



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

421/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:
Avv. Alberto BREZZONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Rosario BELLONE
CF: BLLRSR80P09C3510
con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24
telefono: 0392623966
email: geom.rbellone@gmail.com
PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 421/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone artigianale a BESANA IN BRIANZA Via Isonzo 8, *frazione Zoccorino*, della superficie commerciale di **1.870,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione indipendente di un più vasto complesso industriale costituita da un **ampio capannone artigianale al piano terreno**, di forma pressoché rettangolare, con annessi uffici, servizi e locali accessori anch'essi al piano terreno con **sottostante ampio deposito** con vani tecnici accessori ed, in corpi staccati, un locale caldaia/deposito ed un magazzino adibito ad autorimessa.

Il capannone artigianale ha un'altezza utile interna di 4,00ml e sviluppa una superficie lorda di pavimento di mq.970 (comprensivo dello spazio esposizione e vendita di mq.45) mentre la zona uffici e servizi di mq.200 circa.

Il sottostante magazzino ha un'altezza utile interna di 2,90ml ed una superficie lorda di pavimento di mq.950. La consistenza degli accessori è riportata al successivo paragrafo "consistenza".

L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo stato oggetto nel tempo di regolare manutenzione ordinaria.

L'accesso alla porzione in oggetto si attua dal cancello carraio situato al civico 8 di Via Isonzo per mezzo di area comune con le restanti porzioni.

All'unità immobiliare compete quindi quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

- **foglio 31 particella 152 sub. 702 graff. particella 151 sub. 703, particella 143 sub. 702, particella 19 sub. 701, particella 367 sub. 701**, categoria D/1, rendita 16.600,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ISONZO n. 8 BESANA IN BRIANZA, piano: T-S1

Coerenze: (da nord-est, in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato)

Quanto al capannone (mappale 151): ragione di terzi al mapp.143 indi ragione di terzi al mapp.147, area comune al mapp.367 per tre lati.

Quanto al magazzino/autorimessa (mapp.152): area comune al mapp.367, ragione di terzi al mapp.107, area comune al mapp.367 per due lati.

Quanto al locale deposito/loc.tec (mapp.19): ragione di terzi al mapp.380, area comune al mapp.367 per tre lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.929,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 736.479,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 736.479,04
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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** trascritta a Milano 2^a ai nn.7131/1449 in data 27/01/2009, nascente da conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Leggio Elisa con sede in Seregno (MI) in data 20/01/2009 rep.n. 68148/21823 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** - importo capitale *** DATO OSCURATO *** , importo totale *** DATO OSCURATO *** e durata 10 anni. Gravante sulla porzione: Comune di Besana Brianza catasto fabbricati foglio 31 particella 19 graffata alla particella 151 subalterno 702 e alla particella 152 subalterno 701. N.B. Si precisa che con atto del Notaio Leggio Elisa di Seregno (MI) del 27/01//2017 n. rep. 73583/25446 annotato a margine dell'ipoteca il 06/02/2017 ai nn.12972/2460 modifica finanziamento, veniva dichiarato che a seguito della fusione per incorporazione della datrice di ipoteca *** DATO OSCURATO *** nell'esecutata *** DATO OSCURATO *** (atto del notaio medesimo del 19/06/2012 n. rep. 71124/23866 registrato il 25/06/2012 al n.6511 serie T1 ma non trascritto presso il competente ufficio di pubblicità immobiliare); l'esecutata *** DATO OSCURATO *** diveniva la nuova debitrice e datrice di ipoteca.
- **ipoteca volontaria** trascritta a Milano 2^a ai nn.144707/27941 in data 20/11/2019, nascente da - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Mutti Laura con sede in Merate (LC) in data 13/11/2019 rep.n. 21564/12605 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Importo capitale euro *** DATO OSCURATO *** , importo totale *** DATO OSCURATO *** e durata 12 anni.
- **Ipoteca della riscossione**, trascritta a Milano 2^a ai nn.35634/5688 in data 16/03/2023, nascente da emesso con atto ai rogiti di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma

(RM) in data 13/03/2023 rep.n. 19114/6823 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

importo capitale *** DATO OSCURATO *** , importo totale *** DATO OSCURATO *** .

- **pignoramento**, trascritto a Milano 2^a ai nn.111596/78641 in data 02/08/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare notificato da Ufficiale Giudiziario Del Tribunale Di Monza di Monza (MB) in data 17/07/2023 rep.n. 4807 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Grava sull'immobile oggetto di stima.
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, stipulata il 28/11/2023 a firma di Sorit Società Servizi e Riscossioni ai nn. 883 di repertorio, iscritta il 04/12/2023 a Milano 2^a ai nn. 163831/28911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . Importo ipoteca: Euro 217.387,46. Importo capitale: Euro 108.693,73 Grava sull'immobile oggetto di Procedura oltre ad altra unità immobiliare.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del titolo di provenienza 20.01.2009 rep.68147/21822 notaio Elisa Leggio, sede Seregno, risulta che l'**area al mapp.367** del foglio 31 sia **gravata da servitù di passo e transito a favore della porzione oggetto di stima.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il complesso industriale oggetto della presente relazione deriva dall'unione di tre unità industriali, in precedenza così distinte:

1. Comune di Besana Brianza catasto fabbricati foglio 31 particella 19 graffata alla particella 151 subalterno 702 e alla particella 152 subalterno 701;
2. Comune di Besana Brianza catasto fabbricati foglio 31 particella 143 subalterno 701;
3. Comune di Besana Brianza catasto fabbricati foglio 31 particella 367;

1) La porzione del complesso immobiliare oggetto della presente relazione precedentemente identificata:

-Comune di Besana Brianza catasto fabbricati foglio 31 particella 19 graffata alla particella 151 subalterno 702 e alla particella 152 subalterno 701 era pervenuta:

* all'esecutata *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - **fusione di società**' per incorporazione ai rogiti del notaio Leggio Elisa da Seregno (MI), in data **19/06/2012 rep. n. 71124** e **atto non trascritto** presso il competente ufficio di pubblicità

immobiliare da potere di *** DATO OSCURATO ***

* alla *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - **compravendita** ai rogiti del notaio Leggio Elisa da Seregno (MI), in data **20/01/2009 rep. n. 68147/21822** e trascritto il 27/01/2009 ai n.ri 7130/4009 da potere di *** DATO OSCURATO ***

* alla *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - **trasformazione di societa'** ai rogiti del notaio Galbiati Mario da Seregno (MI), in data **26/01/1981 rep. n. 35786/7343** e trascritto il 11/02/1981 ai n.ri 8826/6887 da potere di *** DATO OSCURATO ***

* alla *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - **trasformazione di societa'** ai rogiti del notaio Galbiati Mario da Seregno (MI), in data **15/07/1980 rep. n. 33767/6937** e trascritto il 06/08/1980 ai n.ri 47560/38831 da potere di *** DATO OSCURATO ***

* Le aree sulle quali risulta essere eretto la porzione del complesso industriale sopra descritto erano pervenute (nella loro precedente identificazione catasto terreni foglio 31 particelle 19, 151 e 152) alla *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà, particella 19 in virtù di atto tra vivi - **compravendita** da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Galbiati Mario da Seregno (MI), in data **30/06/1978 rep. n. 27070/5867** e trascritto il 26/07/1978 ai n.ri 37424/32204 e particelle 151 e 152 in virtù di atto tra vivi - **compravendita** ai rogiti del notaio Mario Galbiati da Seregno (MI), in data **11/10/1976 rep.n. 20933/4485** e trascritto il 05/11/1976 ai n.ri 42519/35052.

2) La porzione del complesso immobiliare oggetto della presente relazione precedentemente identificata:

-Comune di Besana Brianza catasto fabbricati foglio 31 particella 143 subalterno 701 era pervenuta:

* all'esecutata *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - **trasformazione di societa'** ai rogiti del notaio Leggio Elisa da Seregno (MI), in data **30/06/2009 rep. n. 68641/22186** e trascritto il 03/07/2009 ai n.ri 82249/49406 da potere di *** DATO OSCURATO ***

* alla *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione catasto terreni foglio 31 particelle 143 e 13) in virtù di atto tra vivi - **compravendita** ai rogiti del notaio Galbiati Mario da Seregno (MI), in data **28/05/1982 rep.n. 40463/8235** e trascritto il 24/06/1982 ai n.ri 36385/29383 da potere di *** DATO OSCURATO ***

3) La porzione del complesso immobiliare oggetto della presente relazione precedentemente identificata:

-Comune di Besana Brianza catasto fabbricati foglio 31 particella 367 era pervenuta:

* all'esecutata *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - **trasformazione di societa'** ai rogiti del notaio Leggio Elisa da Seregno (MI), in data **30/06/2009 rep. n. 68641/22186** e trascritto il 03/07/2009 ai nn.82249/49406 da potere di *** DATO OSCURATO ***

* alla *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - **trasformazione di societa'** ai rogiti del notaio Galbiati Mario da Seregno (MI), in data **26/01/1981 rep. n. 35786/7343** e trascritto il 11/02/1981 ai n.ri 8826/6887 da potere di *** DATO OSCURATO ***

* alla *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - **trasformazione di societa'** ai rogiti del notaio Galbiati Mario da Seregno (MI), in data **15/07/1980 rep. n. 33767/6937** e trascritto il 06/08/1980 ai n.ri 47560/38831 da potere di *** DATO OSCURATO ***

* alla *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione catasto terreni foglio 31 particelle 153/B e porzione della particella 16) in virtù di atto tra vivi - **compravendita** da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Galbiati Mario da Seregno (MI), in data **30/06/1978 rep. n. 27070/5867** e trascritto il 26/07/1978 ai n.ri 37424/32204.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

vedasi quanto sopra riportato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Besana in data 13/11/2023, riportando elenco pratiche edilizie indicate nell'atto notarile di compravendita, richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie siano esse migliorative o peggiorative dalla situazione di fatto, non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione della consegna mediante trasmissione digitale degli atti avvenuto in data 1/04/2024.

Dall'esame delle Pratiche Edilizie fornite è stato possibile constatare che:

- il fabbricato in oggetto è stato costruito in virtù di **concessione edilizia n. 125/76** rilasciata dal Comune di Besana in Brianza il giorno 8 gennaio 1976 e **successiva variante in data 2 gennaio 1978** e **dichiarato agibile** dallo stesso Comune in data **24 novembre 1995**, protocollo n. 628;
- che per ampliamento della superficie produttiva e modifiche interne è stata presentata al Comune di Besana in Brianza domanda di condono a seguito della quale è stata rilasciata dal Comune stesso, in data **21 novembre 2000** la relativa **concessione in sanatoria**, Pratica Edilizia n. 468/86;
- che successivamente non sono state apportate allo stesso modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi, ad eccezione:
 - di opere relative alla demolizione di recinzione esistente ed alla esecuzione di **nuova recinzione**, per le quali e' stata presentata al Comune di Besana in Brianza **denuncia di inizio attivita'** in data **4 gennaio 1999**, i cui lavori sono stati ultimati in data 15 dicembre 1999, giusta dichiarazione presentata al predetto Comune in data 12 gennaio 2000;
 - di opere relative alla esecuzione di **nuovo rivestimento esterno di facciata** per le quali e' stata presentata al Comune di Besana in Brianza **denuncia di inizio attivita'** in data **18 dicembre 2001**, i cui lavori sono stati ultimati in data 18 dicembre 2002 (giusta autorizzazione per la realizzazione di opere in zona soggetta a vincolo paesaggistico rilasciata dallo stesso Comune in data 25 febbraio 2002).
- frazionamento e diversa articolazione interna degli spazi per le quali è stata presentata **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** in data 20/05/2019 prot.n. 14103 - **Pratica Edilizia n.103/2019**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche nell'articolazione degli spazi interni con particolare riferimento alla zona uffici realizzata all'interno del capannone nonché allo spazio esposizione vendita ove si rileva un tavolato di forma differente a quello riprodotto nella tavola allegata alla CILA Pratica Edilizia n.103/2019.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato qualora non Sanabile (eventuale CILA in Sanatoria).

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di ripristino: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si rilevano la mancata rappresentazione di quanto segue:

- zona esposizione vendita;
- zona uffici tecnici realizzata nel capannone;
- tettoia accesso carraio piano interrato;
- tettoia lato magazzino/autorimessa realizzata su area al mapp.367;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si rende necessario procedere alla regolarizzazione mediante denuncia di variazione (DOCFA) laddove l'opera risulti regolare sotto il profilo edilizio nonché l'inserimento in mappa delle tettoie mediante PREGEO.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA ISONZO 8, FRAZIONE ZOCCORINO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a BESANA IN BRIANZA Via Isonzo 8, *frazione Zoccorino*, della superficie commerciale di **1.870,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione indipendente di un più vasto complesso industriale costituita da un **ampio capannone artigianale al piano terreno**, di forma pressoché rettangolare, con annessi uffici, servizi e locali accessori anch'essi al piano terreno con **sottostante ampio deposito** con vani tecnici accessori ed, in corpi staccati, un locale caldaia/deposito ed un magazzino adibito ad autorimessa.

Il capannone artigianale ha un'altezza utile interna di 4,00ml e sviluppa una superficie lorda di pavimento di mq:970 (comprensivo dello spazio esposizione e vendita di mq.45) mentre la zona

uffici e servizi di mq.200 circa.

Il sottostante magazzino ha un'altrezza utile interna di 2,90ml ed una superficie lorda di pavimento di mq.950. La consistenza degli accessori è riportata al successivo paragrafo "consistenza".

L'immobile si presenta in buono stato conservativo essendo stato oggetto nel tempo di regolare manutenzione ordinaria.

L'accesso alla porzione in oggetto si attua dal cancello carraio situato al civico 8 di Via Isonzo per mezzo di area comune con le restanti porzioni.

All'unità immobiliare compete quindi quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

- **foglio 31 particella 152 sub. 702 graff. particella 151 sub. 703, particella 143 sub. 702, particella 19 sub. 701, particella 367 sub. 701**, categoria D/1, rendita 16.600,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ISONZO n. 8 BESANA IN BRIANZA, piano: T-S1

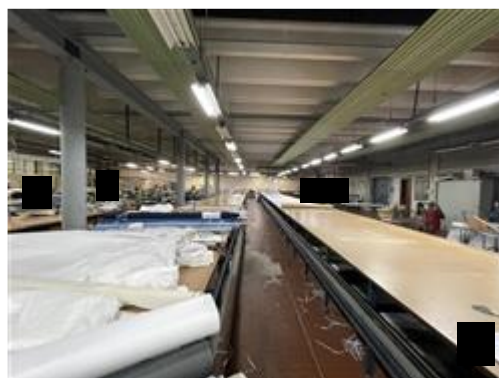
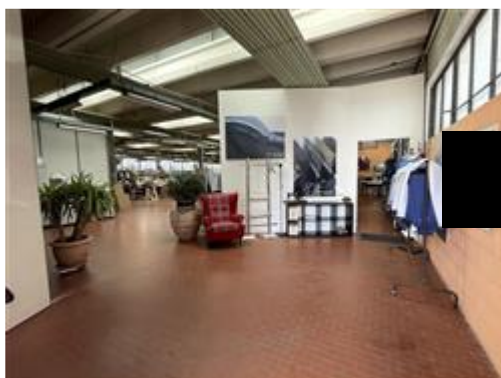
Coerenze: (da nord-est, in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato)

Quanto al capannone (mappale 151): ragione di terzi al mapp.143 indi ragione di terzi al mapp.147, area comune al mapp.367 per tre lati.

Quanto al magazzino/autorimessa (mapp.152): area comune al mapp.367, ragione di terzi al mapp.107, area comune al mapp.367 per due lati.

Quanto al locale deposito/loc.tec (mapp.19): ragione di terzi al mapp.380, area comune al mapp.367 per tre lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

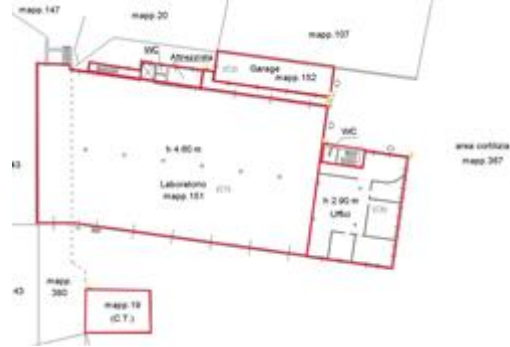
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone artigianale piano terreno	925,00	x	100 %	=	925,00
Uffici piano terreno	200,00	x	160 %	=	320,00
Accessori piano terreno (corpo uffici)	18,00	x	50 %	=	9,00
Autorimessa corpo staccato piano terreno	80,00	x	120 %	=	96,00
Magazzino piano interrato	950,00	x	50 %	=	475,00
Accessori piano interrato	60,00	x	25 %	=	15,00
Corpo isolato destinato a locale tecnico e deposito	60,00	x	40 %	=	24,00
Tettoia al piano terreno (lato autorimessa)	30,00	x	10 %	=	3,00
Accessori capannone	35,00	x	50 %	=	17,50

Zona esposizione vendita interna al capannone	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	2.403,00				1.929,50



stralcio pianta piano terreno - ultimo stato licenziato



stralcio planimetria catastale - piano terreno



**PIANO
PRIMO SOTTOSTRADA**

stralcio planimetria catastale - piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88806449/#foto1>

Descrizione: capannone di mq. 1.000 ca. con altezza mt. 4,5 sotto trave e con servizi al piano. Libero subito, tenuto in perfette condizioni.

Indirizzo: Via Cimabue - Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 540.000,00 pari a 540,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 459.000,00 pari a 459,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2019

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione nn.92854/60657

Descrizione: residua porzione di capannone laboratorio al fg.31 - mapp.143 - sub.703

Indirizzo: porzione di capannone a nord

Superfici principali e secondarie: 920

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 413,04 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate (22/04/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 650,00

Note: parametri riferiti a laboratori in normale stato conservativo

Borsinoimmobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 321,00

Valore massimo: 497,00

Note: parametri riferiti a laboratori in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	459.000,00	380.000,00
Consistenza	1.929,50	1.000,00	920,00
Data [mesi]	0	1,00	59,00
Prezzo unitario	-	540,00	413,04
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,13	-573,75	-475,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	413,04	413,04

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.	-15 %	-68.850,00	-57.000,00
---	-------	------------	------------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	459.000,00	380.000,00
Data [mesi]	-573,75	-28.025,00
Prezzo unitario	383.923,91	416.967,39
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.	-68.850,00	-57.000,00
Prezzo corretto	773.500,16	711.942,39

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **742.721,28**
 Divergenza: 7,96% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.929,50 x 384,93 = **742.722,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 742.722,44**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 742.722,44**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Obiettivo della valutazione*

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello *di vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il "**valore di vendita giudiziaria**" (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato** (*o Market Comparison Approach – MCA*) che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

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".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

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.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Besana in Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2[^], ufficio tecnico di Besana in Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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 artigianale	1.929,50	0,00	742.722,44	742.722,44
				742.722,44 €	742.722,44 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento	-243,40
	243,40 €

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: **€. 736.479,04**

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: **€. 736.479,04**

data 13/05/2024

il tecnico incaricato
Geom. Rosario BELLONE