta dotato di Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con delibera di C.C. n° 14 del 20.04.2017, e successive modifiche ed integrazioni.

Lo stesso inserisce il complesso immobiliare oggetto di stima all'interno delle "Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi – D1", con i seguenti indici e parametri urbanistici

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - destinazione d'uso ammissibile | produttiva per beni di tipo industriale e artigianale
destinazione residenziale esclusa
destinazione commerciale esclusa |
| - indice di edificabilità fondiaria | 1,00 mq/mq sup. fondiaria; |
| - rapporto massimo di copertura | 70,00 % |
| - altezza massima | 12,00 ml. |
| - distanza dai confini (Dc) | = > 5,00 ml; |
| - distanza dai fabbricati (Df) | = > 10,00 ml; |

In considerazione di quanto sopra esposto, l'attuale capacità edificatoria del lotto in proprietà della Società IDP Srl risulterebbe la seguente:

Superficie complessiva mappale n. 13	mq. 16.167,00
Quota parte IDP – mm 305/1000	mq. 16.167,00 x 305/1000 = mq. 4930,93
Edificabilità massima	mq. 4.930,93 x 1.00 mq/mq = mq. 4.930,93
Superficie esistente	mq. 2.768,79 + 181,11 = mq. 2.949,90
Superficie residua	mq. 4.930,93 – 2.949,90 = mq. 1.981,03
Superficie coperta massima	mq. 4.930,93 x 70 % = mq. 3.451,65
Superficie coperta esistente	mq. 2.768,79 + 181,11 = mq. 2.949,90
Superficie coperta residua	mq. 3.451,65 – 2.949,90 = mq. 501,75

Come evidente, il lotto in proprietà risulta dotato di residua capacità volumetrica. Nella realtà tale capacità risulta inutilizzabile: di fatto i potenziali ampliamenti, pari a circa 500 mq. massimo, dovrebbero essere realizzati su area di proprietà comune (mappale 13 sub. 710) con necessità di acquisire il parere favorevole dei comproprietari e soprattutto con necessità di procedere alla sostanziale modifica della distribuzione dei piazzali interni necessari per l'accesso alle proprietà di terzi.

Unica possibilità di sfruttamento potrebbe essere l'edificazione di nuova superficie di pavimento mediante sopraelevazione: operazione questa che, seppur tecnicamente e teoricamente possibile,

presenterebbe evidenti problemi nel rapporto costo di realizzazione e benefici ottenibili (la realizzazione di spazi produttivi al piano primo presenta costi di realizzazione notevolmente più elevati di una edificazione tradizionale, con la contemporanea riduzione del mercato immobiliare potenzialmente interessato all'acquisto e/o alla locazione degli stessi).

Di conseguenza, la presente stima non tiene conto della potenziale capacità edificatoria della quota parte del lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **NON conforme**.

Criticità: Le unità immobiliari di cui al lotto A ed al lotto B, **risultano prive del certificato di agibilità**. Da una analisi effettuata risultano disponibili i certificati di collaudo delle strutture, mentre risultano mancanti o in alternativa da aggiornare, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici. La situazione risulta comunque sanabile, previo deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità sottoscritta da tecnico qualificato. Si stima un costo pari a **Euro 2.000,00 per ogni singola unità immobiliare**.

Stante il periodo di pandemia e la conseguente modifica delle procedure ordinarie, **non è stato possibile effettuare un accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Lentate sul Seveso** al fine di procedere alla verifica della documentazione depositata in rapporto alla situazione effettivamente realizzata. Dal sopralluogo effettuato è stato però possibile verificare l'assenza di ampliamenti e/o superfetazioni, dovendosi pertanto ricondurre le eventuali difformità, a semplici modifiche delle distribuzioni interne delle singole unità immobiliari, sicuramente, qualora necessario, regolarizzabili mediante deposito di SCIA in sanatoria.

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto – conformità titolarità:

- La documentazione risulta conforme.

Criticità: **nessuna**

8.5. Altre conformità:

- **Utilizzo area:**

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

PROCEDURA N. 02/2021 - Tribunale di Monza
BENI IN 20823 – LENTATE SUL SEVESO – VIALE INDUSTRIA N. 9
IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano inserite in un complesso produttivo di più ampie dimensioni, delimitato a nord dalla Via Galvani, a ovest dalla Via Missori, a sud da proprietà di terzi ed a ovest da Viale Industria da cui avviene sia l'accesso pedonale che quello carraio.

I beni oggetto di stima sono posti in due distinti corpi di fabbrica: uno di più ampie dimensioni, occupato da n. 7 unità immobiliari a destinazione produttiva ed un più ridotto occupato da due uffici posto in fregio a Viale Industria.

Nello specifico:

LOTTO A - Corpo principale – produttivo

Trattasi di porzione di fabbricato posto su di un unico piano fuori terra, avente altezza netta interna pari a ml. 4.50 e superficie coperta complessiva di mq 2.761,00.

La struttura portante risulta in acciaio con copertura a volta. All'interno risulta presente controsoffittatura in fibra minerale. I tamponamenti perimetrali risultano in blocchi di calcestruzzo facciavista. I serramenti ed i portoni di accesso sono in ferro. Il manto di copertura risulta realizzato con lastre in lamiera grecata con sottostante leggero isolamento termico (circa 4/6 cm, in lana di vetro/roccia). Le stesse costituiscono in unione con la controsoffittatura esistente, intervento di sovra-copertura e confinamento delle originarie lastre in fibrocemento contenenti amianto.

Le unità immobiliari risultano dotate di impianto elettrico autonomo, collegato ai singoli gruppi di misurazione. L'impianto di riscaldamento risulta ad aria (unica macchina posta all'interno del fabbricato) alimentata con il fluido (acqua) riscaldata all'interno della centrale termica di proprietà di terzi alimentata a gasolio. Attualmente l'impianto non risulta funzionante in quanto la centrale termica esistente, per altro di proprietà terzi, risulta obsoleta e fuori servizio.

Tutte le unità risultano dotate di servizi igienici adeguatamente aeroilluminati.

LOTTO B - Corpo Accessorio – uffici

Trattasi di piccolo fabbricato accessorio avente altezza netta interna pari a ml. 3.00 e superficie coperta complessiva pari di mq. 182,00

La struttura portante risulta in acciaio con copertura in lamiera coibentata di recente realizzazione. All'interno risulta presente controsoffittatura in fibra minerale. I tamponamenti perimetrali risultano in blocchi di calcestruzzo facciavista. I serramenti e le porte di accesso sono in ferro e/o legno.

A terra risulta presente una pavimentazione in ceramica, intervallata a tratti di moquettes. Sulle pareti risultano presenti alcuni rivestimenti in legno.

Gli impianti all'interno del fabbricato risultano obsoleti e non in grado di soddisfare le esigenze di un attuale utilizzo per uffici o spazi di servizio.

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta precario.

In considerazione di tale situazione, si è ritenuto opportuno equiparare il valore di mercato del fabbricato in oggetto, a quello delle porzioni produttive del complesso.

L'intero complesso risulta dotato di allacciamenti alla rete fognaria (acque bianche ed acque nere), alla rete acquedotto, alla rete antincendio (anello perimetrale, idranti soprassuolo e naspo, impianto sprinkler), alla rete telefonica ed alla rete elettrica.

Descrizione della zona:

Gli immobili risultano ubicati nella zona periferica del Comune di Lentate sul Seveso, all'interno di zona a prevalente destinazione produttiva. La zona risulta dotata di tutti i servizi primari, necessari per lo svolgimento di attività produttive in genere.

Servizi

Scuola materna	Via Monte Generoso	a circa km. 1,50
Biblioteca	non presente	
Campo da tennis	Centro Alte Groane	a circa km. 1,00
Campo da calcio	non presente	
Centro sportivo	Via Superga	a circa km. 1,80
Centro commerciale	Via Nazionale dei Giovi	a circa km. 3,00
Cinema	non presente	
Farmacie	presente	a circa km. 1,40
Municipio	Lentate sul Seveso	a circa km. 1,50
Musei	non presente	
Negozi al dettaglio	presenti	a circa km. 1,50
Ospedale	Ospedale di Desio	a circa km. 12,50
Palestra	non presente	
Parco giochi	non presente	
Palazzetto dello sport	Via Monte Bianco	a circa km. 1,80
Piscina	Centro Alte Groane	a circa km. 1,00
Polizia	Comune di Lentate sul Seveso	a circa km. 1,50
Vigili del fuoco	Distaccamento Lazzate	a circa km. 3,00
Scuola elementare	Via Papa Giovanni XXIII	a circa km. 2,50
Scuola media inferiore	Via Papa Giovanni XXIII	a circa km. 2,50
Scuola media superiore	non presente	
Spazi verdi	vari	a circa km. 2,50
Stadio	non presente	

Collegamenti

Aeroporto:	dista Km. 42,00 - Malpensa
Autobus:	dista km. 3,50 – Stazione ferroviaria di Camnago
Autostrada:	dista km. 10,00 – Autostrada A9
Ferrovia:	dista km. 3,50 – Ferrovia Nord Milano
Superstrada:	dista Km. 6,00 – SS35 Milano Meda
Tangenziale:	dista Km. 32,00 – Tangenziale Nord Milano

Qualità e rating interno immobile

- livello di piano	terreno	nella media
- esposizione:	prevalentemente interna	nella media
- luminosità	verticale/zenitale	nella media
- panoramicità	nessuna	scarsa
- impianti tecnici	elettrico/telefonico	nella media
- impianto riscaldamento		mancante
- impianto antincendio	sprinkler con riserva idrica	ottimo
- stato di manutenzione generale		sufficiente
- servizi	singoli per unità immobiliare	sufficienti

Descrizione dettagliata:

- delle strutture
Strutture portanti verticali ed orizzontali in acciaio, costituite da profilati verticali di HEA ed IPE e travi reticolari di copertura, tamponamenti perimetrali in blocchi di cemento e pavimentazione in cls
- degli impianti
impianto elettrico per illuminazione e forza motrice a vista, completo di quadro elettrico generale e alimentazione specifica ed autonoma per ogni unità immobiliare.
impianto telefonico di tipo base
impianto di riscaldamento costituito da macchine ventilanti interne, collegate a rete di distribuzione comune con il resto del complesso, alimentate da centrale termica a gasolio di proprietà di terzi. Alla data della presente perizia l'impianto risulta NON FUNZIONANTE per obsolescenza della caldaia esistente e necessita di completo rifacimento.
Le unità immobiliari (escluso il corpo uffici di cui al mappale n. 47 subalterno 703 e 704) risultano dotate di impianto sprinkler collegato a rete antincendio interrata con attacco motopompa e riserva idrica (posizionata in vano appositamente dedicato di proprietà terzi)
- delle componenti edilizie
Manto di copertura in lastre grecate in alluminio centinate, poste quale sovracopertura con incapsulamento di lastre in fibro cemento ondulate, con probabile presenza di amianto (in considerazione dell'epoca di costruzione dell'immobile.
Controsoffittatura con struttura in alluminio a vista pendinata alla soprastante struttura in ferro, con pannelli in fibra minerale mm. 60 x 60, atti a costituire confinamento inferiore manto di copertura con possibili fibre di amianto.
Servizi igienici con pavimentazione e rivestimento con piastrelle in ceramica. Boyler per produzione acqua calda sanitaria

Classe Energetica:

Non risultano disponibili attestati di prestazione energetica per le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

Descrizione	Consistenza	%	Coefficiente	=	Commerciale
Porzione A1 - Superficie principale	Mq. 338,00		1,00		Mq. 338,00
Porzione A2 - Superficie principale	Mq. 336,00		1,00		Mq. 336,00
Porzione A3 - Superficie principale	Mq. 514,00		1,00		Mq. 514,00
Porzione A4 - Superficie principale	Mq. 340,00		1,00		Mq. 340,00
Porzione A5 - Superficie principale	Mq. 453,00		1,00		Mq. 453,00
Porzione A6 - Superficie principale	Mq. 340,00		1,00		Mq. 340,00
Porzione A7 - Superficie principale	Mq. 440,00		1,00		Mq. 440,00
Porzione B1 - Superficie principale	Mq. 112,00		1,00		Mq. 112,00
Porzione B2 - Superficie principale	Mq. 70,00		1,00		Mq. 70,00
SOMMANO	Mq. 2.943,00				Mq. 2.943,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
Atto notarile	Agenzia Entrate	Mq. 450		Euro 279.000,00	E. 620,00	Euro 124,00 *	Euro 496,00

* non essendo disponibili per la zona immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione, ai fini dell'utilizzo del comparabile si ritiene utile l'applicazione di una riduzione del 20 % del prezzo esposto, in considerazione della diversa tipologia costruttiva dei fabbricati (prefabbricato pesante / ferro) e dell'età dei fabbricati stessi (anno 1990 comparabile / anno 1965 immobile oggetto di valutazione)

Interviste agli operatori immobiliari:**Agenzia delle Entrate – Osservatorio Omi – Anno 2020 – 2° semestre**

Zona D1 – Periferica – laboratori

valore minimo: Euro 450,00/mq.

valore massimo: Euro 600,00/mq.

Borsino Immobiliare Anno 2020 –

Semiperiferia – Laboratori

valore minimo: Euro 306,24/mq.

valore massimo: Euro 455,22/mq.

Sviluppo valutazione:

Da quanto sopra si rileva:

Valori Mercato Immobiliare = Euro 496,00

= Euro 496,00

Valore Omi = Euro (450,00+600,00) / 2 = Euro 525,00 x C. vetustà 0,70

= Euro 367,50

Borsino Immobiliare = Euro (306,24 + 455,22)/2 = Euro 380,73

= Euro 380,73

un valore medio di euro 414,74 a mq. di superficie commerciale, arr.to ad

= Euro 415,00**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Descrizione	Consistenza	Euro/mq.	=	Valore Euro
Porzione A1 - Superficie principale	Mq. 338,00	415,00		Euro 140.270,00
Porzione A2 - Superficie principale	Mq. 336,00	415,00		Euro 139.440,00
Porzione A3 - Superficie principale	Mq. 514,00	415,00		Euro 213.310,00
Porzione A4 - Superficie principale	Mq. 340,00	415,00		Euro 141.100,00
Porzione A5 - Superficie principale	Mq. 453,00	415,00		Euro 187.995,00
Porzione A6 - Superficie principale	Mq. 340,00	415,00		Euro 141.100,00
Porzione A7 - Superficie principale	Mq. 440,00	415,00		Euro 182.600,00
Porzione B1 - Superficie principale	Mq. 112,00	415,00		Euro 46.480,00
Porzione B2 - Superficie principale	Mq. 70,00	415,00		Euro 29.050,00
SOMMANO	Mq. 2.943,00			Euro 1.221.345,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare) il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito espressa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Lentate sul Seveso, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre altri liberi intermediatori di zona.

Ai fini delle valutazioni di seguito riportate:

- non è stata effettuata alcuna riduzione di valore per la presenza di manto di copertura in lastre di fibro cemento con probabile presenza di amianto, in quanto regolarmente confinate a seguito di intervento conforme alle norme vigenti al momento dell'esecuzione dell'intervento stesso;
- è stata effettuata una riduzione di valore per l'importo necessario alla realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento, al fine di riportare le singole unità immobiliari in condizioni di "normalità".

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1	Laboratorio	338,00	0,00	140.270,00	€ 140.270,00
	- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):			Euro	2.000,00
	- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento			Euro	15.000,00
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova			Euro	123.270,00
	Valore di mercato dell'immobile arr.to			Euro	123.000,00

	- Riduzione del valore del 25% 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			Euro	30.817,50
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Euro	0,00
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			Euro	0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			Euro	92.452,50

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV): **Euro 92.450,00**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A2	Laboratorio	336,00	0,00	139.440,00	€ 139.440,00
	- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):			Euro	2.000,00
	- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento			Euro	15.000,00
	- Riduzione del valore del 20 % per contratti di locazione in essere			Euro	27.888,00
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova			Euro	94.552,00
	Valore di mercato dell'immobile arr.to			Euro	94.500,00

	- Riduzione del valore del 25% 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			Euro	23.638,00
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Euro	0,00
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			Euro	0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			Euro	70.914,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV): **Euro 70.900,00**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A3	Laboratorio	514,00	0,00	213.310,00	€ 213.310,00
	- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):			Euro	2.000,00
	- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento			Euro	15.000,00
	- Riduzione del valore del 20 % per contratti di locazione in essere			Euro	0,00
	Considerata la data di risoluzione del 30.09.2021 non si applica alcuna riduzione				
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova			Euro	196.310,00
	Valore di mercato dell'immobile arr.to			Euro	196.300,00
	- Riduzione del valore del 25% 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			Euro	49.077,50
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Euro	0,00
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			Euro	0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			Euro	147.232,50
	Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):			Euro	147.000,00

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A4	Laboratorio	340,00	0,00	141.100,00	€ 141.100,00
	- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):			Euro	2.000,00
	- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento			Euro	15.000,00
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova			Euro	124.100,00
	Valore di mercato dell'immobile arr.to			Euro	124.000,00
	- Riduzione del valore del 25% 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			Euro	31.025,00
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Euro	0,00
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			Euro	0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			Euro	93.075,00
	Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):			Euro	93.000,00

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A5	Laboratorio	453,00	0,00	141.100,00	€ 187.995,00
	- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):			Euro	2.000,00
	- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento			Euro	15.000,00
	- Riduzione del valore del 20 % per contratti di locazione in essere			Euro	37.599,00
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova			Euro	133.396,00
	Valore di mercato dell'immobile arr.to			Euro	133.500,00
	- Riduzione del valore del 25% 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			Euro	33.349,00
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Euro	0,00
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			Euro	0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			Euro	100.047,00
	Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):			Euro	100.000,00

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A6	Laboratorio	340,00	0,00	141.100,00	€ 141.100,00
	- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):			Euro	2.000,00
	- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento			Euro	15.000,00
	- Riduzione del valore del 20 % per contratti di locazione in essere			Euro	28.220,00
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova			Euro	95.880,00
	Valore di mercato dell'immobile arr.to			Euro	96.000,00
	- Riduzione del valore del 25% 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			Euro	23.970,00
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Euro	0,00
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			Euro	0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			Euro	71.910,00
	Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):			Euro	72.000,00

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A7	Magazzino	440,00	0,00	182.600,00	€ 182.600,00
	- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):			Euro	2.000,00
	- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento			Euro	15.000,00
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova			Euro	165.600,00
	Valore di mercato dell'immobile arr.to			Euro	165.500,00
	- Riduzione del valore del 25% 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			Euro	41.400,00
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Euro	0,00
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			Euro	0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			Euro	124.200,00
	Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):			Euro	124.000,00

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B1	Ufficio	112,00	0,00	46.480,00	€ 46.480,00
	- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):			Euro	2.000,00
	- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento			Euro	10.000,00
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova			Euro	34.480,00
	Valore di mercato dell'immobile arr.to			Euro	35.000,00
	- Riduzione del valore del 25% 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			Euro	8.620,00
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Euro	0,00
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			Euro	0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			Euro	25.860,00
	Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):			Euro	26.000,00

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B2	Ufficio	70,00	0,00	29.050,00	€ 29.050,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8.1):	Euro	2.000,00
- Spese per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento	Euro	8.000,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova	Euro	19.050,00
Valore di mercato dell'immobile arr.to	Euro	19.000,00

- Riduzione del valore del 25% 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	Euro	4.765,50
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Euro	0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Euro	0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	Euro	14.287,50

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV): **Euro 14.000,00**

Complessivamente quindi

Descrizione	=	Valore Mercato	Valore Giudiziario
Porzione A1 - laboratorio	Euro	123.000,00	Euro 92.450,00
Porzione A2 - laboratorio	Euro	94.500,00	Euro 70.900,00
Porzione A3 - laboratorio	Euro	196.300,00	Euro 147.000,00
Porzione A4 - laboratorio	Euro	124.000,00	Euro 93.000,00
Porzione A5 - laboratorio	Euro	133.500,00	Euro 100.000,00
Porzione A6 - laboratorio	Euro	96.000,00	Euro 72.000,00
Porzione A7 - magazzino	Euro	165.500,00	Euro 124.000,00
Porzione B1 - Ufficio	Euro	35.000,00	Euro 26.000,00
Porzione B2 - Ufficio	Euro	19.000,00	Euro 14.000,00
SOMMANO	Euro	986.800,00	Euro 739.350,00

Lentate sul Seveso 26.05.2021

Il tecnico incaricato
Geom. Gianluca Citterio

Allegati:

- o Documentazione catastale
- o Visure conservatoria Milano 2
- o Valori di riferimento comparabili
- o Documentazione fotografica

