

Tribunale di BERGAMO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

BRICO TRADE S.R.L.

Via Molino Baertsch n. 4 – 24124 Bergamo

n. procedura 34/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Claudio Ravasio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN DESIO (MB)

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli** per AVACOS S.R.L.

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	4
1.4	Il criterio di stima.....	4
2	BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' SITI IN COMUNE DI DESIO.....	6
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	6
2.2	Confini.....	6
2.3	Stato di possesso.....	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	6
2.5	La provenienza.....	8
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	8
2.7	La descrizione.....	8
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	13
3	GIUDIZIO DI STIMA BENI IMMOBILI IN LEASING.....	14
3.1	UFFICIO E BOX – CONTRATTO.....	14
3.1.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	14
3.1.2	Confini.....	14
3.1.3	Stato di possesso.....	14
3.1.4	Accertamenti edilizi e notizie urbanistiche.....	14
3.1.5	La descrizione.....	16
3.1.6	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	20
3.2	UFFICIO – CONTRATTO DI LEASING.....	21
3.2.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	21
3.2.2	Confini.....	22
3.2.3	Stato di possesso.....	22
3.2.4	Accertamenti edilizi e notizie urbanistiche.....	22
3.2.5	La descrizione.....	23
3.2.6	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	26
4	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	27

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore, è stato affidato alla Società Avacos S.r.l., per la quale interviene la sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari site in Desio (MB) in capo alla Società **BRICO TRADE SRL** con sede in Bergamo (BG), Via Molino Baertsch n. 4, P.IVA 03212180164 e di esprimere un giudizio di stima relativamente alle unità immobiliari che la Società deteneva in locazione finanziaria, anch'esse site in Comune di Desio (MB) nel medesimo complesso edilizio.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- lo strumento di governo del territorio.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base

indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banche dati dell'Agenzia delle Entrate;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' SITI IN COMUNE DI DESIO

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di due posti auto coperti siti in edificio facente parte del Polo Tecnologico Brianza, posto in Via Lavoratori Autobianchi n. 1 a Desio (MB), identificati catastalmente al NCEU, **foglio 13**:

- mapp. **130/741**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.12, RC Euro 38,42;
- mapp. **130/742**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.12, RC Euro 38,42.

Lo stato attuale dei posti auto è correttamente rappresentato dalle planimetrie catastali presenti in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Milano.

2.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 130/741: altra u.i.u., mapp. 130 sub. 740, corsello comune, mapp. 130 sub. 742.
- mapp. 130/742: altra u.i.u., mapp. 130 sub. 741, corsello comune, mapp. 130 sub. 743.

2.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere da persone.

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Desio è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Desio in data 23.12.2003 n. 28064/91/DC/2593;
- Denuncia di Inizio Attività in data 06/04/2005 prot. n. 13152, variante al PdC n. 28064 del 23.12.2003- Edificio n. 9;
- Denuncia di Inizio Attività in data 27/05/2005 prot. n. 21376, variante al PdC n. 28064 del 23.12.2003- Edificio n. 9;
- Denuncia di Inizio Attività in data 02/03/2006 prot. n. 10513/71, variante al PdC n. 28064 del 23.12.2003- Edificio n. 9, opere interne relative alla realizzazione di autorimesse;
- dichiarazione di fine lavori in data 23.05.2006 prot. n. 24275;
- dichiarazione di fine lavori in data 23.05.2006 prot. n. 24276.

E' stata inoltrata domanda di Certificato di agibilità in data 23.05.2006 prot. 24277 poi seguita da richiesta di sospensione, trasmessa al Comune di Desio il 10.10.2006 prot. 45011, in attesa del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

La richiesta del Certificato di agibilità doveva essere integrata entro 60 giorni dalla notificazione della comunicazione del Comune di Desio in data 17.10.2006 prot. 45876: non risulta depositata agli atti l'integrazione della pratica pertanto la domanda di agibilità si intende rinunciata e revocata e quindi da ripresentare.

A tale proposito è stata chiesta all'Amministratore di Condominio la copia del CPI ed è stata ricevuta dalla sottoscritta l'Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio datata 18 aprile 2019, depositata al Comando Provinciale dei VVF di Milano in data 19 aprile 2019.

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 05.06.2023, non sono state rilevate difformità.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima risulta inserito nel vigente PGT della Città di Desio in Ambiti edilizi a prevalente destinazione produttiva – Ae8 Aree e lotti commerciali e/o direzionali, regolamentati dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tavola sintetica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi



Legenda

Ambienti edilizi a prevalente destinazione produttiva	
	ae6 - Aree produttive
	ae7 - Lotti produttivi
	ae8 - Aree e lotti commerciali e/o direzionali
	ae9 - Aree per depositi
Impianti	
	it1 - Impianti tecnologici
	it2 - Impianti per la distribuzione dei carburanti
	Piani attuativi in corso di attuazione
	TUC - Perimetro Tessuto Urbano Consolidato

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

2.5 La provenienza

Atto di compravendita del 16.05.2011 n. 19185 Repertorio Notaio Ezilda Mariconda di Monza, trascritto, a Milano 2, in data 19.05.2011 ai n.ri 56553/32524.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 04.05.2023 non risulta alcun gravame.

2.7 La descrizione

Trattasi di due posti auto siti al piano primo interrato dell'Edificio 9, facente parte del Polo Tecnologico Brianza, sito in Via Lavoratori Autobianchi n. 1 a Desio.



NOTA BENE: è stata rilevata Certificazione datata 16.12.2003 a firma Notaio Dr. Ezilda Mariconda di Monza, che cita testualmente: *“la Società...omissis...si è obbligata a costituire gli spazi del piano interrato, meglio evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera “A” al predetto atto quali pertinenze dell’immobile in oggetto di cui sopra e a mantenere gli spazi medesimi nella esclusiva destinazione di superfici per parcheggio privato”.*

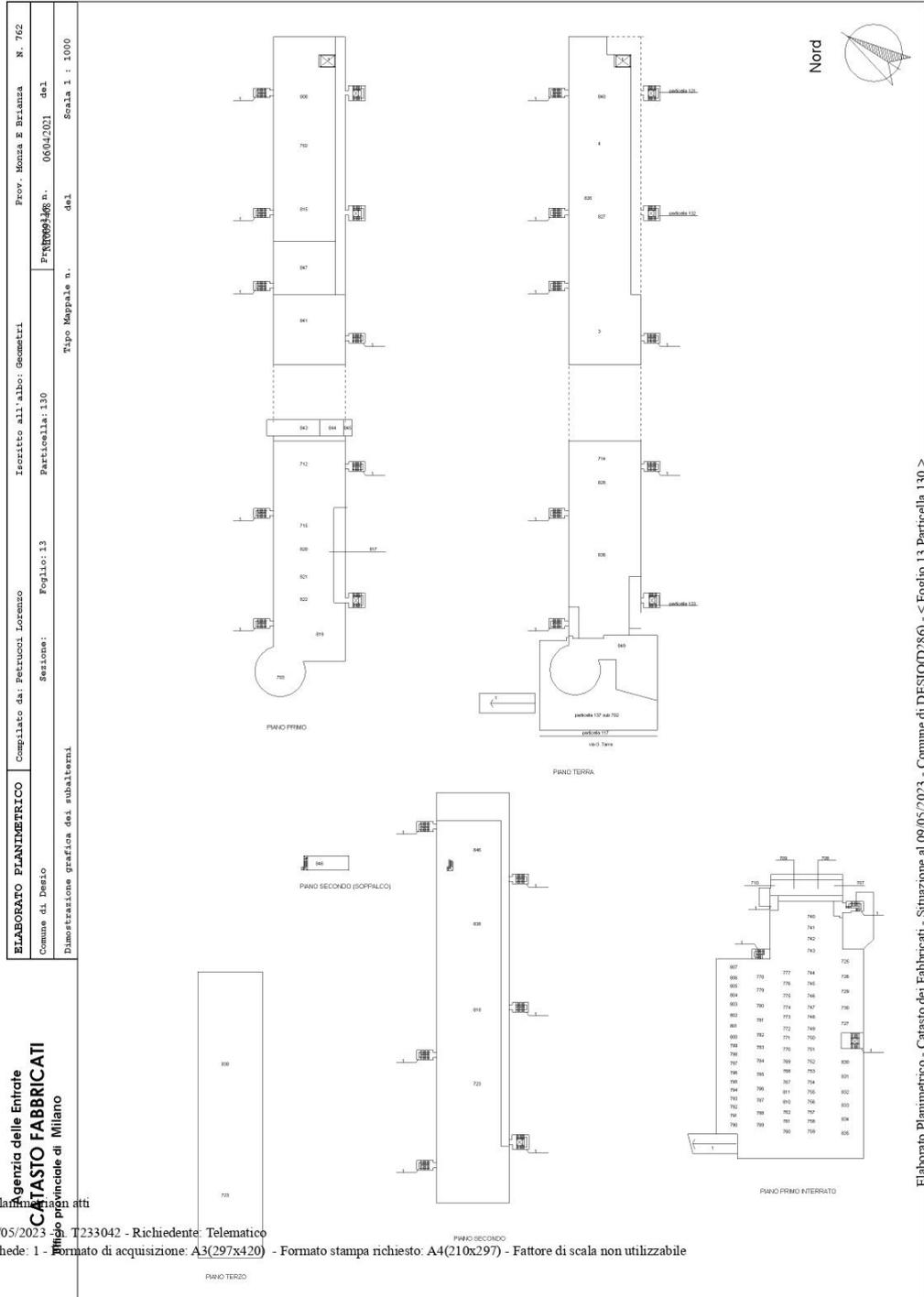
A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 13 MAPP. 130

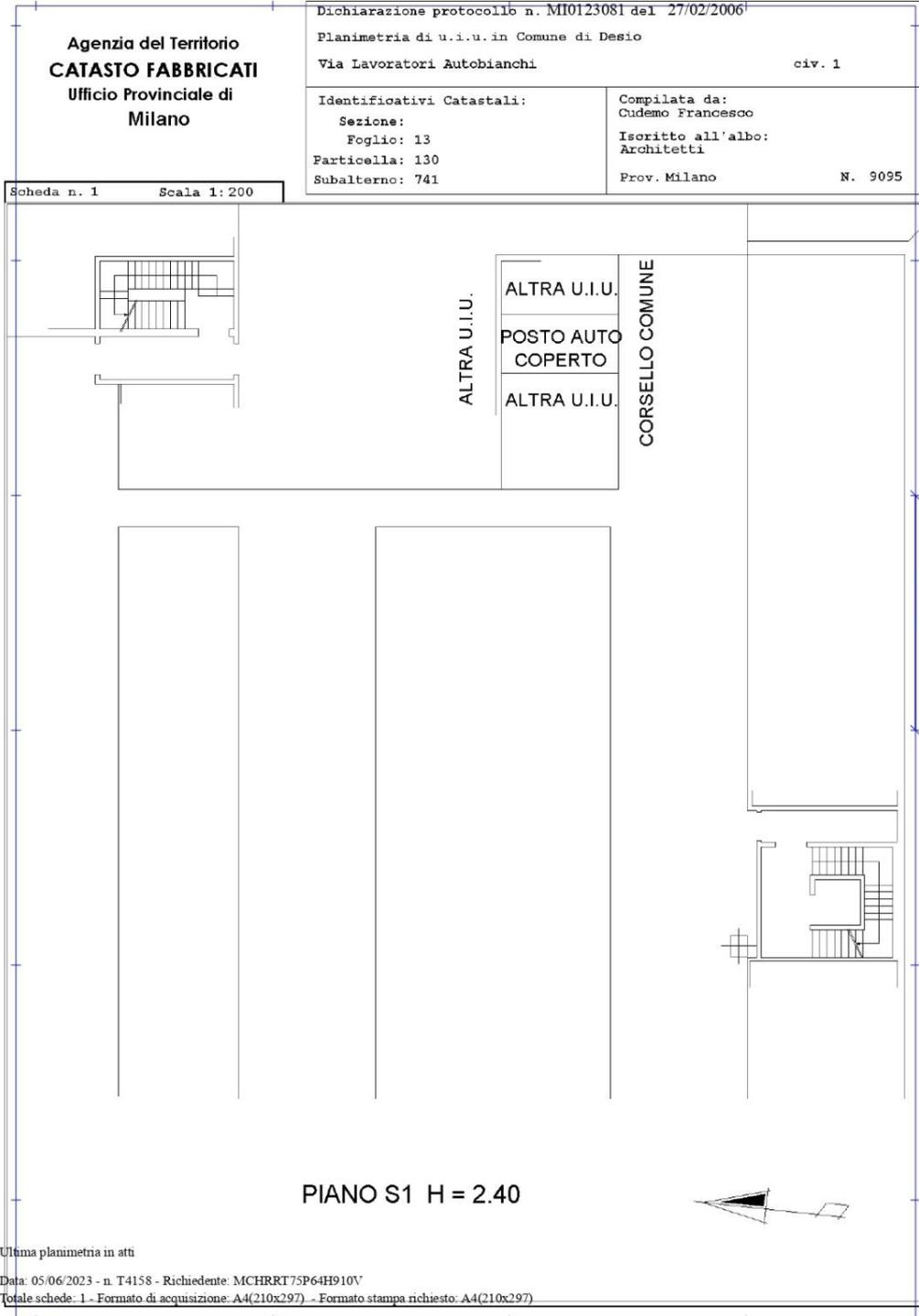
Data: 09/05/2023 - n. T233042 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria con atti
 Data: 09/05/2023 - n. T233042 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 13 MAPPALE 130 SUB. 741

Data: 05/06/2023 - n. T4158 - Richiedente: MCHRR75P64H910V



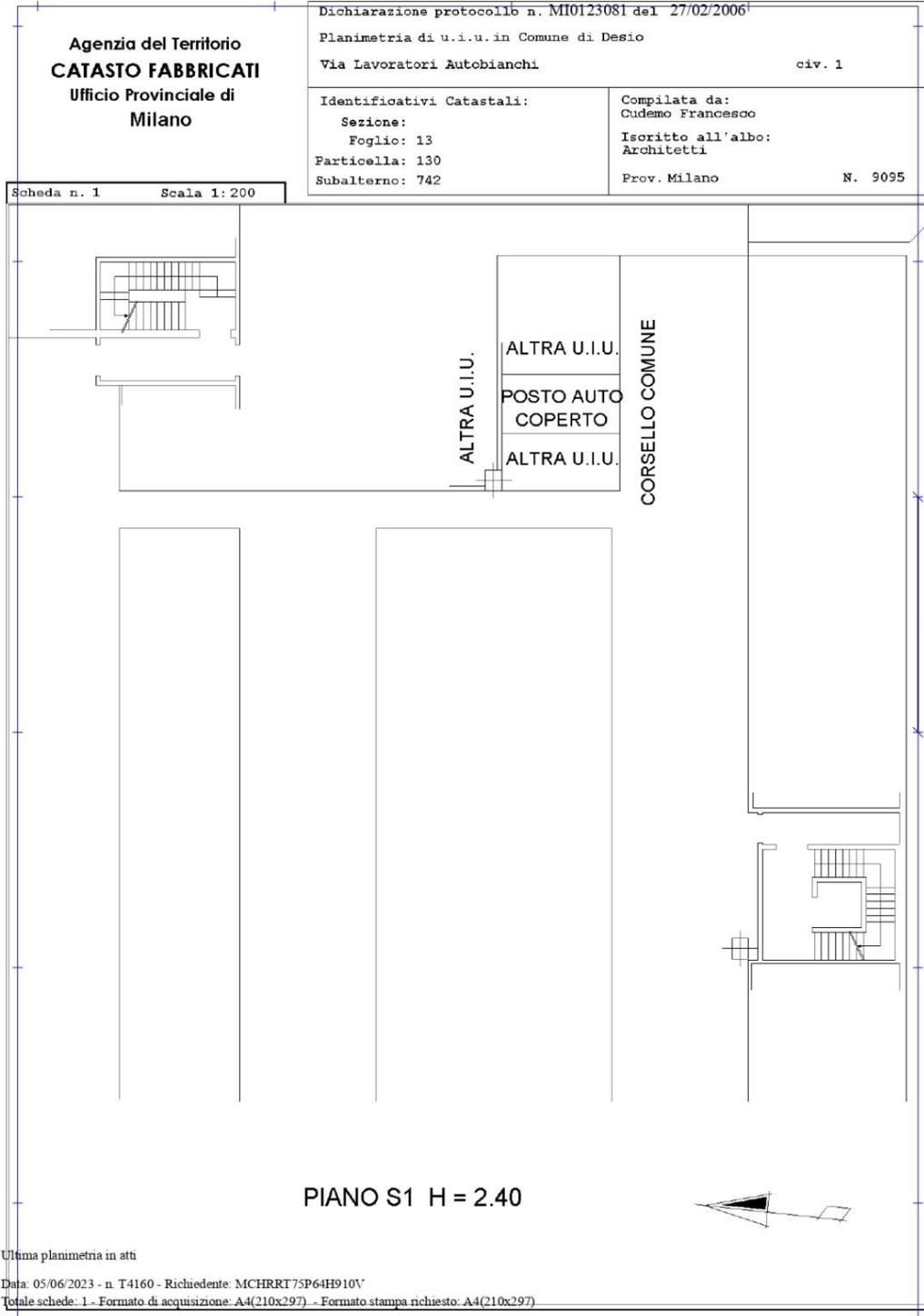
Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2023 - n. T4158 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 13 MAPPALE 130 SUB. 742

Data: 05/06/2023 - n. T4160 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V



2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto e/o catastali: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Specifica

Le destinazioni cosiddette accessorie sono sempre di compendio all'attività principale pertanto è stato utilizzato lo stesso valore unitario di partenza – in questo caso relativo alla destinazione terziaria - applicando un coefficiente di destinazione a seconda della tipologia di locale. Il valore unitario tiene in considerazione indirettamente anche di tutta l'impiantistica di corredo, in quanto non scindibile dal contesto immobiliare.

Coefficienti di destinazione

Uffici	1,00
Autorimessa	0,50
Posti auto coperti	0,40

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. destinazione	Coeff. uso	Sup. ragg. mq
Posto auto	12,75	0,40	1,00	5,10
Posto auto	12,75	0,40	1,00	5,10

Fonti di informazione per la ricerca del valore di mercato

- acquisizione diretta dei valori presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (uffici valore min €/mq 1.390,00 – valore max €/mq 1.609,00);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2022 – Semestre 2 – Zona periferica - uffici strutturati, stato conservativo ottimo valore min €/mq 1.500,00 – valore max €/mq 1.900,00 - uffici stato conservativo ottimo valore min €/mq 1.400,00 – valore max €/mq 1.600,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e l'andamento del mercato immobiliare per la destinazione specifica nella zona, viene attribuito il seguente valore di mercato:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. ragg. mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore totale €</i>
Posto auto sub. 741	5,10	1.300,00	6.630,00
Posto auto sub. 742	5,10	1.300,00	6.630,00

Pertanto il valore complessivo dei beni di proprietà nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale è pari a **€ 13.260,00 (euro tredicimiladuecentosessanta/00)**.

3 GIUDIZIO DI STIMA BENI IMMOBILI IN LEASING

3.1 UFFICIO E BOX – CONTRATTO

3.1.1 L'IDENTIFICAZIONE E LA REGOLARITÀ CATASTALE

Contratto n. 30096256/001 del 27.04.2006: ufficio ed autorimessa siti in Desio (MB), Via Lavoratori Autobianchi n. 1, Polo Tecnologico Brianza, identificati catastalmente al NCEU, **foglio 13:**

- mapp. **130** sub. **715**, Piano 1, cat. A/10, classe 2, consistenza vani 3,5, RC € 1.174,94;
- mapp. **130** sub. **725**, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 28, RC € 89,66

3.1.2 CONFINI

Da nord in senso orario:

- mapp. 130/715: vuoto su mappale 1, enti comuni, enti comuni, mapp. 130 sub. 820.
- mapp. 130/725: corsello comune, terrapieno, terrapieno, mapp. 130 sub. 726.

3.1.3 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano libere da persone.

3.1.4 ACCERTAMENTI EDILIZI E NOTIZIE URBANISTICHE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Desio è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Desio in data 23.12.2003 n. 28064/91/DC/2593;
- Denuncia di Inizio Attività in data 25/01/2006 prot. n. 3573, per opere interne relative a riorganizzazione zona uffici connessi al comparto produttivo ai piani primo e secondo;
- Denuncia di Inizio Attività in data 06/04/2005 prot. n. 13152, variante al PdC n. 28064 del 23.12.2003- Edificio n. 9;
- Denuncia di Inizio Attività in data 27/05/2005 prot. n. 21376, variante al PdC n. 28064 del 23.12.2003- Edificio n. 9 – definizione delle aree connesse (Lotto n. 9) all'intero comparto produttivo RU1A – inserimento blocchi bagno;

- Denuncia di Inizio Attività in data 02/03/2006 prot. n. 10513/71, variante al PdC n. 28064 del 23.12.2003- Edificio n. 9, opere interne relative alla realizzazione di autorimesse.

Per il sub. 715 (ufficio) è stato rilasciato il Certificato di agibilità prot. n. 26971 del 07.06.2006.

In merito all'autorimessa è stata inoltrata domanda di Certificato di agibilità in data 23.05.2006 prot. 24277 poi seguita da richiesta di sospensione, trasmessa al Comune di Desio il 10.10.2006 prot. 45011, in attesa della richiesta del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

La richiesta del Certificato di agibilità doveva essere integrata entro 60 giorni dalla notificazione della comunicazione del Comune di Desio in data 17.10.2006 prot. 45876: non risulta depositata agli atti l'integrazione della pratica pertanto la domanda di agibilità si intende rinunciata e revocata e quindi da ripresentare.

A tale proposito è stata chiesta all'Amministratore di Condominio la copia del CPI ed è stata ricevuta dalla sottoscritta l'Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio datata 18 aprile 2019, depositata al Comando Provinciale dei VVF di Milano in data 19 aprile 2019.

NOTA BENE

Dal faldone relativo ai permessi edilizi è stata recuperata copia dell'Atto di asservimento a firma del Notaio Ezilda Mariconda rep. n. 10840 dell'8 giugno 2005 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Monza il 23/06/2005 al n. 1857 serie 2), ove viene dato atto che l'edificio n. 9 è destinato, tra l'altro, a dar sede ad attività di servizio alle attività produttive insediate nell'Area RU 1/A, che le attività di servizio devono essere qualificate come connesse alla destinazione principale (produttiva) e costituisce le superfici indicate nella planimetria allegata all'atto (tra cui ricade anche l'ufficio in stima sub. 820) quale pertinenza del compendio RU 1/A, specificando che le destinazioni d'uso relative alle unità indicate in planimetria debbano qualificarsi come meramente connesse alla destinazione d'uso principale (produttiva) e non potranno avere autonoma e diversa destinazione.

Resta obbligo dell'eventuale acquirente verificare di essere in possesso dei necessari requisiti.

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 05.06.2023, non sono state rilevate difformità.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima risulta inserito nel vigente PGT della Città di Desio in Ambiti edilizi a prevalente destinazione produttiva – Ae8 Aree e lotti commerciali e/o direzionali, regolamentati dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tavola sintetica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi



Legenda

Ambienti edilizi a prevalente destinazione produttiva	
	ae6 - Aree produttive
	ae7 - Lotti produttivi
	ae8 - Aree e lotti commerciali e/o direzionali
	ae9 - Aree per depositi
Impianti	
	it1 - Impianti tecnologici
	it2 - Impianti per la distribuzione dei carburanti
	Piani attuativi in corso di attuazione
	TUC - Perimetro Tessuto Urbano Consolidato

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

3.1.5 LA DESCRIZIONE

Trattasi di un ufficio posto al piano primo dell'Edificio n. 9 facente parte del Polo Tecnologico Brianza, sito in Via Lavoratori Autobianchi n. 1 a Desio. L'unità immobiliare è composta da open space e da un ufficio delimitato da pareti mobili color legno con finestrate.

Principali caratteristiche: pavimento galleggiante, controsoffitto con lampade incassate, impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato con ventilconvettori posizionati nel controsoffitto.

L'autorimessa è posta invece al piano primo interrato, è dotata di impianto elettrico e di basculante ad apertura manuale, con pavimentazione in battuto di cemento.

A seguire la cartografia catastale.

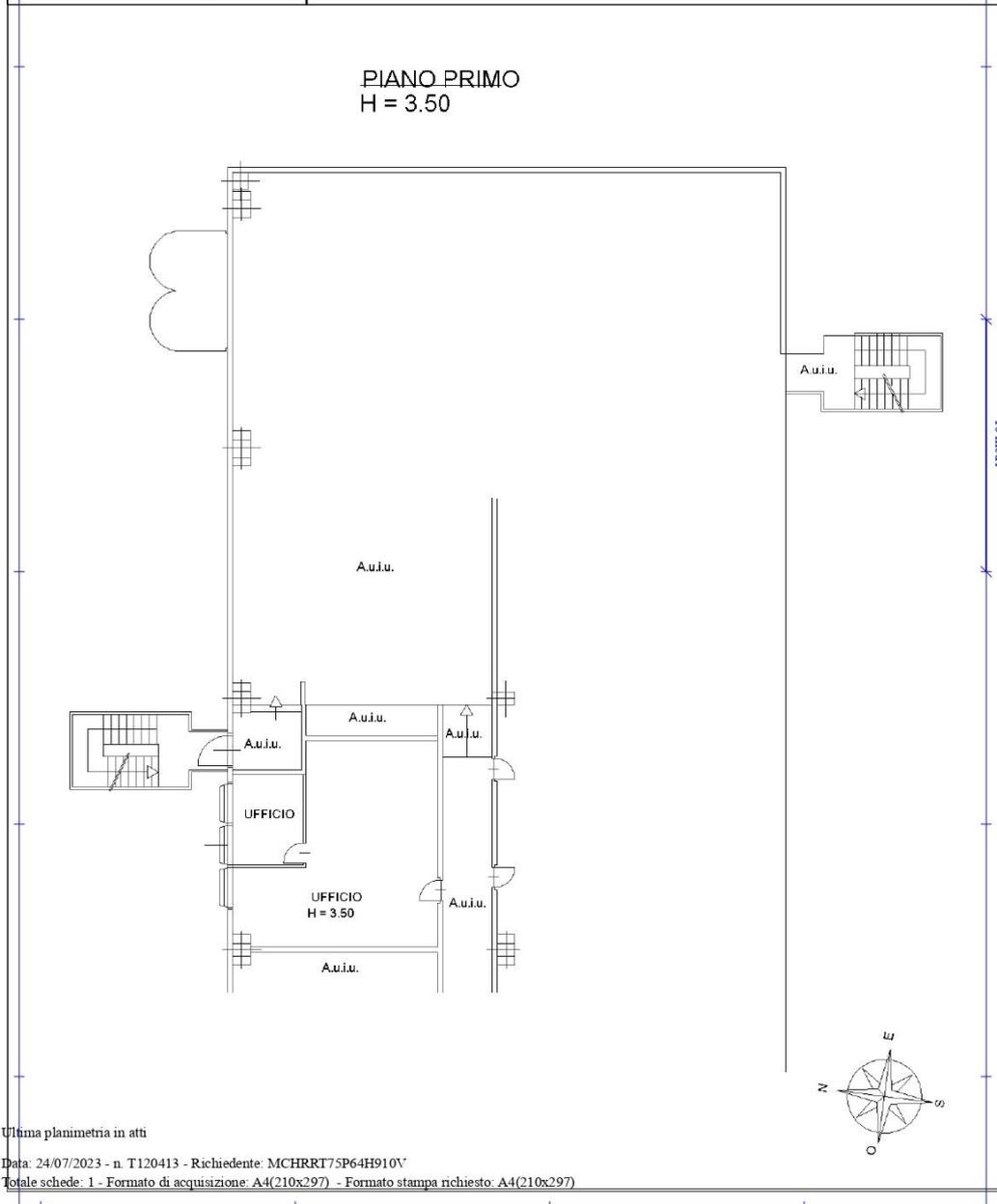
ESTRATTO DI MAPPA



SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 13 MAPPALE 130 SUB. 715

Data: 24/07/2023 - n. T120413 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano	Dichiarazione protocollata n. MI0308573 del 21/07/2023 ¹	
	Comune di Desio Via Lavoratori Autobianchi civ. 1	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Micheli Roberta
	Sezione: Foglio: 13 Particella: 130 Subalterno: 715	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 04525



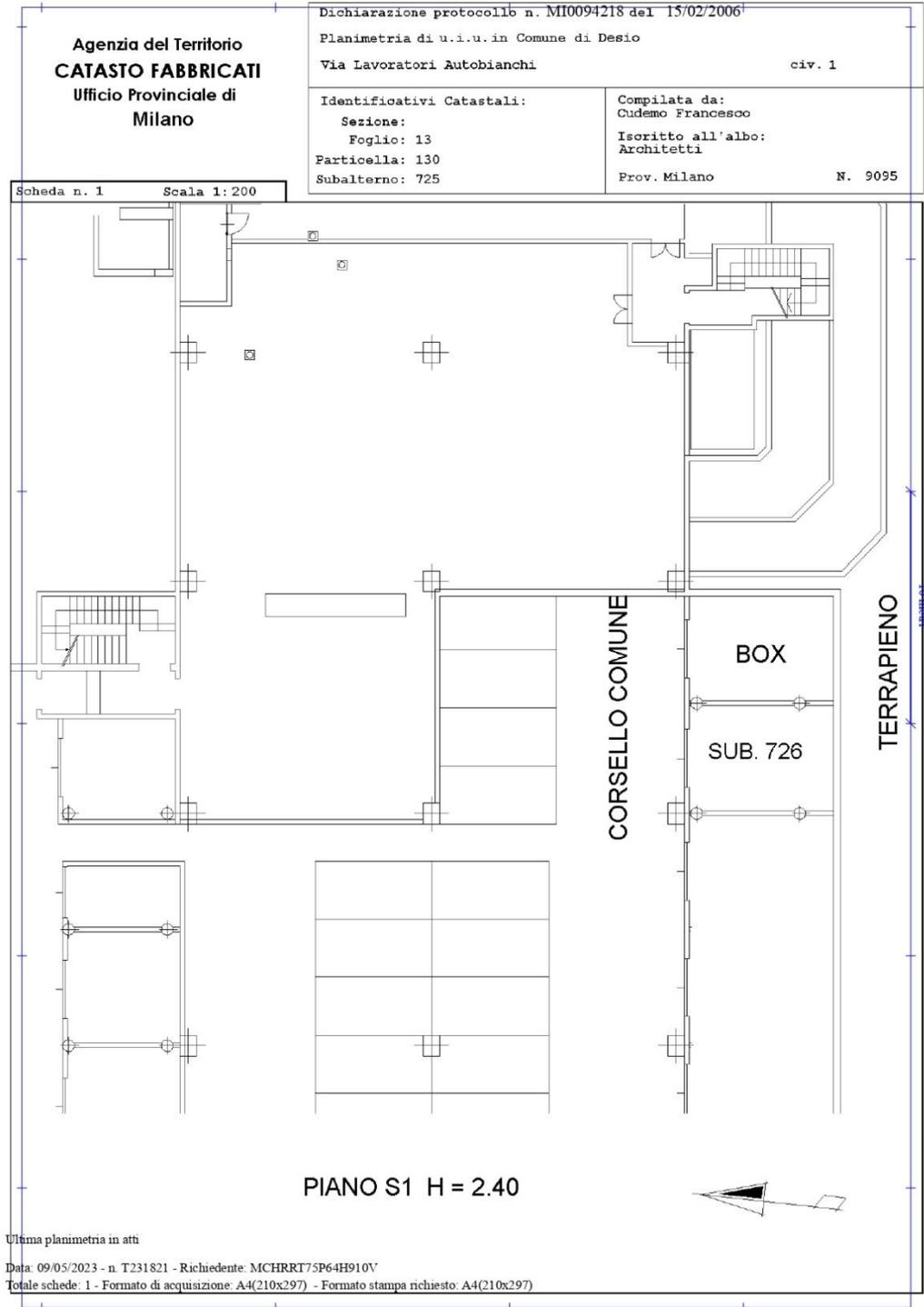
Ultima planimetria in atti

Data: 24/07/2023 - n. T120413 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 13 MAPPALE 130 SUB. 725

Data: 09/05/2023 - n. T231821 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano	Dichiarazione protocollo n. MI0094218 del 15/02/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Desio Via Lavoratori Autobianchi civ. 1	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 130 Subalterno: 725	Compilata da: Cudemo Francesco Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano N. 9095

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2023 - n. T231821 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di DESIO(D2386) - < Foglio 13 - Particella 130 - Subalterno 725 >
 VIA LAVORATORI AUTOBIANCHI n. 1 Piano S1

Documentazione fotografica



3.1.6 LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto e/o catastali: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Specifica

Le destinazioni cosiddette accessorie sono sempre di compendio all'attività principale pertanto è stato utilizzato lo stesso valore unitario di partenza – in questo caso riferito alla destinazione terziaria - applicando un coefficiente di destinazione a seconda della tipologia di locale.

Il valore unitario tiene in considerazione indirettamente anche di tutta l'impiantistica di corredo, in quanto non scindibile dal contesto immobiliare.

Coefficienti di destinazione

Uffici	1,00
Autorimessa	0,50
Posti auto coperti	0,40

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. destinazione	Coeff. uso	Sup. ragg. mq
Ufficio	65,30	1,00	1,00	65,30
Autorimessa	32,63	0,50	1,00	16,32

Fonti di informazione per la ricerca del valore di mercato

- acquisizione diretta dei valori presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (uffici valore min €/mq 1.390,00 – valore max €/mq 1.609,00);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2022 – Semestre 2 – Zona periferica - uffici strutturati, stato conservativo ottimo valore min €/mq 1.500,00 – valore max €/mq 1.900,00; uffici stato conservativo ottimo valore min €/mq 1.400,00 – valore max €/mq 1.600,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e l'andamento del mercato immobiliare per la destinazione specifica nella zona, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Ufficio	65,30	1.300,00	84.890,00
Autorimessa	16,315	1.300,00	21.209,50

Pertanto il valore complessivo arrotondato dei beni oggetto del contratto di leasing è pari a € **106.100,00 (euro centoseimilacento/00)**.

3.2 UFFICIO – CONTRATTO DI LEASING**3.2.1 L'IDENTIFICAZIONE E LA REGOLARITÀ CATASTALE**

Contratto n. 857563 del 21.05.2018: ufficio sito in Desio (MB), Via Lavoratori Autobianchi n. 1, Polo Tecnologico Brianza, identificato catastalmente al NCEU, **foglio 13:**

- mapp. **130** sub. **820**, Piano 1, cat. D/8, RC € 842,00.

3.2.2 CONFINI

Da nord in senso orario:

- mapp. 130/820: vuoto su mappale 1, mapp. 130 sub. 715, enti comuni, mapp. 130 sub. 821.

3.2.3 STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliari risulta libera da persone.

3.2.4 ACCERTAMENTI EDILIZI E NOTIZIE URBANISTICHE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Desio è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Desio in data 23.12.2003 n. 28064/91/DC/2593;
- Denuncia di Inizio Attività in data 06/04/2005 prot. n. 13152, variante al PdC n. 28064 del 23.12.2003- Edificio n. 9;
- Denuncia di Inizio Attività in data 27/05/2005 prot. n. 21376, variante al PdC n. 28064 del 23.12.2003- Edificio n. 9 – definizione delle aree connesse (Lotto n. 9) all'intero comparto produttivo RU1A – inserimento blocchi bagno;
- Denuncia di Inizio Attività in data 25/01/2006 prot. n. 3573, per opere interne relative a riorganizzazione zona uffici connessi al comparto produttivo ai piani primo e secondo;

E' stata presentata domanda di agibilità in data 08.03.2006 prot. gen. 11913, integrata in data 29 maggio 2006. Tra i documenti presenti nel faldone non è presente il Certificato di agibilità rilasciato dal Comune firmato e timbrato con data di protocollo (nella pratica è presente un Certificato senza firma e protocollo).

NOTA BENE

Dal faldone relativo ai permessi edilizi è stata recuperata copia dell'Atto di asservimento a firma del Notaio Ezilda Mariconda rep. n. 10840 dell'8 giugno 2005 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Monza il 23/06/2005 al n. 1857 serie 2), ove viene dato atto che l'edificio n. 9 è destinato, tra l'altro, a dar sede ad attività di servizio alle attività produttive insediate nell'Area RU 1/A, che le attività di servizio devono essere qualificate come connesse alla destinazione principale (produttiva) e costituisce le superfici indicate nella planimetria allegata all'atto (tra cui ricade anche l'ufficio in stima sub. 820) quale pertinenza del compendio RU 1/A, specificando che le destinazioni d'uso relative alle unità indicate in planimetria debbano qualificarsi come meramente connesse alla destinazione d'uso principale (produttiva) e non potranno avere autonoma e diversa destinazione.

Resta obbligo dell'eventuale acquirente verificare di essere in possesso dei necessari requisiti.

Dal confronto tra lo “stato di progetto” dichiarato nell’ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 05.06.2023, non sono state rilevate difformità.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima risulta inserito nel vigente PGT della Città di Desio in Ambiti edilizi a prevalente destinazione produttiva – Ae8 Aree e lotti commerciali e/o direzionali, regolamentati dall’art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tavola sintetica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi



Legenda

Ambienti edilizi a prevalente destinazione produttiva	
	ae6 - Aree produttive
	ae7 - Lotti produttivi
	ae8 - Aree e lotti commerciali e/o direzionali
	ae9 - Aree per depositi
Impianti	
	it1 - Impianti tecnologici
	it2 - Impianti per la distribuzione dei carburanti
	Piani attuativi in corso di attuazione
	TUC - Perimetro Tessuto Urbano Consolidato

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

3.2.5 LA DESCRIZIONE

Trattasi di un ufficio posto al piano primo dell’Edificio n. 9 facente parte del Polo Tecnologico Brianza, sito in Via Lavoratori Autobianchi n. 1 a Desio. L’unità immobiliare è composta da un unico locale open space.

Principali caratteristiche: pavimento galleggiante, controsoffitto con lampade incassate, impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato con ventilconvettori posizionati nel controsoffitto.

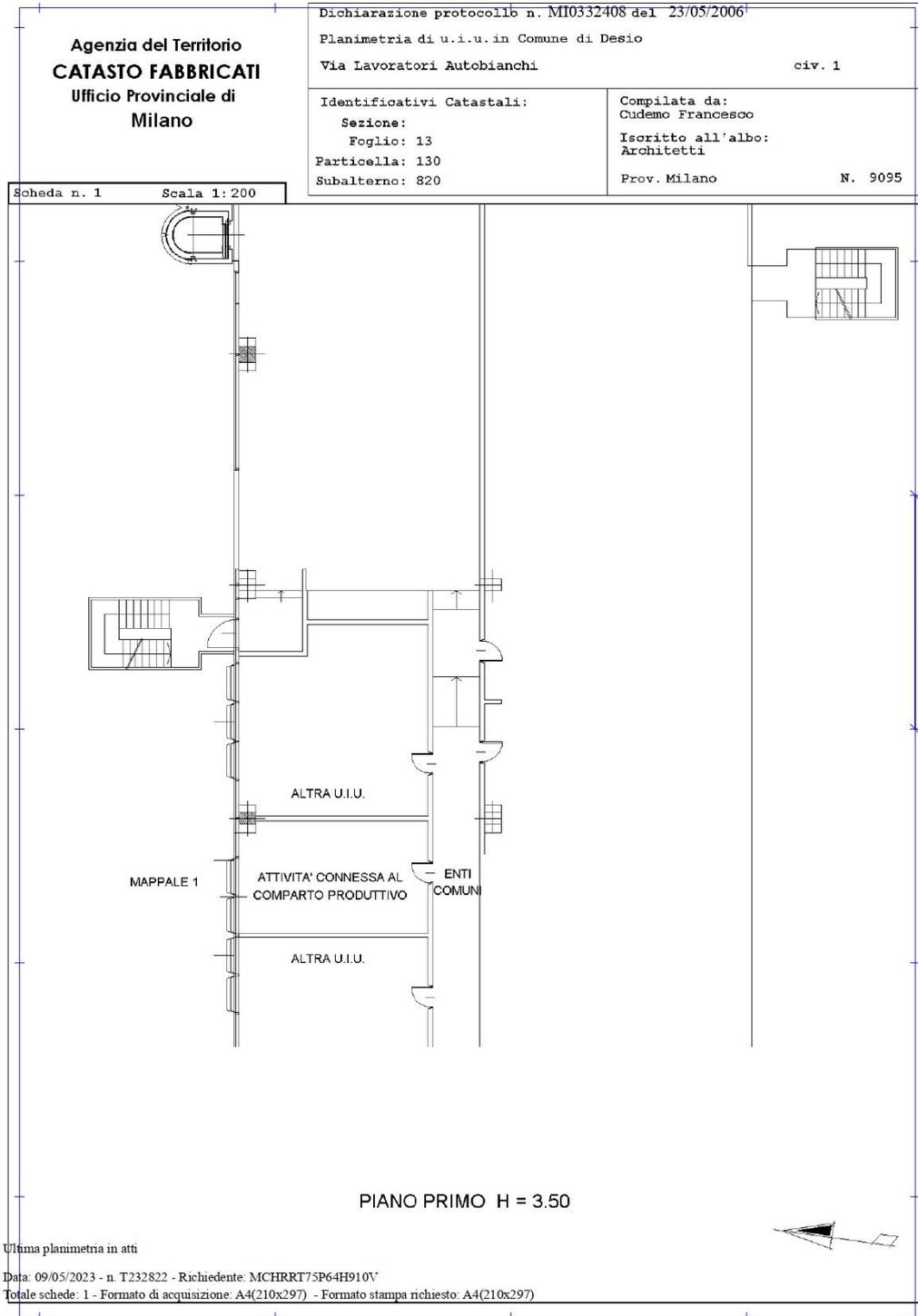
A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 13 MAPPALE 130 SUB. 820

Data: 09/05/2023 - n. T232822 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V



Documentazione fotografica**3.2.6 LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto e/o catastali: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Specifica

Le destinazioni cosiddette accessorie sono sempre di compendio all'attività principale pertanto è stato utilizzato lo stesso valore unitario di partenza – in questo caso riferito alla destinazione terziaria - applicando un coefficiente di destinazione a seconda della tipologia di locale.

Il valore unitario tiene in considerazione indirettamente anche di tutta l'impiantistica di corredo, in quanto non scindibile dal contesto immobiliare.

Coefficienti di destinazione

Uffici	1,00
Autorimessa	0,50
Posti auto coperti	0,40

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. destinazione	Coeff. uso	Sup. ragg. mq
Ufficio	41,65	1,00	1,00	41,65

Fonti di informazione per la ricerca del valore di mercato

- acquisizione diretta dei valori presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (uffici valore min €/mq 1.390,00 – valore max €/mq 1.609,00);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2022 – Semestre 2 – Zona periferica - uffici strutturati, stato conservativo ottimo valore min €/mq 1.500,00 – valore max €/mq 1.900,00; uffici stato conservativo ottimo valore min €/mq 1.400,00 – valore max €/mq 1.600,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e l'andamento del mercato immobiliare per la destinazione specifica nella zona, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Ufficio	41,65	1.300,00	54.145,00

Pertanto il valore complessivo arrotondato del bene oggetto del contratto di leasing è pari a € **54.150,00 (euro cinquantaquattromilacentocinquanta/00)**.

4 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore dei beni immobili di proprietà della Società Brico Trade S.r.l., consistenti in due posti auto ammonta a € ammonta a € **13.260,00 (euro tredicimiladuecentosessanta)**.

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto dei contratti di locazione finanziaria sono i seguenti:

Ufficio e box – contratto	€ 106.100,00 euro centoseimilacento/00
Ufficio – contratto	€ 54.150,00 euro cinquantaquattromilacentocinquanta/00

Paladina, 6 settembre 2023

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)