



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

43/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rizzotto Caterina

CURATORE:

Dott. Ernesto Conforti, Dott. Sergio Tremolada

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 43/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale a GIUSSANO Via dell'Industria 2 , frazione Birone, della superficie commerciale di circa **17.390** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

aree censite ai mappale 407 e 974 (parte), del Foglio 17, entrambe destinate, nel vigente P.G.T., a *Zona DI - Ambito produttivo e commerciale da mantenere*, e dagli insistenti corpi di fabbricato a destinazione industriale e amministrativa; e precisamente:

a) dal corpo di fabbricato, a destinazione industriale ubicato al piano terra, costituito in parte, da locali destinati a deposito e falegnameria, in parte, da locali destinati alla produzione e, in parte, da locali destinati a magazzino e spedizione; a detto corpo di fabbricato è annesso un altro piccolo corpo di fabbricato, destinato, al piano terra, in parte, ad officina, in parte, a centrale termica, in parte, a locale compressori, e, in parte, a cabine elettriche; a detto corpo di fabbricato sono, ulteriormente, annessi un piccolo corpo di fabbricato, ad uso depositi, e un piccolo corpo di fabbricato, ad uso cabina elettrica; il tutto, censito in Catasto dei Fabbricati, del comune medesimo, come segue:

- foglio 17 particella 407 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 75.600,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria n. 2 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2010 protocollo n. MI0079033 in atti dal 03/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5914.1/2010), (già mappale 407/1 - 408 -483 (graffati)).

Coerenze e confini in un sol corpo da nord ed in senso orario: mappale 553, Via dell'industria, (ricompresi all'interno del mappale 407 il mappale 974, e 975), mappale 420; in comune di Mariano Comense al foglio 9 mappali 11599, 11997, 8715, 1482, 1214, 1212; in comune di Giussano stesso foglio mappali 488, 291, 487, 486, 485; il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E063 - Sezione - Foglio 17 - Particella 40

b) dalla unità immobiliare, a destinazione amministrativa, ubicata al piano terra, costituita da più vani ad uso ufficio, con locale tecnico e servizi; il tutto, censito in Catasto dei Fabbricati, del comune medesimo, come segue:

- foglio 17 particella 974 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.859,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria n. 2., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2010 protocollo n. MI0114419 in atti dal 16/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9456.1/2010), (già mappale 407/2).

Coerenze da nord ed in senso in un sol corpo orario stesso foglio stessa proprietà al mappale 407, altre proprietà al mappale 974, stessa proprietà al mappale 407 su più lati il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Mappali Terreni Correlati Codice Comune E063 - Sezione - Foglio 17 - Particella 974

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962

ristrutturato nel 2009.

Si segnala la presenza di fibre d'amianto su porzioni di copertura, non si escludono passività ambientali di altra natura.

Nota bene: all'interno del perimetro cintato insistono due beni in proprietà di terzi e meglio identificati graficamente nel capitolo relativo alle difformità urbanistiche.

B

aree urbane a GIUSSANO Via dell'Industria 2 2, frazione Birone per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** , della superficie catastale complessiva di mq. 2.847 , in parte, destinate a sede stradale, censite in Catasto Terreni, dello stesso Comune come segue:

- foglio 17 particella 705 (catasto terreni), partita 10733, qualità/classe FU da accert, superficie Ha 00.03.95, intestato a *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/11/1995 in atti dal 28/12/1995 (n. 48922.1/1995)
Coerenze da nord ed in senso orario stesso foglio mappali: 1289, 1290, 1287, 1285. 383, 1090, ,1088, confine comunale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 106 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 704 - foglio 17 particella 706 - foglio 17 particella 707 - foglio 17 particella 708
- foglio 17 particella 1088 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 1, superficie Ha 00.24.05, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 4,97 €, intestato a T *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/2009 protocollo n. MI1084842 in atti dal 27/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 997.1/2009)
Coerenze da nord ed in senso orario stesso foglio mappali: 705,1090, 1203, 1093,149, confine comunale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:- foglio 17 particella 105 - foglio 17 particella 706 - foglio 17 particella 708 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 1089 - foglio 17 particella 1090 - foglio 17 particella 1091 - foglio 17 particella 1092 - foglio 17 particella 1093
- foglio 17 particella 1090 (catasto terreni), qualità/classe FU D ACCERT, superficie Ha 00.00.11, intestato a T *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/2009 protocollo n. MI1084842 in atti dal 27/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 997.1/2009)
Coerenze da nord ed in senso orario stesso foglio: mappale 705, 1203, 1088, conine comunale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 105 - foglio 17 particella 706 - foglio 17 particella 708 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 1088 - foglio 17 particella 1089 - foglio 17 particella 1091 - foglio 17 particella 1092 - foglio 17 particella 1093
- foglio 17 particella 1093 (catasto terreni), qualità/classe - FU D ACCERT, superficie Ha 00.00.36, intestato a *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/2009 protocollo n. MI1084842 in atti dal 27/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 997.1/2009)
Coerenze: da nord ed in senso orario stesso foglio: mappale 1203, 149, 1088, confine comunale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 105 - foglio 17 particella 706 - foglio 17 particella 708 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 1088 - foglio 17 particella 1089 - foglio 17 particella 1090 - foglio 17 particella 1091 - foglio 17 particella 1092

A

terreno a MARIANO COMENSE Via Papa Pio XI, della superficie catastale di **5.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), destinati, nel vigente P.G.T., ad Ambito di Trasformazione AT2, ad esclusione di una porzione della particella 1212, come da verifiche urbanistiche effettuate e secondo quanto riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mariano Comense in data 13/01/2021 e di seguito allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1214 (catasto terreni), partita 4906, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie ha 00.22.20, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 2,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
- foglio 9 particella 10541 (catasto terreni), partita 4906, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie Ha 00.12.40, reddito agrario 4,48 €, reddito dominicale 4,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/01/1973 in atti dal 20/10/1999 D. V. C/3839/73 (n. 3.3/1973); (già 2239/I)
- foglio 9 particella 1212 (catasto terreni), partita 4906, qualita/classe PRATO 3, superficie ha 00.25.20, reddito agrario 9,11 €, reddito dominicale 10,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: comune di Mariano Comense Foglio 916 particella 842, Comune di Giussano foglio 17 particella 487; 291, 488, stessa proprietà al mapp. 407 , proprietà di terzi Comune di Mariano Comense Foglio 919 mappale 14982, 19477, 10540, 10534, 10546, 10831 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22.570,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.026.532,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000.233,03
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta l'annotazione contenuta nel certificato notarile "Si segnala che il **mappale 705, del Foglio 17, del Comune di Giussano**, non è mai stato oggetto di accatastamento, al Catasto dei Fabbricati, come autorimessa (C/6), ma che, a carico del medesimo mappale (del Catasto dei Fabbricati), sono state erroneamente trascritte, presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2, due formalità contro, in data 13 Novembre 2012, rispettivamente, ai n.ri 111.556/75.262 (come atto di donazione) e ai n.ri 111.558/75.264 (con riserva di usufrutto); l'errata trascrizione è stata oggetto di rettifica per effetto delle note depositate, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, rispettivamente, in data 28 Marzo 2022, ai n.ri 41.679 /28.115 e ai n.ri 41.680/28.116.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area , stipulato il 03/06/2008 a firma di Notaio CASSINA Gabriele secondo ai nn. 100077/14745 di repertorio, trascritto il 04/07/2008 ai nn. 21241/13335, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita ai terreni in Mariano Comense Foglio 9 mappale 1212, 1214 e riporta la servitù non aedificacnte anche sui terreni in Giussano al fg 17 mappali 407, 408 e 483.

Si riporta per estero il contenuto della nota allegata a cui si rimanda: **** DATO OSCURATO *** si e' impegnata a costruire sull'area di sua proprietà in comune di Giussano (foglio 17 particelle 407, 408 e 483 catasto fabbricati) l'ampliamento dell'edificio produttivo nonché' l'alloggio del custode avente le caratteristiche di superficie coperta e volumetria indicate nel tipo planimetrico debitamente approvato dal comune di Giussano allegato "a" al ti tolo e conseguentemente a saturare le aree di pertinenza relative che risultano indicate nello stesso allegato: in tinta rosa l'area impegnata per la superficie lorda di pavimento, pari a metri quadrati 3.900,43, e in tinta verde l'area impegnata per il rapporto di copertura, par i a metri quadrati 3.900,43. il titolo costituisce "servitù non aedificandi" sull'area posta in comune di Giussano e di cui alle particelle numeri 407, 408 e 483, tutte del foglio 17 nonché' in comune di Mariano Comense e di cui alle particelle numeri 1212 e 1214. dell'esistenza del titolo la *** DATO OSCURATO *** , successori o aventi causa, farà prendere atto alle parti interessata e facendolo altresì constare negli eventuali futuri atti di compravendita."*

atto unilaterale d'obbligo edilizio , stipulato il 12/07/2006 a firma del Notaio Gabriele Secondo CASSINA ai nn. 97861/13285 di repertorio, trascritto il 08/08/2006 a Como ai nn. 30370/19107, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata.

La formalità è riferita ai terreni in Mariano Comense Foglio 9 mappale 1212, 1214 e riporta la servitù non aedificacnte anche sui terreni in Giussano al fg 17 mappali 407, 408 e 483.

Si riporta per estero il contenuto della nota allegata a cui si rimanda: *"La società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Giussano si è impegnata a costruire sull'area di sua proprietà in comune di Giussano (foglio 17 particelle 407, 408 e 483 catasto fabbricati) l'ampliamento dell'edificio produttivo nonché' l'alloggio del custode avente le caratteristiche di superficie coperta e volumetria indicate nel tipo planimetrico debitamente approvato dal comune di Giussano allegato "a" al titolo e conseguentemente a saturare le aree di pertinenza relative che risultano indicate nello stesso allegato: in tinta rosa l'area impegnata per la superficie lorda di pavimento, pari a metri quadrati 3.900,43, e in tinta verde l'area impegnata per il rapporto di copertura, pari a metri quadrati 3.900,43. il titolo costituisce "servitù non aedificandi" sull'area posta in comune di*

*Giussano e di cui alle particelle numeri 407, 408 e 483, tutte del foglio 17 nonché' in comune di Mariano Comense e di cui alle particelle numeri 1212 e 1214. dell'esistenza del titolo la *** DATO OSCURATO *** , successori o aventi causa, farà prendere atto alle parti interessate facendolo altresì constare negli eventuali futuri atti di compravendita."*

atto unilaterale d'obbligo edilizio , stipulato il 12/07/2006 a firma del Notaio Gabriele Secondo CASSINA ai nn. 97861/13285 di repertorio, trascritto il 04/08/2006 a Milano 2 ai nn. 130902/69658, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita ai beni identificati al mappali 407 subalterno 702 e mappale 974 subalterno 5 in Giussano.

atto unilaterale d'obbligo edilizio , stipulato il 03/06/2008 a firma di Notaio Gabriele Secondo CASSINA ai nn. 100077/14745 di repertorio, trascritto il 03/07/2008 a Milano 2 ai nn. 86304/48281, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita ai beni identificati al mappali 407 subalterno 702 e mappale 974 subalterno 5 in Giussano.

Servitù di passaggio , stipulata il 16/03/2009 a firma del Notaio Massimo CASPANI ai nn. 55223/21302 di repertorio, trascritto il 19/03/2009 a Milano 2 ai nn. 31142/18752, a favore dei *** DATO OSCURATO *** , a carico del *** DATO OSCURATO ***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2009 a firma di Notaio Piercarlo COLNAGHI ai nn. 54.223/24.309 di repertorio, iscritta il 06/08/2009 a Milano 2 ai nn. 103537/22367, a favore della *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 4.500.000,00.

La formalità è riferita ai beni in Giussano foglio 17 mappale 407 subalterno 702 e mappale 974 subalterno 5.

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2012 a firma del Notaio Manfredi Gianfranco ai nn. 24395/16843 di repertorio, iscritta il 12/10/2012 a Milano 2 ai nn. 101586/17295, a favore di *** DATO OSCURATO *** a garanzia del mutuo *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: Euro 5.000.000,00.

La formalità è riferita ai beni in Giussano foglio 17 mappale 407 subalterno 702 e mappale 974 subalterno 5.

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2012 a firma del Notaio Manfredi Gianfranco ai nn. 24395/16843 di repertorio, iscritta il 12/10/2012 a Como ai nn. 24371/3677, a favore di Intesa Sanpaolo, con sede in Torino .

Importo ipoteca: Euro 5.000.000,00.

La formalità è riferita ai beni in Mariano Comense Foglio 9 mappale 1212, 1214.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza dichiarativa di fallimento, emessa il 18/03/2019 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Monza, Fallimento n. 43/2019, trascritta il 28/03/2019, presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 2, ai nn. 38462/25257 e trascritta il giorno 11/04/2019 presso l'Agenzia del Territorio di Como, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 9869/6798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** La formalità è riferita ai beni in Giussano foglio 17 mappale 407 subalterno 702, mappale 974 subalterno 5; mappali 705, 1088, 1090 e 1093 ed ai beni in Mariano Comense al foglio 9 mappali 1212 e 1214

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

decreto di ammissione concordato preventivo, emesso il 12/09/2014 dal Tribunale di Monza ai nn. 20/2014 di repertorio, trascritto il 08/10/2014 a Milano 2 ai nn. 88695/60910; trascritto il 07/10/2014 a Como ai nn. 21767/15315; ; a favore della massa dei creditori del Concordato Preventivo *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita ai beni in Giussano foglio 17 mappale 407 subalterno 702, mappale 974 subalterno 5; mappali 705, 1088, 1090 e 1093 ed ai beni in Mariano Comense al foglio 9 mappali 1212 e 1214

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
i beni non ricadono all'intero di un condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'interno del perimetro cintato dei beni insistono due immobili in proprietà di terzi a favore dei quali dovrà essere costituita servitù di passo. Per una migliore identificazione si rimanda all'allegato estratto mappa con l'individuazione dei beni estranei alla presente valutazione presente nel paragrafo relativo alle conformità urbanistiche.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione, stipulato il 22/12/1998 a firma del Notaio Antonio Mascheroni ai nn. 107190/18838 di repertorio, trascritto il 07/08/1999 a Milano 2 ai nn. 84749/57860; trascritto il 09/08/1999 a Como ai nn. 18205/12195.

Verbale di Messa in liquidazione volontaria, iscritto nel registro delle imprese in data 24 Marzo 2014, ora in fallimento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per costruzioni edilizie N. 21/62, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato industriale, rilasciata il 16/06/1962, agibilità del 16/11/1967 con il n. 21/1962 di protocollo.

Autorizzazione per costruzioni edilizie N. 52/63, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due corpi di fabbrica per carico e scarico merci, silos e centrale termica, rilasciata il

17/12/1963, agibilità del 16/11/1967.

Autorizzazione per costruzioni edilizie N. **107/69**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento capannoni industriali, rilasciata il 17/11/1969, agibilità del 06/06/1973.

Licenza N. **61/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento laboratorio, rilasciata il 23/05/1975.

Concessione edilizia N. **320/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di servizi tecnici: cabina Enel e quadri relativi - Locali compressori - rifacimento silos in lamiera - demolizione silos esistente in muratura, presentata il 22/12/1975, rilasciata il 01/02/1978.

Concessione edilizia N. **84/82** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio industriale, presentata il 07/04/1982, rilasciata il 07/05/1982.

Concessione per variante esecutiva rispetto al progetto approvato n. 84/82 in data 07/05/1982, rilasciata il 25/06/1982.

Concessione edilizia N. **21/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione palloni pressostatici con struttura prefabbricata, presentata il 19/03/1987, agibilità del 08/07/1987

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **295** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per sanatoria costruzioni abusive, presentata il 28/03/1986, rilasciata il 22/06/1988.

Concessione edilizia N. **542/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio, presentata il 27/12/1989, rilasciata il 22/06/1990.

Pratica n. 75/90 variante alla concessione edilizia rilasciata il 22/06/1990;

Pratica n. 310/91 variante alla concessione edilizia rilasciata il 05/09/1991.

Permesso di costruire N. **2005/210** e successive varianti, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio produttivo e alloggio del custode, presentato il 17/05/2005, rilasciato il 22/12/2005 con il n. 13947/826/06 di protocollo.

Permesso di costruire n. 2006/258 per lavori di variante in corso d'opera al permesso di costruire per ampliamento edificio produttivo ed alloggio del custode rilasciato il 28/11/2006.

Permesso di costruire N. **2007/312** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di palazzina uffici e ristrutturazione edifici esistenti, presentato il 16/07/2007, rilasciato il 17/04/2008, agibilità del 05/03/2009.

Variante con Denuncia di Inizio Attività n. 2009/38 prot 5262 del 25/02/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT Comune di Giussano - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Variante al PGT, approvata con delibera di C.C. n.61 del 28.11.2019, efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva, sul BURL n. 19 del 06/05/2020.

I MAPPALI 705-1090 DEL FOGLIO 17

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole:

? D1 – AMBITI PRODUTTIVI (art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.)

I mappali sono in parte compresi nella zona.

? ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' (art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.)

I mappali sono in parte compresi nella zona.

I MAPPALI 1088-1093 DEL FOGLIO 17

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole:

? ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA'

(art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.)

I mappali sono interamente compresi nella zona.

PGT Comune di Mariano Comense - Secondo quanto previsto dalla variante del vigente P.G.T. approvata con deliberazione di C.C. n° 75 del 25/07/2016 (variante n. 1);

- L'immobile contraddistinto al foglio 9, foglio effettivo 19, mappale n. 1212 è destinato ad ambito "AT2 Ambito di trasformazione" ed in piccolissima parte ad ambito "AG4 Ambito agricolo florovivaistico";

- Gli immobili contraddistinti al foglio 9, foglio effettivo 19, mappali nn. 1214 e 10541 sono destinate ad ambito "AT2 Ambito di trasformazione";

Le norme che regolano l'edificazione sulle zone sopra indicate sono contenute negli articoli 9 e 68 delle N.T.A. del P.G.T., approvato con le deliberazioni sopra citate, allegati per estratto in copia alla presente certificazione ai sensi dell'art. 30, commi 2-3, del D.P.R. 6/6/2001 n° 380.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

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

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

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

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

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

risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito di una pratica edilizia in sanatoria per opere già eseguite. .

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e comunali stima di massima: €3.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state visionate pratiche di prevenzione incendi (normativa di riferimento: D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito di un progetto dimensionato in base all'attività che dovrà essere insediata. Tale difformità verrà quantificata tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: circolare n 2/2010 a cura dell'Agenzia del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di variazione catastale di tipo DOCFA

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

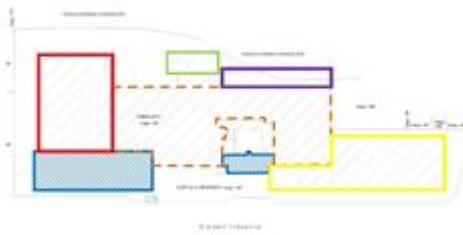
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e catastali nel presupposto che l'abuso sia antecedente il quinquennio stima di massima: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la comunicazione per via telematica viene evasa di norma nell'arco di 2 gg lavorativi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Limiti: restano esclusi dalla presente valutazione i beni evidenziati in perimetro e tratteggio diagonale in colore azzurro, interni al lotto.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica (normativa di riferimento: CEI 64-8).

BENI IN GIUSSANO VIA DELL'INDUSTRIA 2 2, FRAZIONE BIRONE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a GIUSSANO Via dell'Industria 2 , frazione Birone, della superficie commerciale di circa **17.390** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

aree censite ai mappale 407 e 974 (parte), del Foglio 17, entrambe destinate, nel vigente P.G.T., a *Zona DI - Ambito produttivo e commerciale da mantenere*, e dagli insistenti corpi di fabbricato a destinazione industriale e amministrativa; e precisamente:

a) dal corpo di fabbricato, a destinazione industriale ubicato al piano terra, costituito in parte, da locali destinati a deposito e falegnameria, in parte, da locali destinati alla produzione e, in parte, da locali destinati a magazzino e spedizione; a detto corpo di fabbricato è annesso un altro piccolo corpo di fabbricato, destinato, al piano terra, in parte, ad officina, in parte, a centrale termica, in parte, a locale compressori, e, in parte, a cabine elettriche; a detto corpo di fabbricato sono, ulteriormente, annessi un piccolo corpo di fabbricato, ad uso depositi, e un piccolo corpo di fabbricato, ad uso cabina elettrica; il tutto, censito in Catasto dei Fabbricati, del comune medesimo, come segue:

- foglio 17 particella 407 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 75.600,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria n. 2 , piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** (1) Proprietà per 1/1, derivante da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 03/02/2010 protocollo n. MI0079033 in atti dal 03/02/2010 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 5914.1/2010), (già mappale 407/1 - 408 -483 (graffati)).

Coerenze e confini in un sol corpo da nord ed in senso orario: mappale 553, Via dell'industria, (ricompresi all'interno del mappale 407 il mappale 974, e 975), mappale 420; in comune di Mariano Comense al foglio 9 mappali 11599, 11997, 8715, 1482, 1214, 1212; in comune di Giussano stesso foglio mappali 488, 291, 487, 486, 485; il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E063 - Sezione - Foglio 17 - Particella 40

b) dalla unità immobiliare, a destinazione amministrativa, ubicata al piano terra, costituita da più vani ad uso ufficio, con locale tecnico e servizi; il tutto, censito in Catasto dei Fabbricati, del comune medesimo, come segue:

- foglio 17 particella 974 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.859,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria n. 2., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2010 protocollo n. MI0114419 in atti dal 16/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9456.1/2010), (già mappale 407/2).

Coerenze da nord ed in senso in un sol corpo orario stesso foglio stessa proprietà al mappale 407, altre proprietà al mappale 974, stessa proprietà al mappale 407 su più lati il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Mappali Terreni Correlati Codice Comune E063 - Sezione - Foglio 17 - Particella 974

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2009.

Si segnala la presenza di fibre d'amianto su porzioni di copertura, non si escludono passività ambientali di altra natura.

Nota bene: all'interno del perimetro cintato insistono due beni in proprietà di terzi e meglio identificati graficamente nel capitolo relativo alle difformità urbanistiche.

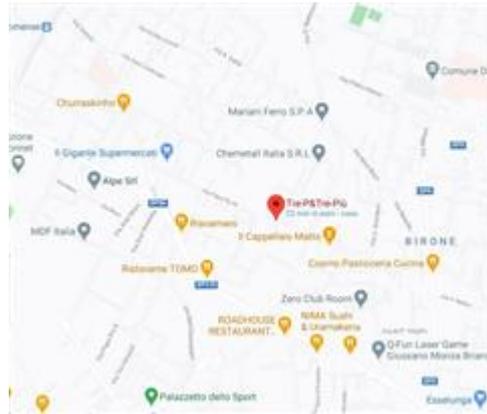




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 Km
 autostrada distante 16 Km
 ferrovia distante 3,1 Km
 tangenziale distante 21,9 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto
pavimentazione interna: realizzata in
 pavimentazione industriale
infissi esterni: a nastro realizzati in acciaio
infissi interni: scorrevole realizzati in acciaio



Delle Strutture:

copertura: travi precomprese costruita in
 cemento armato. presenza di eternit
strutture verticali: costruite in pannelli
 prefabbricati





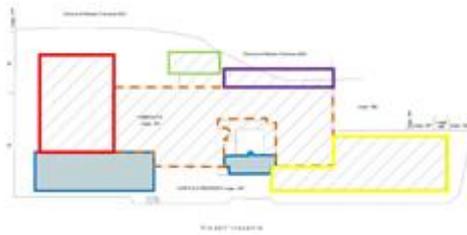
CONSISTENZA:

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

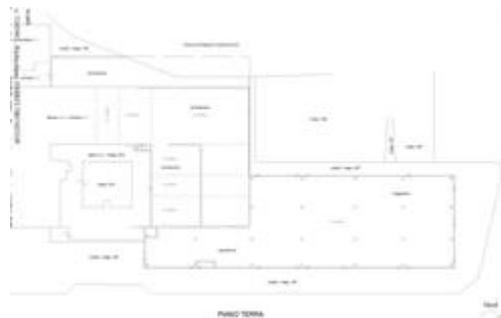
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Part 407 - Capannone e vani accessori	7.385,00	x	100 %	=	7.385,00
Part 407 - Capannone (porzione più recente)	7.648,00	x	120 %	=	9.177,60
Part 407 - parti esterne (tettoie e cabina elettrica)	332,00	x	0 %	=	0,00

Part 974 - Zona uffici nuova	414,00	x	200 %	=	828,00
Part 974 - cortile	328,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	16.107,00				17.390,60



Evidenziati in colore blu tratteggiati beni non oggetto di perizia



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 448/2021

Descrizione: Laboratorio artigianale di mq. 257,25, piano terra, ambiente unico e locale centrale termica Deposito artigianale di m. 182, piano terra, diversi vani ad uso deposito., 2

Indirizzo: Via Catalani, 96 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 257

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 365,76 Euro/mq

Valore Ctu: 165.516,25 pari a: 644,03 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 125.000,00 pari a: 486,38 Euro/mq

Distanza: 919.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 62/2019

Descrizione: Laboratorio industriale diruto ad uso produttivo mq. 1.780, una palazzina uffici ed un laboratorio/magazzino con area pertinenziale., 1

Indirizzo: Via Milano, 80 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 1780

Superfici accessorie:

Prezzo: 441.000,00 pari a 247,75 Euro/mq

Valore Ctu: 490.000,00 pari a: 275,28 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 441.000,00 pari a: 247,75 Euro/mq

Distanza: 992.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/24359845/>

Descrizione: ampio laboratorio / capannone di circa 1.650 mq. H. 4,20. La proprietà è completa anche di un area esterna di circa 4.000 mq.

Indirizzo: via per Cabiato Mariano Comense

Superfici principali e secondarie: 1650

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 800.000,00 pari a 484,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 720.000,00 pari a 436,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88820429/>

Descrizione: Capannone PT con soppalco

Indirizzo: via Catalani

Superfici principali e secondarie: 1650

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 700.000,00 pari a 424,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 630.000,00 pari a 381,82 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

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

Prezzo	-	720.000,00	630.000,00	94.000,00	441.000,00
Consistenza	17.390,60	1.650,00	1.650,00	257,00	1.780,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	10,00	29,00
Prezzo unitario	-	484,85	424,24	365,76	247,75

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,17	1.200,00	1.050,00	156,67	735,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	247,75	247,75	247,75	247,75

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		720.000,00	630.000,00	94.000,00	441.000,00
Data [mesi]		2.400,00	2.100,00	1.566,67	21.315,00
Prezzo unitario		3.899.777,87	3.899.777,87	4.244.897,53	3.867.570,00
Prezzo corretto		4.622.177,87	4.531.877,87	4.340.464,19	4.329.885,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **4.456.101,23**

Divergenza: 6,32% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17.390,60 x 256,24 = **4.456.167,34**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.456.167,34**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.456.167,34**

BENI IN GIUSSANO VIA DELL'INDUSTRIA 2 2, FRAZIONE BIRONE

AREE URBANE

DI CUI AL PUNTO B

aree urbane a GIUSSANO Via dell'Industria 2 2, frazione Birone per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** , della superficie catastale complessiva di mq. 2.847 , in parte, destinate a sede stradale, censite in Catasto Terreni, dello stesso Comune come segue:

- foglio 17 particella 705 (catasto terreni), partita 10733, qualità/classe FU da accert, superficie Ha 00.03.95, intestato a *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/11/1995 in atti dal 28/12/1995 (n. 48922.1/1995)
Coerenze da nord ed in senso orario stesso foglio mappali: 1289, 1290, 1287, 1285. 383, 1090, ,1088, confine comunale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 106 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 704 - foglio 17 particella 706 - foglio 17 particella 707 - foglio 17 particella 708
- foglio 17 particella 1088 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 1, superficie Ha 00.24.05, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 4,97 €, intestato a T *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/2009 protocollo n. MI1084842 in atti dal 27/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 997.1/2009)
Coerenze da nord ed in senso orario stesso foglio mappali: 705,1090, 1203, 1093,149, confine comunale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:- foglio 17 particella 105 - foglio 17 particella 706 - foglio 17 particella 708 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 1089 - foglio 17 particella 1090 - foglio 17 particella 1091 - foglio 17 particella 1092 - foglio 17 particella 1093
- foglio 17 particella 1090 (catasto terreni), qualità/classe FU D ACCERT, superficie Ha

00.00.11, intestato a T *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/2009 protocollo n. MI1084842 in atti dal 27/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 997.1/2009)

Coerenze da nord ed in senso orario stesso foglio: mappale 705, 1203, 1088, conine comunale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 105 - foglio 17 particella 706 - foglio 17 particella 708 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 1088 - foglio 17 particella 1089 - foglio 17 particella 1091 - foglio 17 particella 1092 - foglio 17 particella 1093

- foglio 17 particella 1093 (catasto terreni), qualità/classe - FU D ACCERT, superficie Ha 00.00.36, intestato a *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/2009 protocollo n. MI1084842 in atti dal 27/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 997.1/2009)

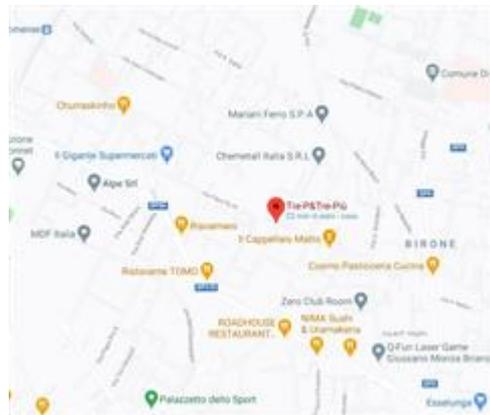
Coerenze: da nord ed in senso orario stesso foglio: mappale 1203, 149, 1088, confine comunale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 105 - foglio 17 particella 706 - foglio 17 particella 708 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 1088 - foglio 17 particella 1089 - foglio 17 particella 1090 - foglio 17 particella 1091 - foglio 17 particella 1092

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 Km
 autostrada distante 16 Km
 ferrovia distante 3,1 Km
 tangenziale distante 21,9 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni, per cui esenti dall'allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	2.847,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	2.847,00				0,00

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00

BENI IN MARIANO COMENSE VIA PAPA PIO XI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno a MARIANO COMENSE Via Papa Pio XI, della superficie catastale di **5.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), destinati, nel vigente P.G.T., ad Ambito di Trasformazione AT2, ad esclusione di una porzione della particella 1212, come da verifiche urbanistiche effettuate e secondo quanto riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mariano Comense in data 13/01/2021 e di seguito allegato.

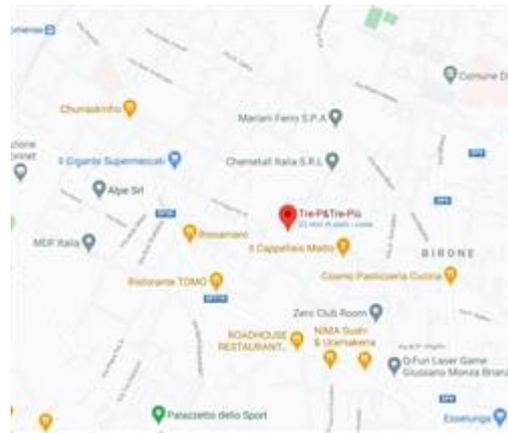
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1214 (catasto terreni), partita 4906, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie ha 00.22.20, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 2,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
- foglio 9 particella 10541 (catasto terreni), partita 4906, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie Ha 00.12.40, reddito agrario 4,48 €, reddito dominicale 4,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/01/1973 in atti dal 20/10/1999 D. V. C/3839/73 (n. 3.3/1973); (già 2239/I)
- foglio 9 particella 1212 (catasto terreni), partita 4906, qualita/classe PRATO 3, superficie ha 00.25.20, reddito agrario 9,11 €, reddito dominicale 10,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: comune di Mariano Comense Foglio 916 particella 842, Comune di Giussano foglio 17 particella 487; 291, 488, stessa proprietà al mapp. 407 , proprietà di terzi Comune di Mariano Comense Foglio 919 mappale 14982, 19477, 10540, 10534, 10546, 10831 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 Km
 autostrada distante 16 Km
 ferrovia
 tangenziale distante 21,9 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di terreno con potenzialità edificatoria ricadente in zona "AT2 Ambito di trasformazione"	5.180,00	x	100 %	=	5.180,00
Porzione di terreno ricadente in zona "AG4 Ambito agricolo florovivaistico"	800,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	5.980,00				5.180,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	70.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 70.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 70.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Per gli immobili esistenti si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Per i terreni edificabili si è adottato il Metodo della Trasformazione che si basa sull’attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall’operazione immobiliare (relativa alla Proprietà) in un arco di tempo ritenuto congruo per portare a compimento l’operazione. Il Valore di Mercato determinato con il Metodo della Trasformazione, si può definire come valore residuo pari alla differenza tra il Valore della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione, scontata di un opportuno profitto del promotore immobiliare e dei tassi di interesse. Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l’operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". E' "ordinario" l'imprenditore di "normali" capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse "ordinario" lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato. A completamento delle considerazioni sopra scritte, si è considerato che attualmente un operatore ordinario realizzi tale operazione di trading con un’equity pari al 50% del totale dei costi necessari, mentre l’altra metà attraverso un finanziamento bancario garantito da ipoteca sull’intervento edilizio. Qui di seguito alcuni corollari:

- i valori relativi al costo di costruzione degli immobili sono ottenuti attraverso il procedimento della scala dei prezzi noti, integrati da indagini di mercato svolte sulle fonti più autorevoli;
- gli altri costi sono stimati con riferimento alle esperienze di settore.

Come per i valori di mercato, la stima dei valori di costo assume un mercato stabile ed è effettuata al netto dell’inflazione:

- i costi di costruzione da versare al Comune sono stati ipotizzati considerando la nuova edificazione ricadente in una classe media e applicando un valore in percentuale rispetto al costo di costruzione. Sono stati considerati gli oneri di urbanizzazione in relazione alle ultime tabelle deliberate e disponibili.

I valori ottenuti per differenza tra i costi ed i ricavi della trasformazione sono attualizzati mediante il fattore di sconto. Il saggio impiegato nel fattore di sconto rappresenta il costo del capitale (al netto

dell'inflazione).

La presente valutazione tiene conto del fattore di rischio in maniera percentuale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Giussano, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	17.390,60	0,00	4.456.167,34	4.456.167,34
B	aree urbane	0,00	0,00	0,00	0,00
A	terreno residenziale	5.180,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				4.526.167,34 €	4.526.167,34 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza segnalazione certificata di inizio attività prevenzione incendi	-10%	-452.616,73
assenza di garanzia per conformità edilizia, tecnica, impiantistica, assenza agibilità immobili non residenziali, presenza di amianto, sospetto passività ambientali	-23%	-1.041.018,49
		1.493.635,22 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.026.532,12**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 26.299,09**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.000.233,03**

data 05/02/2024

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara