



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

225/2018

DEBITORE:

News srl in liquidazione

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliarì

CURATORE:

Rag. Maurizio Caliendo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Balconi

CF:BLCSFN73M21M052T
con studio in MONZA (MB) Via San Martino, 2
telefono: 039367754
email: mail@studiodiarchitettura.com
PEC: stefano@pec.studiodiarchitettura.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 225/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone artigianale a MEDA Via Piave 24, della superficie commerciale di **4.865,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (News srl in liquidazione)

Compendio immobiliare a destinazione industriale - produttiva (catastalmente D/7) da cielo a terra, così composto:

- al piano terra da laboratori con annessi locali ad uso magazzino, uffici, sala riunioni, servizi e locali accessori,
- al piano primo e secondo da locali ad uso esposizione,
- al piano terzo da locale ad uso deposito
- al piano interrato da locali ad uso magazzini, servizi e locali tecnici accessori,

nonché da aree nude urbane circostanti e pertinenziali a detto complesso (al foglio 33, mappali 91, 43 et 132), adibite a spazio di manovra, accesso e parcheggi. L'immobile, di antica edificazione è stato più volte ristrutturato e adeguato negli impianti e ad oggi si preente in un discreto stato di manutenzione. Trattasi di capannone artigianale per la produzione di divani e imbottiti suddiviso in più ambienti, spazi di lavoro, spogliatoi e accessori.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Premesso che 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"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La presente stima è stata fatta “a vista” pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all’art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili “a vista” in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell’Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 703 (catasto fabbricati), sezione urbana 33, categoria D/7, rendita 29.822,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 24, piano: S1-T-1-2-3, intestato a NEWS SRL con sede in MEDA, C.F. 08218270158, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2009 protocollo n. MI0395129 in atti dal 08/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34056.1/2009)
- foglio 33 particella 212 (catasto fabbricati), Area Urbana, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: Viale Lombardia 3, piano: T, intestato a NEWS SRL con sede in MEDA, C.F. 08218270158, derivante da (ALTRE) del 25/05/2006 protocollo n. MI0338221 in atti dal 25/05/2006 CREAZIONI AREE URBANE (n. 3649.1/2006)
- foglio 33 particella 132 (catasto terreni), partita 5872, qualita/classe prato 2, superficie 130, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,57 €, piano: T, intestato a NEWS SRL con sede in MEDA, C.F. 08218270158, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2017 Repertorio n.: 94137 Rogante: PALEARI ALBERTO Sede: MONZA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 85674.1/2017)
- foglio 33 particella 43 (catasto terreni), partita 5508, qualita/classe prato 2, superficie 110, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,48 €, piano: T, intestato a NEWS SRL con sede in MEDA, C.F. 08218270158, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2017 Repertorio n.: 94137 Rogante: PALEARI ALBERTO Sede: MONZA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 85674.1/2017)

Coerenze in un sol corpo: Via Piave; mappale 156, mappale 2013; mappale 131, mappale 129; Via Santa Caterina da Siena.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L’intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.865,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.100.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.100.000,00
Data della valutazione:	02/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/11/2008 a firma di Notaio Pasquale Matarrese ai nn. 115699/24338 di repertorio, iscritta il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184511/35561, a favore di Intesa San Paolo spa, C.F. 00799960158, contro Futura srl, C.F. 08218270158, derivante da concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00.

Importo capitale: € 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni 41 giorni.

Gravante sui beni così identificati al catasto di Meda.

- Catasto Fabbricati: foglio 33, particella 91, subalterno 703
- Catasto Terreni:
 - foglio 33, particella 91
 - foglio 33, particella 43
 - foglio 33, particella 132

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/12/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 225 di repertorio, trascritta il 25/01/2019 a Milano 2 ai nn. 8715/5805, a favore di massa dei creditori di "News srl in liquidazione", contro "News srl in liquidazione", C.F: 08218270158, derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Meda al foglio 33, particella 91, subalterno 703.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

decreto di ammissione al concordato preventivo, stipulata il 23/05/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88184/58319, a favore di "massa dei creditori della News srl in liquidazione", contro News srl, C.F. 08218270158, derivante da Tribunale

di Monza.

La formalità è riferita solamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Meda al foglio 33, particella 91, subalterno 703

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:	
Immobile non costituito in condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Futura srl, C.F. 08218270158

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2007), con atto stipulato il 19/10/2007 a firma di Notaio Gabriele Secondo Cassina ai nn. 99269/14198 di repertorio, trascritto il 06/11/2007 a Milano 2 ai nn. 165907/87508.

Il titolo è riferito solamente a Terreno al foglio 33, particella 212.

Si precisa che con atto in data 03/11/2017 n. 94137/37165 di repertorio del Notaio Alberto Paleari, la società "Futura srl" assumeva la denominazione "News srl" e trasferiva la sede sociale da Sovico a Meda. L'atto veniva trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 con nota in data 06/11/2017 ai nn. 133200/85673 e ai nn. 133201/85674.

Futura srl, C.F. 08218270158

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2008), con atto stipulato il 20/11/2008 a firma di Notaio Pasquale Matarrese ai nn. 115697/24337 di repertorio, trascritto il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184510/120435.

Il titolo è riferito solamente a:

- Immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di Meda al foglio 33, particella 91, subalterno 703. (nella formalità precedente subalterni 701 e 702).
- Terreni identificati al catasto Terreni del Comune di Meda al foglio 33, particelle 91, 43 e 132.

Si precisa che con atto in data 03/11/2017 n. 94137/37165 di repertorio del Notaio Alberto Paleari, la società "Futura srl" assumeva la denominazione "News srl" e trasferiva la sede sociale da Sovico a Meda. L'atto veniva trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 con nota in data 06/11/2017 ai nn. 133200/85673 e ai nn. 133201/85674.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SBS Leasing spa, C.F. 01000500171 per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di Notaio Maria Alessandra Panbianco ai nn. 61422/9469 di repertorio, registrato il 09/01/1998 a Agenzia delle Entrate di Vimercate, trascritto il 15/01/1998 a Milano 2 ai nn. 2417/1894.

Nel sopraccitato atto gli immobili venivano catastalmente identificati come al foglio 33, mappale 91, subalterni 701 e 702

Fumagalli Arnaldo Pietro, Fumagalli Tiziana, Fumagalli Mario, Galimberti Rosa, Fumagalli Battistina, proprietari tra l'altro dell'attuale mappale 212 così pervenuto:

- successione testamentaria al signor Fumagalli Mario Gaetano, nato a Meda il 24 novembre 1887, deceduto a Meda il 15 maggio 1967, come da testamento in data 20 maggio 1962 (denuncia di successione registrata a Desio anno 1967 al n. 6 vol. 235) i signori Fumagalli Ambrogio, nato a Meda il 17 giugno 1915, Fumagalli Arnaldo Pietro e Fumagalli Tiziana, divennero proprietari, tra l'altro, del bene oggetto della presente relazione;
- che con divisione giudiziale di cui alla sentenza del Tribunale di Monza in data 5 luglio 1988 n. 2185/88, registrata a Monza il 3 luglio 1989 al n. 3718 serie 4°, trascritta a Milano 2 il 23 ottobre 1990 ai nn. 80314/57185, sentenza che i venditori dichiarano essere passata in giudicato, veniva assegnato ai signori Fumagalli Arnaldo Pietro e Fumagalli Tiziana, congiuntamente la proprietà del terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Meda ai mappali 136-151 foglio 33 parte sud, mentre al signor Fumagalli Ambrogio veniva assegnata la proprietà del terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Meda ai mappali 136-151 foglio 33 parte nord;
- che in data 5 marzo 1996 e' deceduto il signor Fumagalli Ambrogio, lasciando eredi legittimi in parti uguali il coniuge, Galimberti Rosa, e i figli Fumagalli Mario e Fumagalli Battistina (denuncia di successione registrata a Desio il 5 settembre 1996 al n. 76 vol. 654 trascritta a Milano 2 il 13 aprile 1999 ai nn. 32924/23225).

Il titolo è riferito solamente a Terreno al foglio 33, particella 212.

Le Vele srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/2003 fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 21/10/2003 a firma di Notaio Maria Alessandra Panbianco ai nn. 78509/17204 di repertorio, trascritto il 30/10/2003 a Milano 2 ai nn. 157358/94313.B. Il titolo è riferito solamente a Terreno al foglio 33, particella 212. Atto Notaio Panbianco allegato alla presente relazione che qui si intende integralmente riportato così come si intende riportato ogni atto in esso citato con particolare riguardo alla divisione giudiziale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **175/1966**, intestata a Brunati Ferruccio, per lavori di costruzione laboratorio, presentata il 09/03/2020 con il n. 5889 di protocollo, rilasciata il 14/09/1966 con il n. 5889/1966 di protocollo, agibilità del 15/06/1967.

Comunicazione del 09-05-1967 prot. 3909 che le opere indicate nella pratica 5889/66 sono state realizzate soltanto in parte.

Nulla osta per opere edilizie N. **54/1967**, intestata a Brunati Ferruccio, per lavori di costruzione recinzione a ampliamento laboratorio, presentata il 07/03/1967 con il n. 2149 di protocollo, rilasciata il 03/08/1967 con il n. 2149 di protocollo.

Manca certificato di agibilità inerente l'ampliamento realizzato.

Nulla osta per opere edilizie N. **1000/1970** e successive varianti, intestata a Brunati Ferruccio, per lavori di costruzione laboratorio-esposizione ed uffici, presentata il 12/05/1970 con il n. 4351 di protocollo, rilasciata il 03/07/1970 con il n. 4351/1970 di protocollo.

Variante nulla osta 132/1971 presentata in data 16/06/1971 con prot. 5584, rilasciata in data

09/08/1971 con il n. 5584/1971 per "variante al progetto approvato in data 03-07-1970 n. 4351", Agibilità richiesta e mai rilasciata.

Concessione edilizia in sanatoria N. **192/1982**, intestata a Brunati Ferruccio, per lavori di "approvazione stato di fatto - sanatoria edificio esistente", presentata il 11/10/1982 con il n. 16927 di protocollo, rilasciata il 06/07/1983 con il n. 192/1982 di protocollo

Concessione edilizia N. **1047/1992**, intestata a Cassina spa, per lavori di controllo di intonaco esterno con rifacimento delle parti ammalorate, presentata il 28/05/1992 con il n. 13396 di protocollo, rilasciata il 05/06/1992 con il n. 1047/1992 di protocollo

DIA N. **203/98**, intestata a Futura srl, per lavori di formazione uscita di sicurezza su Via Plave - realizzazione di porta metallica con aperture antipanico, presentata il 05/06/1998 con il n. 12561 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **85/1998** e successive varianti, intestata a Futura srl, per lavori di formazione di marciapiede sull'area di proprietà privata in fregio a Via Santa Caterina, presentata il 13/03/1998 con il n. 5721 di protocollo, rilasciata il 15/07/1998 con il n. 85/98 di protocollo

Concessione edilizia N. **396/1998**, intestata a Futura srl, per lavori di rifacimento copertura, presentata il 19/10/1998 con il n. 23015 di protocollo

DIA N. **223/2000**, intestata a Futura srl, per lavori di rivestimento facciate esterne, presentata il 06/06/2000 con il n. 14520 di protocollo

DIA N. **462/2001**, intestata a Futura srl, per lavori di formazione aiuola verde, ripristino asfalto e perfito esistente, presentata il 31/10/2001 con il n. 29860 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **192/2017**, intestata a Futura srl, per lavori di opere edilizie eseguite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, presentata il 19/05/2017 con il n. 9862 di protocollo, rilasciata il 10/11/2017 con il n. 192/2017 di protocollo.

Permesso di costruire voltato a "News srl in liquidazione" il 10/12/2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n 28 del 15/10/2016 e s.m.i. e pubblicazione sul BURL n. 2 del 11/01/2017, l'immobile ricade nelle seguenti zone:

Foglio 33

- mappale 212 = Aree B - Tessuto Urbano consolidato residenziale e polifunzionale. B2 - Tessuto edilizio in serie aperta, residenziale polifunzionale
- mappale 91 = D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera.
- mappale 132 = strada
- mappale 43 = strada

Art. 13 Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale

13.1 Definizioni

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica. In base ai differenti caratteri della morfologia urbana le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

- Aree B1 - Città consolidata a cortina: isolati sorti a ridosso del nucleo storico e lungo gli assi viari principali, con edifici di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra, con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale. Rientrano in questa sottoclasse anche i condomini costituiti da fabbricati residenziali di recente realizzazione, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, realizzati al centro del lotto con rari episodi a cortina.
- Aree B2 - Tessuto edilizio in serie aperta, residenziale e polifunzionale: isolati caratterizzati da edifici in serie aperta, con tipologia a villino o palazzina e laboratori in fabbricati a piastra,

anche compresi in un unico organismo edilizio.

- Aree B3 - Aree pedecollinari e collinari.13.2.

Disciplina delle Aree B1 e B2

13.2.1 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'art. 4 ad eccezione di quelle indicate di seguito

Destinazioni escluse Sono escluse le funzioni attinenti le attività logistica (Gf 2.3), i locali di intrattenimento e svago (GF 4.3).

Commercio Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf 5.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf 5), sono compatibili alle condizioni di cui ai successivi artt. 20 e seguenti.

13.2.2 Salvaguardia delle SLP esistenti

È consentita la conversione a residenza delle SLP produttive nello stato di fatto anche quando ecceda la capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice di area. Lo sfruttamento di detta SLP è condizionato al rispetto dei parametri di altezza (H), rapporto di copertura (Rc) e distanze (Dc, Df, Ds) riportati al paragrafo successivo.

13.2.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri Aree B1

- Uf proprio (mq/mq) 0,15
- Uf massimo (mq/mq) 0,50
- Rc (%) 50
- H (m) 13,50
- Dc (m) H/2 - minimo 5 m
- Df (m) m 10
- Ds (m) m 5 con eccezione delle edificazioni a cortina
- Rp (%) 30

Indici e parametri Aree B2

- Uf proprio (mq/mq) 0,15
- Uf massimo (mq/mq) 0,40
- Rc (%) 40
- H (m) 10,50
- Dc (m) H/2 - minimo 5 m
- Df (m) m 10
- Ds (m) m 5 con eccezione delle edificazioni a cortina
- Rp (%) 40

13.2.4 Ampliamento delle attività produttive esistenti

Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della presente disciplina, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, esistenti alla data di adozione della prima variante generale di PGT, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SLP esistente;
- fino ad un massimo del 10% della Sc esistente, purché entro il limite massimo di Rc = 75%;

anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona U_f , fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE ed RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

13.2.5 Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice
- Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di trasformazione di lotti di estensione (S_f) superiore a mq 5.000 e per le aree assoggettate a piano attuativo individuate con apposito perimetro nella tavola di piano (RP.01).

Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SLP produttive di estensione superiore a mq 400, realizzati in lotti di estensione (S_f) inferiore a mq 5.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

13.2.6 Prescrizioni morfologiche

Nella tavola di Piano (RP.01) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale, per l'altezza dei fabbricati si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.8.1. Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia stradale esistente tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa è ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano.

13.2.7 Salvaguardia dei giardini privati di pregio

Nella tavola RP 01 sono individuati i lotti caratterizzati dalla presenza di giardini privati di grande estensione e qualità. Al fine di preservare consistenza dell'area verde e della sua vegetazione, la capacità edificatori di questi lotti è limitata all'applicazione dell'indice proprio

- U_f proprio = 0,15 mq/mq
- U_f massimo = 0,20 mq/mq

Sono inoltre da rispettare i rapporti:

- R_c = 20%
- R_p = 60%

Restano fermi gli altri parametri di zona.

Art. 14 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo

14.1 Definizione

Sono le aree prevalentemente occupate da attività:

- di produzione industriale-artigianale di beni materiali;
- di produzione di servizi terziario-direzionali;
- di servizi commerciali.

In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in due sottoclassi:

- Aree D1 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera;
- Aree D2 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi.

14.2 Destinazioni d'uso

le destinazioni funzionali principali, compatibili ed escluse per le due sottoclassi sono riportate nel prospetto che segue:

- Principali Aree D1: Gf 2 Attività di produzione di beni
- Principali Aree D2: Gf 3 Attività terziarie di produzione di servizi

- Compatibili Aree D1: Gf 3 Attività terziarie di produzione di servizi - Gf 4 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago
- Compatibili Aree D2: Gf 2 Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dei GF 2.2 e 2.3 - Gf 4 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago
- Escluse Aree D1: Gf 1 Residenza
- Escluse Aree D2: Gf 1 Residenza - Gf 2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto - Gf 2.3 Logistica

La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4. Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2);
- a uffici o altre attività terziarie e commerciali (Gruppi funzionali Gf 3, Gf 4, Gf 5).

Per le attività commerciali si rimanda a quanto stabilito negli artt. 20 e seguenti delle presenti norme.

14.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica. Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf 3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
2. è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione della dotazione complessiva in essere.

14.4 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

D1

- Uf mq/mq 1,0
- Rc % 60%
- H m 10,50
- Dc m 5
- Df m 10
- Ds m 5
- Rp % 20%

D2

- Uf mq/mq 0,8
- Rc % 60%
- H m 10,50
- Dc m 5
- Df m 10
- Ds m 5
- Rp % 20%

14.5 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

- Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- Piano Attuativo nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/2005, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq e per le aree assoggettate a piano attuativo individuate con apposito perimetro nella tavola di piano (RP.01).

Ai Piani Attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario. I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

14.6 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della Sc esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SLP esistente;
- fino ad un massimo del 10% della Sc esistente, purché entro il limite massimo di Rc = 75%; fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE ed RLI).

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri. Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali. Le attività commerciali sono soggette alle disposizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

14.7 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di sostituzione edilizia, quando l'entità dell'intervento lo consenta.

Art. 4 Destinazioni d'uso

4.1 Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

4.2 Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

4.3 Per ciascuna area il PGT identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
- c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.

4.4 Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Gf 1 Residenza Abitazioni - Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti a questi assimilabili.

Gf 2 Attività produttive - Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati:

- gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;
- le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale;
- un alloggio di SLP non superiore a mq 150 per ciascuna unità produttiva, purché la superficie destinata agli alloggi non sia superiore complessivamente al 30% della SLP oggetto della procedura abilitativa;
- una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP complessivamente realizzabile.

Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Gf 2.1 Attività industriali e artigianali - Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Gf 2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto. - Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Gf 2.3 Logistica. - Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Gf 2.4 Attività artigianale di servizio - Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

Gf 2.5 Attività di commercio all'ingrosso - Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98. Gf 2.6 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Gf 3 Attività terziarie - Attività terziarie di produzione di servizi - Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP

massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

Gf 3.1 Piccole attività terziarie - Le attività terziarie aventi $SLP \leq$ mq 250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.

Gf 3.2 Medie Attività terziarie - Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >250$ e ≤ 500 mq; vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.).

Gf 3.3 Grandi attività terziarie - Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq; vi rientrano attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni.

Gf 3.4 Attività ricettive - Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di ristorazione e la convegnistica che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva.

Gf 3.5 Impianti sportivi privati - Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, oltre che alle attività complementari, come la ristorazione, di pertinenza delle attrezzature sportive.

Gf 3.6 Attrezzature ludico-ricreative - Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.

Gf 4 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago - Per pubblici esercizi si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar. Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 2.4, 3.5 e 3.6. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

Gf 4.1 Pubblici esercizi con $SLP \leq$ mq 250 (PE1)

Gf 4.2 Pubblici esercizi con $SLP >$ mq 250 (PE2)

Gf 4.3 Locali di intrattenimento e svago, indipendentemente dalla dimensione della SLP (PE3)

Gf 5 Attività commerciali - Commercio al dettaglio. Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.

Gf 5.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita \leq mq 250.

Gf 5.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 250 e \leq mq 400, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Gf 5.3 Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 400 e \leq mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Gf 5.4 Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 1.500 e \leq mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Gf 5.5 Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Gf 6 Agricoltura Attività del settore primario (agricoltura). Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Art. 20 Attività di commercio al dettaglio

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio è definita all'art. 4.4, gruppo funzionale Gf 5, della presente normativa.

20.1 Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente articolo valgono le seguenti definizioni.

SV (mq) - Superficie di vendita

Vedi art. 3.5 delle presenti norme.

Settore merceologico

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario.

Commercio al dettaglio

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio (Gruppo Funzionale Gf 5) è definita all'art. 4.4 della presente normativa.

Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)

Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

20.2 Ammissibilità delle attività commerciali

Ferma restando la disciplina contemplata dalle presenti norme per le diverse aree, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate [...] Nel rispetto della SLP massima ammessa, le medie e grandi strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di Sv e con le procedure definite nei precedenti prospetti.

20.3 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

20.3.1 Aree per servizi e spazi pubblici

Coerentemente con le disposizioni del Piano dei Servizi, per gli interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, sono individuate le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico:

- 100% della SLP per le medie strutture di vendita (MS2 e MS3);
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita (GS).

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 ed a 1/2.

20.3.2 Dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico

Nell'ambito dei Piani Attuativi, all'interno della superficie destinata a servizi e spazi pubblici calcolata come sopra indicato, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o

di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 35 mq di SLP per le medie strutture di vendita MS2;
- n° 1 posto auto ogni 20 mq di SLP per le grandi strutture di vendita GS.

Per le medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) l'intera dotazione di aree per servizi e spazi pubblici deve essere destinata a parcheggio. La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune stesso, con l'asservimento perpetuo delle aree ad uso di parcheggio pubblico, trascritto nei registri immobiliari. La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto, comprensivi di spazi di manovra.

20.3.3 Monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche

Ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. La superficie delle aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico non è monetizzabile. Per l'eventuale quota eccedente di aree per servizi e spazi pubblici, nei casi in cui si accerti che il reperimento di dette aree sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire

Art. 21 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a titolo abilitativo semplice, la documentazione relativa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti. Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve di norma essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena di revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- la domanda di autorizzazione per l'apertura della media struttura commerciale deve essere presentata contestualmente all'istanza di approvazione del piano attuativo;
- la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo. Detti tempi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Art. 22 - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione

È consentita la conservazione degli esistenti impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della SLP esistente, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate per le aree nelle quali ricadono. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (Gf 2.6), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SLP complessiva non superiore a mq 200) sono ammessi nelle aree D. Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio della strada, ivi compreso l'eventuale marciapiedi, ad esclusione

dello sbalzo della pensilina a copertura degli impianti di erogazione carburanti e del palo recante l'insegna. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le destinazioni di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi. L'utilizzo delle possibilità edificatorie stabilite dal Piano per l'area nella quale ricadono gli impianti è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi ed all'eventuale bonifica del suolo. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione del carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla legge.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

Si precisa inoltre che alla data del sopralluogo l'immobile si presentava pieno di arredi, merci, materie prime,... pertanto non è stato possibile procedere con un rilievo di dettaglio del compendio immobiliare. CI si riserva di eseguire un'ulteriore verifica a seguito della liberazione dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile privo del certificato di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima di massima per Segnalazione Certificata di Agibilità: €.30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del

deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEDA VIA PIAVE 24

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MEDA Via Piave 24, della superficie commerciale di **4.865,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (News srl in liquidazione)

Compendio immobiliare a destinazione industriale - produttiva (catastalmente D/7) da cielo a terra, così composto:

- al piano terra da laboratori con annessi locali ad uso magazzino, uffici, sala riunioni, servizi e locali accessori,
- al piano primo e secondo da locali ad uso esposizione,
- al piano terzo da locale ad uso deposito
- al piano interrato da locali ad uso magazzini, servizi e locali tecnici accessori,

nonché da aree nude urbane circostanti e pertinenziali a detto complesso (al foglio 33, mappali 91, 43 et 132), adibite a spazio di manovra, accesso e parcheggio. L'immobile, di antica edificazione è stato più volte ristrutturato e adeguato negli impianti e ad oggi si preente in un discreto stato di manutenzione. Trattasi di capannone artigianale per la produzione di divani e imbottiti suddiviso in più ambienti, spazi di lavoro, spogliatoi e accessori.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Premesso che 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"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore

unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La presente stima è stata fatta “a vista” pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili “a vista” in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 703 (catasto fabbricati), sezione urbana 33, categoria D/7, rendita 29.822,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 24, piano: S1-T-1-2-3, intestato a NEWS SRL con sede in MEDA, C.F. 08218270158, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2009 protocollo n. MI0395129 in atti dal 08/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34056.1/2009)
- foglio 33 particella 212 (catasto fabbricati), Area Urbana, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: Viale Lombardia 3, piano: T, intestato a NEWS SRL con sede in MEDA, C.F. 08218270158, derivante da (ALTRE) del 25/05/2006 protocollo n. MI0338221 in atti dal 25/05/2006 CREAZIONI AREE URBANE (n. 3649.1/2006)
- foglio 33 particella 132 (catasto terreni), partita 5872, qualita/classe prato 2, superficie 130, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,57 €, piano: T, intestato a NEWS SRL con sede in MEDA, C.F. 08218270158, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2017 Repertorio n.: 94137 Rogante: PALEARI ALBERTO Sede: MONZA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 85674.1/2017)
- foglio 33 particella 43 (catasto terreni), partita 5508, qualita/classe prato 2, superficie 110, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,48 €, piano: T, intestato a NEWS SRL con sede in MEDA, C.F. 08218270158, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2017 Repertorio n.: 94137 Rogante: PALEARI ALBERTO Sede: MONZA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 85674.1/2017)

Coerenze in un sol corpo: Via Piave; mappale 156, mappale 2013; mappale 131, mappale 129; Via Santa Caterina da Siena.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2001.



TERZO PIANO



ESPOSIZIONE



ESPOSIZIONE



ESPOSIZIONE



ESPOSIZIONE



UFFICI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



CORTILE INTERNO



CORTILE INTERNO

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 33 km
- autobus distante 500 m
- autostrada distante 7 km
- ferrovia distante 900 m
- superstrada distante 2 km
- tangenziale distante 11 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Compendio immobiliare a destinazione industriale - produttiva (catastalmente D/7) con uffici e esposizione. L'immobile, di antica edificazione è stato più volte ristrutturato e adeguato negli impianti e ad oggi si preente in un discreto stato di manutenzione.



LABORATORIO



LABORATORIO



LABORATORIO



MAGAZZINO



MAGAZZINO



MAGAZZINO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

PIANO INTERRATO - locali ad uso magazzini, servizi e locali tecnici accessori - CIRCA	1.450,00	x	50 %	=	725,00
PIANO RIALZATO - laboratori con annessi locali ad uso magazzino, uffici, sala riunioni, servizi e locali accessori - CIRCA	3.300,00	x	100 %	=	3.300,00
PIANO PRIMO E SECONDO - locali ad uso esposizione - CIRCA	700,00	x	100 %	=	700,00
PIANO TERZO - locale ad uso deposito - CIRCA	50,00	x	100 %	=	50,00
Cortile e aree esterne -CIRCA	900,00	x	10 %	=	90,00
Totale:	6.400,00				4.865,00



PRATICA EDILIZIA



PRATICA EDILIZIA



SCHEMA CATASTALE



SCHEMA CATASTALE

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: 06/07/2018

Fonte di informazione: TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA NUOVO RITO FALLIMENTARE 182/2015

Indirizzo: via Trieste 67

Superfici principali e secondarie: 1102

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 272,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/02/2017

Fonte di informazione: Titolo Registro generale 14760 Registro Particolare 9463

Indirizzo: via Vignazzola nn. 141, 143 et 145

Superfici principali e secondarie: 2250

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600.000,00 pari a 711,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/02/2017

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 15320 Registro Particolare 9800

Indirizzo: via Indipendenza 124

Superfici principali e secondarie: 2500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.796.000,00 pari a 718,40 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/04/2016

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 43640 Registro Particolare 27580

Indirizzo: via Antonio Meucci n.12

Superfici principali e secondarie: 3187

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.116.000,00 pari a 663,95 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/06/2019

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 91713 Registro Particolare 59901

Indirizzo: Via Po

Superfici principali e secondarie: 2175

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900.000,00 pari a 873,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/04/2019

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 47510 Registro Particolare 31110

Indirizzo: Via Piave 44

Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie:

Prezzo: 820.000,00 pari a 745,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato analizzato il mercato delle compravendite degli ultimi 5 anni di immobili simili per destinazione e tipologia edilizia posizionati sul territorio di Meda.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	1.600.000,00	1.796.000,00	2.116.000,00	820.000,00
Consistenza	4.865,00	2.250,00	2.500,00	3.187,00	1.100,00
Data [mesi]	0	81,00	81,00	91,00	55,00
Prezzo unitario	-	711,11	718,40	663,95	745,45

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,01	-133,33	-149,67	-176,33	-68,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	663,95	663,95	663,95	663,95

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo		1.600.000,00	1.796.000,00	2.116.000,00	820.000,00
Data [mesi]		-10.800,00	-12.123,00	-16.046,33	-3.758,33
Prezzo unitario		1.736.222,15	1.570.235,33	1.114.103,55	2.499.761,53
Prezzo corretto		3.325.422,15	3.354.112,33	3.214.057,21	3.316.003,20

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **3.302.398,72**

Divergenza: 4,18% < **5%**

Al fine di evitare contestazioni da parte di soggetti che non operano in conformità alle recenti normative tecniche in ambito valutativo (norma UNI11558:2014, norma UNI11612:2015, EVS 2016, art.568 cpc introdotto con la L.132/2015), agli Standard Internazionali di Valutazione ed al quesito dei

Giudici della sezione fallimentare del Tribunale di Monza, si segnala che i valori sopra riportati non sono stati definiti a priori, ma sono il frutto della risoluzione di un sistema di equazioni ovvero sono esclusivamente l'espressione del mercato immobiliare.

Un utilizzo differente degli indici mercantili delle superfici equamente utilizzati per il subject e per i comparativi comporterebbe una variazione limitatissima del valore dell'immobile grazie alle garanzie offerte dal procedimento MCA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.865,00 x 678,81 = **3.302.398,72**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario per ripristino muratura danneggiata, eliminazione soppalco magazzino,... e a garanzia di eventuali vizi occulti non rilevabili a causa dei materiali-arredi presenti in loco - 2%	-66.047,97
Abbattimento forfettario per smaltimento delle rimanenze di magazzino obsolete - 1%	-33.023,99
Abbattimento forfettario per difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... per la mancata presenza dei collaudi acustici dell'immobile -2%	-66.047,97
ARROTONDAMENTO	-7.278,79

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.130.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.130.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Definizione dei valori***VALORE DI MERCATO**

Secondo gli **“International Valuation Standards”** il **“valore di mercato”** è l'ammontare stimato per il quale un determinato 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 una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteria di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.

- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione del 25% tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Meda, agenzie: Meda, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

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	4.865,00	0,00	3.130.000,00	3.130.000,00

artigianale		
	3.130.000,00 €	3.130.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 30.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.100.000,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.100.000,00

data 02/10/2023

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Balconi