

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

Sezione Fallimentare

Curatore: Dott. Avv. Marco Angelo Russo

N. 420/2022

Reg. fallimenti

Giud. Delegato

Dott.ssa Caterina  
Macchi

**Valutazione unità immobiliare ad uso ufficio, cantina e  
posto auto in complesso commerciale – direzionale**

**Carate Brianza (MB) via Mascherpa 14**

fg.9 particella 546 sub 891 – ufficio

fg.9 particella 546 sub 892 – cantina

fg.9 particella 546 sub 766 – posto auto

**Giudizio congruità offerta**



**GIANNI CASPANI Architetto**

Grandate (Co), via Manzoni n° 4

Tel/fax 031.564267

email: [info@studiogcaspani.com](mailto:info@studiogcaspani.com)

pec: [gianni.caspani@archiworldpec.it](mailto:gianni.caspani@archiworldpec.it)



Grandate (Co) li, 23.05.2023

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>pag. 3</b>
<b>1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>pag. 4</b>
<b>2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE</b> .....	<b>pag. 6</b>
<b>3 – DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	<b>pag. 7</b>
1- Inquadramento territoriale.....	pag. 7
2- Descrizione del bene e caratteristiche.....	pag. 10
3- Situazione Edilizia ed Urbanistica.....	pag. 13
4- Stato di manutenzione.....	pag. 15
5- Disponibilità.....	pag. 15
6- Parti comuni.....	pag. 15
<b>4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILIARI</b>	<b>pag. 16</b>
1- Criterio di stima.....	pag. 16
2- Fonti di informazione – valori rilevati.....	pag. 18
3- Valutazione corpi.....	pag. 20
<b>5 – CONCLUSIONI</b> .....	<b>pag. 20</b>

Premesso che:

- 1) Lo scrivente Dott. Arch. Gianni Caspani, nato a Grandate (CO) il 16.11.1968 - c.f. CSP GNN 68S16 E1390 - p.iva 02201320138, con studio professionale in Grandate (Co) via Manzoni n.4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n. 1671, con incarico autorizzato in data 18.01.2023 è stato nominato perito estimatore del patrimonio immobiliare del Fallimento
  
- 2) La presente perizia di stima è finalizzata ad esprimere un giudizio di congruità sull'offerta di acquisto per un importo pari a 90.000€ pervenuta al Fallimento, relativa l'unità immobiliare ad uso ufficio di circa 50 mq commerciali, posta a piano primo, con annessa cantina e posto auto coperto a piano interrato, facenti parte il complesso direzionale-commerciale risalente, alla metà degli anni '90, sito in Carate Brianza (MB), via Mascherpa 14, identificate a catasto fabbricati come segue  
fg. 9 particella 546 sub 891 – ufficio  
fg. 9 particella 546 sub 892 – cantina  
fg. 9 particella 546 sub 766 – posto auto  
E' compresa la quota proporzionale di comproprietà di millesimi 6,65 della pertinenziale area urbana – sedime del fabbricato identificato fg. 10 particella 762  
Le unità sono state valutate, in sede di vendita giudiziaria, nello stato in cui si trovava all'atto dell'ispezione e nell'ipotesi che fossero libere da vincoli e disponibili.
  
- 3) Il giorno 16 febbraio 2022 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, per verificarne la consistenza, qualità, posizione e stato di conservazione, (vedasi Allegato 6 sviluppo superfici e Allegato 10- documentazione fotografica).
  
- 4) Le unità, a fronte di un preliminare di compravendita in data 28.10.2020, sono pervenute alla società in data 10.05.2023 mediante atto rep. 3018/1961 Notaio GIORDANO FRANCESCA ROMANA sede MILANO (MI).  
La curatela ha messo a disposizione la seguente documentazione:
  - a) Certificazione Notarile atto di acquisto del 10-05-2023 (Allegato 8);
  - b) Attestato Prestazione Energetica unità fg 9 particella 546 sub 891 – ufficio (Allegato 9);
  
- 5) si è provveduto ad effettuare, presso il Comune di Carate Brianza, le opportune verifiche in merito alla destinazione urbanistica e si è potuto recuperare la seguente documentazione:
  - a) estratto Piano Governo del Territorio (PGT) vigente;
  - b) estratto Norme Tecniche attuazione vigenti.
  
- 6) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio della provincia di MILANO, sezione Catasto Fabbricati, Terreni si è recuperata la seguente documentazione:
  - a) estratto mappa catastale fg. 9 particella 546 (Allegato 1) ;
  - b) planimetrie catastali (Allegato 2a-b-c-d);
  - c) elaborato planimetrico (Allegato 3a ) ed elenco subalterni (Allegato 3b ) compendio fg. 9 particella 546;

d) visure storiche catasto fabbricati (Allegato 4 a-b-c-d);

7) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio ufficio di MILANO 2, Servizio Pubblicità Immobiliare si è recuperata la seguente documentazione:

a) ispezione ipotecaria per soggetto e relative note (Allegati 5a-b);

8) Si sono svolte le opportune indagini di mercato per determinare le quotazioni esistenti nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia.

Ci si è avvalso anche delle indicazioni relative al comune di Carate Brianza della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI relative alle quotazioni immobiliari (Allegato 7a-b-c-d), degli Osservatori delle quotazioni immobiliari fonte -PIU' PREZZI- società della Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi (Allegato 7e), di ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 e di operatori locali di compravendita immobiliare.

9) Nel determinare il valore di ogni singolo bene si sono tenuti presenti le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, l'accessibilità, la forma, la superficie, l'uso per il quale sono attualmente destinati, le caratteristiche delle sue finiture, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive e architettoniche dell'edificio, le dotazioni a parcheggio, le destinazioni d'uso possibili, gli eventuali costi di ripristino e di regolarizzazione edilizia/catastale.

La valutazione è stata eseguita con metodo analitico attribuendo ad ogni singolo bene un valore unitario medio determinato in base ai criteri su esposti ed ai valori medi di mercato della zona circostante tenendo altresì conto di una riduzione per vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.



**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

Espongo di seguito le risultanze delle indagini eseguite presso gli immobili del compendio immobiliare oggetto della presente perizia e le relative valutazioni:

## 1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso ufficio di circa 50 mq commerciali, posta a piano primo, con annessa cantina e posto auto coperto a piano interrato, facenti parte il complesso commerciale-direzionale, risalente, alla metà degli anni '90, sito in Carate Brianza (MB), via Mascherpa 14, in prossimità del centro cittadino a meno di 1 km dall'ingresso dalla Starda Statale 36 (MI/LC) all'interno di un centro commerciale servito da supermercato, negozi e uffici anche pubblici.

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Agenzia del Territorio di <b>MILANO</b>									
<b>Catasto FABBRICATI</b>									
Comune di <b>CARATE BRIANZA</b> sez.urb.									
Fg.	Particella	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
<b>9</b>	<b>546</b>	<b>591</b>		<b>A/10</b>	<b>2</b>	<b>3,5 vani</b>	Totale : 49 m <sup>2</sup>	<b>Euro 1.301,47</b>	VIA GIUSEPPE MASCHERPA n. 14 Piano 1
<b>9</b>	<b>546</b>	<b>592</b>		<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>4 m<sup>2</sup></b>	Totale : 6 m <sup>2</sup>	<b>Euro 5,99</b>	VIA GIUSEPPE MASCHERPA n. 14 Piano S1
<b>9</b>	<b>546</b>	<b>766</b>		<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>13 m<sup>2</sup></b>	Totale : 13 m <sup>2</sup>	<b>Euro 40,28</b>	VIA GIUSEPPE MASCHERPA n. 14 Piano S1

### Intestazione catastale

L'unità è intestata come segue:

titolo: proprietà 1/1

#### Dati derivanti da :

##### - Relativamente alle unità l'unità Fg. 9 particella 546 sub 891-892

- DIVISIONE del 19/04/2023 Pratica n. MI0158856 in atti dal 19/04/2023 DIVISIONE (n.158856.1/2023)

L'unità ha avuto origine dall'unità Fg. 9 particella 546 sub 783

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/01/2015

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2015 Pratica n. MI0092867 in atti dal 08/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81905.1/2015)

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2000 in atti dal 26/06/2000 (n. 57664.1/2000)

##### - Relativamente l'unità Fg. 9 particella 546 sub 766

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2009 Pratica n. MI0738258 in atti dal 22/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 164093.1/2009)
- VARIAZIONE del 14/11/1996 in atti dal 14/11/1996 AMPLIAMENTO PIANO INTERRATO AFFERENTI A 0009005460000 0000 (n. 211791.1/1996)

**Confini :**

- Relativamente all'unità l'unità Fg. 9 particella 546 sub 891- ufficio a piano primo : parti comuni, ufficio sub. 23, corridoio comune, ufficio sub. 25;
- Relativamente all'unità l'unità Fg. 9 particella 546 sub 892 - vano di cantina a piano interrato: parti comuni, cantina sub. 49, cantina sub. 51, parti comuni;
- Relativamente all'unità Fg. 9 particella 546 sub 892- posto auto a piano interrato: parti comuni per due lati, posto auto di proprietà di terzi, corsia comune di manovra auto.

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà di millesimi 6,65 della pertinenziale area urbana – sedime del fabbricato identificata catastalmente come segue:

Agenzia del Territorio di <b>MILANO</b>									
<b>Catasto FABBRICATI</b>									
Comune di <b>CARATE BRIANZA</b> sez.urb.									
Fg.	Particella	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
<b>10</b>	<b>762</b>			<b>F/1</b>		<b>6984 m</b>			VIA GIUSEPPE MASCHERPA n. SN Piano T

**Conformità catastale:**

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale. L'ufficio presenta delle pareti mobili che sono state considerate quali arredi.

**2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE:**

L'unità immobiliare è pervenuta al Fallimento in forza del  
seguinte atto.

- atto notarile di compravendita del 10/05/2023 rep. 3018/1961 Notaio GIORDANO FRANCESCA ROMANA sede MILANO (MI) in corso di registrazione, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/05/2023 Registro generale n. 66190 Registro particolare n. 46039 attraverso il quale la società - dichiarata fallita dal Tribunale di Milano con sentenza del 15-20 settembre 2022 n. 420/2022 - " " codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi acquista le unità

dalla società \_\_\_\_\_, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi (Allegato 8 - Certificazione Notarile atto di acquisto del 10-05-2023 e Allegato 5b – nota di trascrizione).

L'unità è pervenuta alla società \_\_\_\_\_ per acquisto fattone da "INTESA LEASING S.P.A.", codice fiscale 01682080153, con atto di compravendita a rogito del notaio Dario Cortucci di Milano in data 2 ottobre 2007 rep. n.22474/7416 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 4 in data 8 ottobre 2007 al n. 19137 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 8 ottobre 2007 ai nn. 150738/79449.

Alla società "INTESA LEASING S.P.A." quanto in oggetto era pervenuto per acquisto fattone dalla società \_\_\_\_\_ proprietario ante-ventennio codice fiscale 02339320968, con atto di compravendita a rogito del notaio Ubaldo La Porta di Milano in data 27 aprile 2001 rep. n. 10551/4994 registrato a Milano in data 8 maggio 2001 al n. 12788 serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 7 maggio 2001 ai nn. 44273/29134.

Dalle ispezioni ipotecarie risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

### **Ispezione ipotecaria**

Dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 5a) risulta che sui bene del compendio non gravano formalità pregiudizievoli attive.

## **3 – DESCRIZIONE DEL BENE**

### **3.1 – Inquadramento territoriale**

Le unità sono fanno parte di un complesso commerciale-direzionale, risalente, alla metà degli anni '90, sito in Carate Brianza (MB), via Mascherpa 14, in prossimità del centro cittadino a meno di 1 km dall'ingresso dalla Starda Statale 36 (MI/LC) all'interno di un centro commerciale servito da supermercato, negozi e uffici anche pubblici (ASL).

Carate Brianza è un comune italiano di quasi 18.000 abitanti della provincia di Monza e della Brianza. Fa parte del Parco regionale della Valle del Lambro e il suo territorio è compreso tra i 215 e i 299 metri s.l.m. Dista 12 km da Monza e 27 da Milano, facilmente raggiungibile mediante la S.S. 36 ( Strada Statale del lago di Como e dello Spluga). Dispone di una propria fermata ferroviaria posta sulla linea Monza-Molteno-Lecco.

La zona risulta essere ben servita dalla rete stradale sia di livello comunale che sovracomunale.

La zona è provvista di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista dall'alto 3



Vista da via Firenze

### 3.2 Descrizione del bene e caratteristiche

Il complesso edificato negli anni 1995-98 a destinazione commerciale-direzionale si sviluppa su 4 piani fuori terra e 1 interrato e risulta avere caratteristiche di finitura medie. A piano terra troviamo 13 esercizi commerciali anche di medie dimensioni mentre ai piani superiori sono collocate 50 unità ad ufficio. L'interrato è destinato a cantine e autorimessa con posti auto coperti a servizio del complesso. L'unità immobiliare ad uso ufficio di circa 50 mq commerciali, posta a piano primo, composto da un unico ambiente diviso internamente in due locali da pareti mobili ed annessi antibagno e bagno. A servizio dell'unità troviamo una cantina di circa 5 mq e posto auto coperto di circa 13 mq a piano interrato

L'accesso avviene mediante i disimpegni e corpi scala condominiali dotati di ascensori a norma sul superamento delle barriere architettoniche.

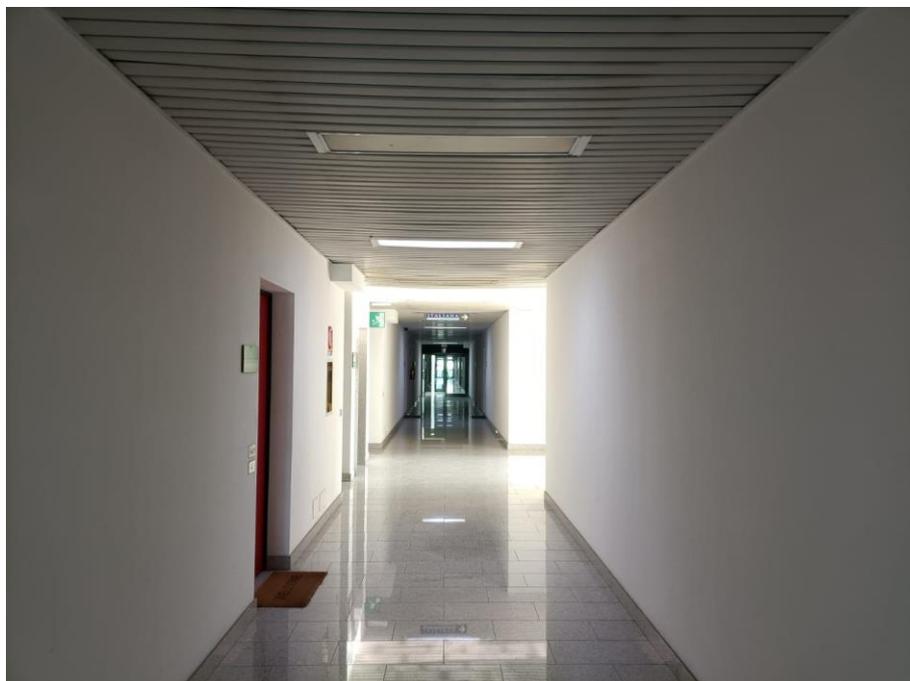
L'unità ad uso ufficio affaccia su via Firenze, non gode di visibilità e viste particolari.

Le principali caratteristiche costruttive sono di seguito sintetizzate:

- struttura prefabbricata in c.a. con copertura piana;
- facciata esterna in pannelli prefabbricati ed serramenti a nastro in alluminio a taglio termico
- oscuramenti esterni in persiane di legno scorrevoli a scomparsa nelle murature perimetrali;
- pareti interne intonacate con finiture a gesso tinteggiate;
- pareti mobili divisorie open space ;
- controsoffitto in doghe metalliche;
- pavimenti linoleum (zona uffici)
- pavimenti e rivestimenti nel bagno in ceramica/gress;
- sanitari in ceramica a pavimento;
- il bagno è dotato di areazione artificiale;
- porte interne commerciali in legno;
- portoncino blindato d'ingresso con pannellatura esterna;
- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte nel controsoffitto, dotato di quadro principale con interruttore differenziale magneto-termico.
- corpi illuminanti parte incassati nei controsoffitti e parte esterni;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato condominiale con terminali a fancoil;
- impianto di condizionamento mediante canalizzazioni nel controsoffitto ed unità esterna.
- bollitore elettrico ad accumulo;
- non è stato possibile reperire la certificazione relativa gli impianti ma apparentemente risultano essere a norma;
- cantina con pavimento in gress, pareti in blocchi di cls a vista, porta d'ingresso metallica con impianto illuminazione;
- posto auto con pavimento in cemento industriale



Foto – 2° ingresso esterno



Vista corridoio ingresso uffici



Foto Ufficio



Foto esterno cantina



Foto posto auto

### 3.3 Situazione Edilizia ed Urbanistica

#### Situazione edilizia

Il complesso ove sono inserite le unità oggetto di stima è stato edificato mediante i seguenti atti autorizzativi :

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Carate Brianza in data 23 febbraio 1994 n. 147/91 e volturata alla società " " in data 11 aprile 1994;
- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Carate Brianza in data 2 marzo 1995 Prot. n. 3320 (pratica n. 147/91) per varianti "Finiture facciate";
- Concessioni edilizie in variante alla concessione edilizia n. 147/91 del 23 febbraio 1994, prot. n. 23462 e prot. n. 5869, rilasciate dal Comune di Carate Brianza rispettivamente in data 9 dicembre 1996 ed in data 30 marzo 1998;

In data 20 maggio 1998 è stata rilasciata dal Comune di Carate Brianza la licenza di agibilità.

- che in data 27 luglio 2000 è stata presentata al Comune di Carate Brianza Dichiarazioni Inizio Attività edilizia D.I.A. e successiva DIA di variante in data 15 gennaio 2001 per l'esecuzione di opere interne;

#### **Norme sul superamento delle barriere architettoniche.**

L'unità, posta a piano primo con accesso diretto dal corridoi comune condominiale che si dirama dai corpi scali con ascensori a norma, risulta essere allo stato visitabile e adattabile e quindi conforme alle norme in materia di fruizione da parte delle persone disabili ai sensi della Lg. 13/89 e D.M. 236/89.

#### **Attestazione energetica.**

L'unità è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (Allegato 9)

Codice identificativo: 108015 - 000132/15 registrato il 08/05/2015 scadenza 08/05/2025

Le prestazioni energetiche risultano:

- EPh – classe D – indice prestazione 31,32 KWh/m<sup>3</sup>a – fabbisogno per la climatizzazione invernale
- Etc – classe C – indice prestazione 9,82 KWh/m<sup>3</sup>a – Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

### **Situazione Urbanistica:**

Secondo il PGT vigente del Comune di CARATE BRIANZA, approvato con Delibera di Consiglio comunale n° 72 del 22.12.2022 atti relativi al Nuovo Documento di Piano, Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT del Comune di Carate Brianza, divenuti efficaci con la pubblicazione sul Burl n. 20 Serie Avvisi e Concorsi del 17.05.2023 l'immobile ricade in:

- **Ambiti prevalentemente Terziari – TC** = Terziario – Commerciale art. 26 NTA Piano delle Regole

#### **26. Ambiti prevalentemente terziari**

##### **26.1. TC - Terziario Commerciale**

*Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.*

*Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione esclusivamente tramite Permesso di costruire convenzionato e nel rispetto dei seguenti parametri:*

- Altezza fronte: m 14,50
- IF = esistente
- IC = massima 60% della SF
- IPF = minima 15% della SF
- Distanze: quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme
- Destinazioni d'uso: quelle previste dall'art. 9.5 delle presenti Norme.

*È ammesso, al netto di quote già usufruite rispetto alle facoltà precedentemente concesse, l'ampliamento della destinazione esistente con possibilità una tantum di incremento della SL esistente fino alla concorrenza di mq 250 di SL con possibilità di incremento dell'IC (indice di copertura) fino al massimo del 60% della SF esistente e conseguente reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico relativi alla specifica destinazione.*

#### *Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale*



AP - Ambiti prevalentemente produttivi di completamento (art. 25 Nta del PR)



Ambiti prevalentemente terziari: TC = Terziario Commerciale; TD = Terziario Direzionale; TR = Terziario Ricettivo (art. 26 Nta del PR)



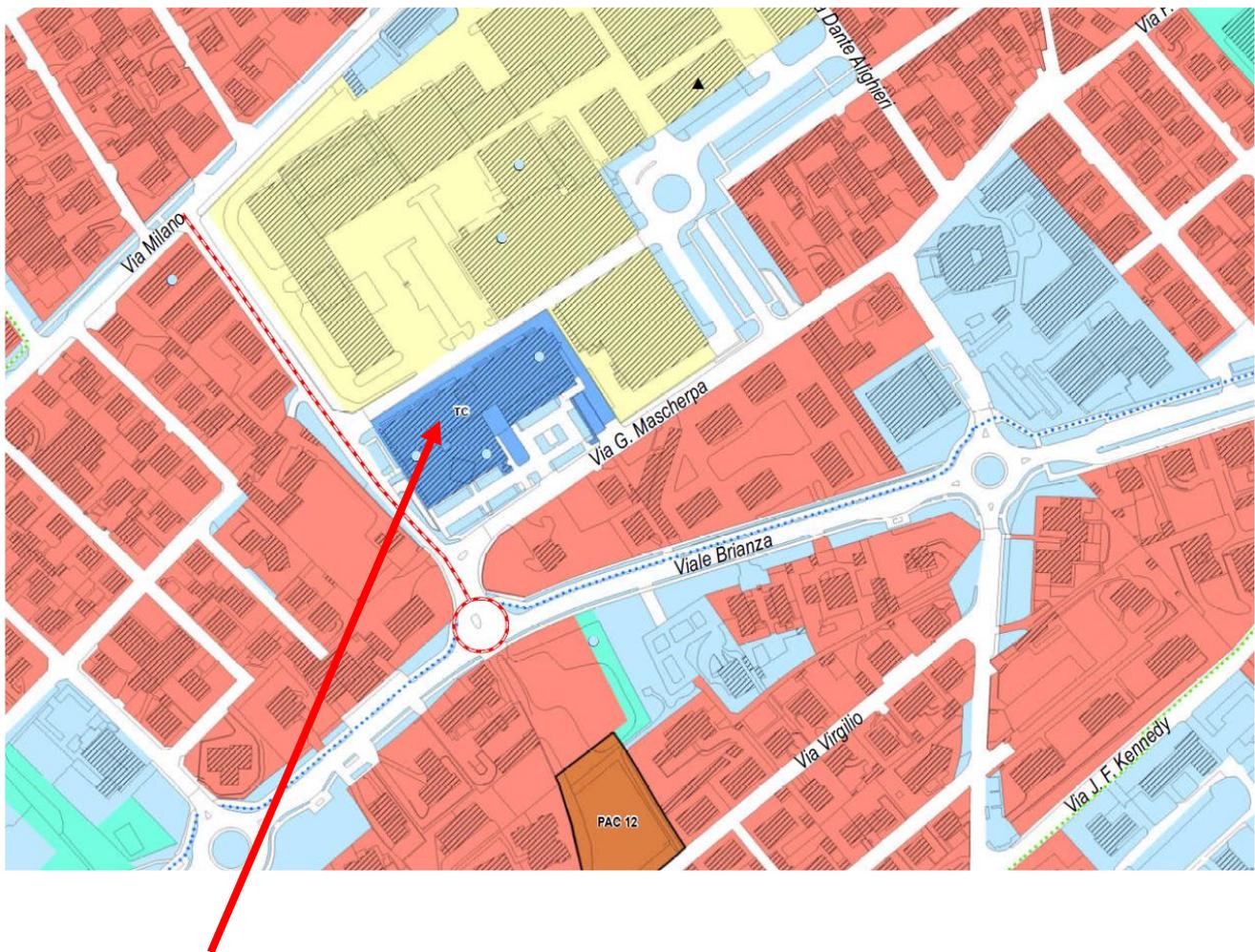
AQ - Ambiti finalizzati al Quaternario (art. 27 Nta del PR)



Edificio dismesso (art. 27 Nta del PR)



VP - Ambiti a verde privato vincolato (art. 32 Nta del PR)



### 3.4 Stato di manutenzione

Il complesso, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche, è in più che buono stato di conservazione.

Gli impianti, anche se non sono state reperite le certificazioni, sono apparentemente e norma.

### 3.5 Disponibilità

Le unità risultano essere libere e disponibili.

### 3.6 Parti comuni

Dall'atto di provenienza risulta che alle unità competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge, destinazione e titoli, nonchè con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Carate Brianza, con particolare riferimento all'atto di impegnativa unilaterale nei confronti del Comune di Carate Brianza autenticato dal notaio Mario Galbiati di Seregno in data 23 marzo 1994 rep. n. 69788, registrato a Desio il 5 aprile 1994 al n. 1011 e trascritto a Milano 2 in data 6 aprile 1994 ai nn. 27616/18063.

E' compresa a quota proporzionale di comproprietà di millesimi 6,65 (sei virgola sessantacinque) della pertinenziale area censita nel catasto fabbricati del Comune di Carate Brianza al foglio 10 particella 762 categoria F/1 consistenza 6984 m2 via Giuseppe Mascherpa n. SC Piano T,

confinante con via Dante Alighieri, via Gabrio Casati, particelle 467, 640, 604 e 642, via Mascherpa, particella 835 (particelle tutte del foglio 10).

## 4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 4.1– Criterio di stima

La valutazione è stata fatta prendendo in considerazione il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Nel determinare il valore di ogni singolo bene si sono tenuti presenti: l'ubicazione; l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la forma, la superficie, caratteristiche storiche-architettoniche specifiche dell'immobile, l'uso per il quale sono attualmente destinati gli spazi, l'esposizione, il piano, le caratteristiche costruttive ed architettoniche degli edifici, le caratteristiche delle finiture, gli impianti, le sistemazioni delle aree condominiali/esterne, lo stato di conservazione, gli eventuali costi di regolarizzazione edilizia/catastale ed i costi degli eventuali ripristini la presenza di arredi.

Il criterio di stima usato è il procedimento sintetico in base ai valori elementari correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro unitario, cioè il metro quadrato lordo, corretto attraverso coefficienti ottenuti esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato, attribuendo ad ognuno una determinata incidenza sul prezzo: il prodotto dei coefficienti K restituirà il valore globale delle diverse caratteristiche.

Nella presente stima sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e attraverso i seguenti coefficienti:

destinazione, localizzazione/contesto, posizione, qualità/vetustà, produttivo

Per determinare il valore degli immobili utilizzerà la formula:

$$Vm_o = S_c * v_{om} * K$$

**Vm<sub>o</sub>** = valore di mercato ordinario del bene oggetto di stima

**S<sub>c</sub>** = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

**v<sub>om</sub>** = valore unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

**K** = coefficiente riduttivo/maggiorativo per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Per il calcolo della **superficie commerciale** sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili per il mercato come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche, dalla Norma UNI 10750 e secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari edito da TecnoBorsa ed Agenzia delle Entrate.

Di seguito sono indicati i coefficienti di ponderazione assegnati alle varie superfici in relazione alle specificità degli immobile oggetto d'analisi.

<b>Coefficienti di ponderazione della superficie -</b>	
Superficie principale e servizi	1,00
Superficie accessorie - cantina	0,25
Posto auto coperto	0,60

### **Caratteristiche intrinseche ed estrinseche Immobili**

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche verranno prese in considerazione attraverso un coefficiente K totale, riduttivo o maggiorativo, determinato attraverso il prodotto dei seguenti K parziali:

**K = coefficiente riduttivo/maggiorativo per caratteristiche intrinseche ed estrinseche**

ove  **$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4$**

**K1= caratteristiche di localizzazione estrinseca - ubicazione dell'immobile nell'ambito territoriale ed urbano, qualità dei servizi e collegamenti, qualità dell'ambiente circostante.**

Le unità sono fanno parte di un complesso commerciale-direzionale, risalente, alla metà degli anni '90, sito in Carate Brianza (MB), via Mascherpa 14, in prossimità del centro cittadino a meno di 1 km dall'ingresso dalla Stada Statale 36 (MI/LC) all'interno di un centro commerciale servito da supermercato, negozi e uffici anche pubblici (ASL).

La zona risulta essere ben servita dalla rete stradale di livello comunale e sovracomunale.

La zona è provvista di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Complessivamente la posizione, rispetto la zona territoriale, è da ritenersi più che buona e pertanto si ritiene di attribuire un coefficiente alle caratteristiche di localizzazione estrinseca pari a:

**$K1 = 1,05$**

**K2= caratteristiche posizionali intrinseche - esposizione, visibilità, luminosità, accessi, piano, caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.**

L'unità immobiliare ad uso ufficio di circa 50 mq commerciali, posta a piano primo, con annessa cantina e posto auto coperto a piano interrato, fanno parte del complesso commerciale-direzionale, risalente, alla metà degli anni '90.

L'accesso avviene mediante i disimpegni e corpi scala condominiali dotati di ascensori a norma sul superamento delle barriere architettoniche.

L'unità ad uso ufficio affaccia su via Firenze, non gode di visibilità e viste particolari.

L'esposizione, la visibilità e luminosità sono da ritenersi buone.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene di attribuire un coefficiente complessivo alle caratteristiche:

**$K2=1,00$**

**K3= caratteristiche qualitative intrinseche - vetustà, caratteristiche architettoniche e costruttive, qualità delle finiture, stato di manutenzione –**

L'unità ed il complesso risalente agli anni 1995-98, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche, risultano essere in più che buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli impianti, anche se non sono state reperite le certificazioni, sono apparentemente e norma.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto che l'unità sono in più che buono stato di conservazione interno, si ritiene congruo attribuire un coefficiente alle caratteristiche qualitative intrinseche rispetto allo stato conservativo Ottimo ( stato di riferimento dei valori immobiliari) pari a:

$$K3 = 0,85$$

**K4= caratteristiche produttive (servitù, locazioni, qualità e condizioni parti comuni)**

L'unità non è gravata da servitù è disponibile, ha un taglio dimensionale adatto per l'affitto e/o vendita, è inserita in un complesso commerciale – direzionale di media qualità.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo assegnare il seguente coefficiente alle caratteristiche produttive:

$$K4 = 1,00$$

**4.2 - Fonti di informazione – valori rilevati**

Agenzia delle Entrate – Territorio di Milano, Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Ufficio tecnico di Carate Brianza; Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI, Osservatorio immobiliare PIU' PREZZI – CAMERA COMMERCIO MI-MB-LO, operatori locali di compravendita.

Per la zona sono stati rilevati i seguenti parametri.

**- Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI - 2 sem. 2022**

Comune CARATE BRIANZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Destinazione	Valore OMI	Valore OMI	Stato	Valore OMI
Uffici	1450	1650	Ottimo	1550
Box	650	1000	Normale	825

(allegato 7a 7c)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione	Valore OMI	Valore OMI	Stato	Valore OMI
--------------	------------	------------	-------	------------

Uffici	1650	1900	Ottimo	1650
Box	750	1100	Normale	750

(allegato 7b 7d)

**- Banca dati PIU PREZZI – Camera di Commercio Milano -Monza - Lodi**

Listino : 2 Sem 2022

Comune: CARATE BRIANZA

(Allegato 7.E)

<u>Zona : CENTRO</u>			
destinazione	Valore PIU' PREZZI min	Valore PIU' PREZZI max	Valore PIU' PREZZI medio
Periferia - Uffici nuovi	1750	1850	1800
Periferia - Uffici recenti	1400	1550	1475
Centro - Uffici nuovi	1900	2000	1950
Centro - Uffici recenti	1500	1650	1575
Periferia - Boxes - a corpo	12000	15000	13500
Periferia – Boxes stimati a mq - ipotizzando 18 mq / cad	800	1000	900
Centro - Boxes - a corpo	16000	18000	17000
Centro Boxes - stimati a mq - ipotizzando 18 mq / cad	1067	1200	1133

Dalle offerte immobiliari in zona si ricavano i seguenti valori medi di mercato:

Uffici - valore medio ponderato annunci immobiliari - stato OTTIMO € 1750

Alla luce delle indagini di mercato svolte, ipotizzando un trend sostanzialmente stabile del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire:

-Uffici – stato ottimo – 1750,00 €/mq

In conclusione al valore unitario medio ordinario attribuito è stato applicato un coefficiente K multi-criteriale (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) per giungere al valore attuale più probabile ed attendibile del bene immobile.

Al valore così ottenuto si applica una riduzione per vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, che visto la congiuntura economica si ritiene congruo essere pari al – 5% .

La riduzione non tiene conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita in quanto le unità sono state acquisite solo in data 10.05.2023 e come da comunicazione della curatela non risultano spese condominiali insolute.

### 4.3 Valutazione corpi:

STIMA UNITA' AD USO UFFICIO CON CANTINA E POSTO AUTO COPERTO													
CENTRO COMMERCIALE-DIREZIONALE via Mascherpa 14 - Carate Brianza (MB)													
CORPO	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE mq	COEFF. DESTINA ZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	K1 localizzazione estrinseche	K2 posizionali intrinseche	K3 qualitative intrinseche - vetustà	K4 produttive	K TOTALE ( k1*k2*k3*k4)	VALORE UNITARIO Euro/mq	VALORE Euro	
<b>1</b>	<b>Unità fg. 9 particella 546 sub 891 - UFFICIO</b>												
	Ufficio	primo	49,82	1,00	49,82								
					TOTALE	49,82	1,05	1,00	0,85	1,00	0,89	1.750,00 €	€ 77.586,86
<b>2</b>	<b>Unità fg. 9 particella 546 sub 892 - CANTINA</b>												
	Cantina	1° interrato	5,04	0,25	1,26								
					TOTALE	1,26	1,05	1,00	0,85	1,00	0,89	1.750,00 €	€ 1.962,45
<b>3</b>	<b>Unità fg. 9 particella 546 sub 766 - POSTO AUTO COPERTO</b>												
	Posto auto coperto	1° interrato	13,75	0,60	8,25								
					TOTALE	8,25	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	900,00 €	€ 7.796,25
	<b>VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>											€ 87.345,56	
	Riduzione del valore del 5% per la immediatezza della vendita giudiziaria												
											-5,00%	-€ 4.367,28	
	<b>VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE - STATO LIBERO</b>											€ 82.978,28	
	arrotondato											(ottantatremila/00)	

### 5 – CONCLUSIONI

In base a tutto quanto esposto e ritenuto, il sottoscritto perito giudica il “valore di mercato”, in sede di vendita giudiziaria, dell'**unità immobiliare ad uso ufficio posta a piano primo ed annessa cantina e posto auto coperto a piano interrato inserite nel compendio immobiliare commerciale – direzionale sito in Carate Brianza (MB), via Mascherpa 14, unità** identificata come segue :

fg. 9 particella 546 sub 891 – ufficio

fg. 9 particella 546 sub 892 – cantina

fg. 9 particella 546 sub 766 – posto auto

e la quota proporzionale di comproprietà di millesimi 6,65 della pertinenziale area urbana – sedime del fabbricato identificato fg. 10 particella 762

, in complessivi:

**VALUTAZIONE ATTUALE in ambito fallimentare, stato libero, arrotondata Euro 83.000,00  
( Euro ottantatremila/00)**

**Alla luce delle considerazioni e valutazioni sopra esposte, tenuto conto della vendita in ambito fallimentare, si ritiene congruo il valore proposto di 90.000 € ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.**

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo al compito affidatomi, sono a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Grandate (Co), 23.05.2023

Il perito estimatore

Dott. Arch. Gianni Caspani



Allegati:

Allegato 1 - estratto mappa CARATE BRIANZA fg 9 particella 546

Allegato 2a - scheda planimetrica CARATE BRIANZA fg 9 particella 546 sub 891- ufficio

Allegato 2b - scheda planimetrica CARATE BRIANZA fg 9 particella 546 sub 892 – cantina

Allegato 2c - scheda planimetrica CARATE BRIANZA fg 9 particella 546 sub 766 - posto auto

Allegato 2d - scheda planimetrica CARATE BRIANZA fg 10 particella 762 - area urbana

Allegato 3a - elaborato planimetrico fg 9 particella 546

Allegato 3b - elenco subalterni fg 9 particella 546

Allegato 4a - visura storica fabbricati CARATE BRIANZA fg 9 particella 546 sub 891- ufficio

Allegato 4b - visura storica fabbricati CARATE BRIANZA fg 9 particella 546 sub 892 – cantina

Allegato 4c - visura storica fabbricati CARATE BRIANZA fg 9 particella 546 sub 766 - posto auto

Allegato 4d - visura storica fabbricati CARATE BRIANZA fg 10 particella 762 - area urbana

Allegato 5a - ispezione ipotecaria per soggetto

Allegato 5b - nota trascrizione del 16-05-2023 atto acquisto del 10-05-2023

Allegato 6 - sviluppo superfici

Allegato 7a - valori OMI - terziario zona periferica

Allegato 7b - valori OMI - terziario zona centrale

Allegato 7c - valori OMI - residenziale zona periferica

Allegato 7d - valori OMI - residenziale zona centrale

Allegato 7e - valori immobiliari PIU' PREZZI - CAMERA COMMERCIO MI-MB-LO

Allegato 8 - Certificazione Notarile atto di acquisto del 10-05-2023

Allegato 9 - Attestato Prestazione Energetica unità fg 9 particella 546 sub 891 – ufficio

Allegato 10 – Documentazione fotografica