

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

89/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

DEBITORE:

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CURATORE:

Dott. Marco Cordaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Fabrizio Bonafede**

CF:BNFFRZ64D11G273M

con studio in VIMERCATE (MB) VIA TORRI BIANCHE, 9

telefono: 0396082546

fax: 0396859529

email: f.bonafede@ogginiaassociati.it

PEC: fabrizio.bonafede@archivorkippec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Fabrizio Bonafede

Pagina 1 di 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****1**

**Capannone industriale** a Villasanta in via S. Fiorano 66, della superficie commerciale di **2.393,16** mq (questa comprensiva delle superfici dei fabbricati, degli accessori tipo la cabina elettrica, delle aree esterne di pertinenza), per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Oggetto della presente stima è un complesso immobiliare sito in Villasanta (MB), Comune posto a nord di Milano e di Monza. Villasanta, centro urbano di circa 14.000 abitanti, è confinante con Monza e si trova a 26 km da Milano in direzione nord-est, lungo il vecchio tracciato della strada statale 36 per Lecco; lungo il confine nord-occidentale si snoda il percorso del fiume Lambro fino poi ad entrare nel Parco Reale di Monza. Il suo territorio è pianeggiante, lentamente digradante in direzione sud e in gran parte urbanizzato. Nello specifico, il **complesso di natura industriale è destinato alla lavorazione di insaccati e salumi in genere e relativo confezionamento anche per conto terzi**, è inserito all'interno di una zona industriale/artigianale caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione produttiva. L'immobile, nel suo insieme, si compone principalmente di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti realizzati in epoche diverse. Il corpo originario, realizzato negli anni '90, è un **capannone produttivo che ospita le attività di lavorazione delle carni, dal ricevimento, alla cottura ed alla stagionatura**; la porzione realizzata in ampliamento nel 2010 è un altro **capannone produttivo che ospita le attività di confezionamento e spedizione**. Completa il resto dell'insediamento industriale tutta l'area esterna di compendio in gran parte pavimentata a cemento ed in minor parte a verde aiuola. La proprietà è recintata con cancellata sulla pubblica via, con ingresso pedonale e carraio distinti ma sullo stesso fronte di arrivo della via San Fiorano. Tutto l'immobile, come si evince dall'allegato report fotografico, si trova in buono stato di manutenzione, con impianti completi di riscaldamento, di raffrescamento, di trattamento d'aria, di trasformazione dell'energia elettrica, antincendio, di illuminazione e sorveglianza, per la parte di lavorazione/produzione e per la parte gestionale di uffici e spazi di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di > 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 484 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.238,00 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 66, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 523 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 69,94 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 525 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 524 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 519 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 520 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 84 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 316 mq,



rendita 832,32 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 66, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 15 particella 84 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 316 mq, rendita 832,32 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 66, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 84 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 328 mq, rendita 863,93 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 66, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
particella graffata al mappale 379.



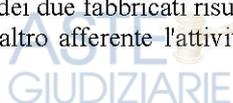
## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.393,16 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.498.216,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.498.216,40</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo - 11 settembre 2024 - l'immobile risulta non più occupato dalla proprietà e quindi libero da qualsiasi attività lavorativa; tutti i piani dei due fabbricati risultano ancora arredati e occupati da macchinari, attrezzature, mobilio e quanto altro afferente l'attività produttiva insediata ormai dismessa.



## 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** attiva, stipulata il 26/10/2011 a firma del Notaio Maria Nives Iannacone in Seregno ai nn. 64868/23488 di repertorio, iscritta il 27/10/2011 a Milano 2 ai nn. 123188/26312, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo bancario.

Importo ipoteca: 3.910.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

La formalità è riferita solamente al capannone di cui al mappale 484.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/09/2023 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 2852 di repertorio, iscritta il 30/11/2023 a Milano 2 ai nn. 162377/28624, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 800.000,00.

La formalità è riferita solamente al capannone di cui al mappale 484, sulle aree urbane di cui ai mappali 525, 524, 519, 520 e sulla cabina Enel.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/01/2024 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 9305 di repertorio, iscritta il 19/01/2024 a Milano 2 ai nn. 6795/1161, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 323.562,59.

La formalità è riferita a tutte le porzioni immobiliari in oggetto.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 26/09/2023 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 2752 di repertorio, trascritta il 11/10/2023 a Milano 2 ai nn. 135781/94887, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente al capannone di cui al mappale 484.

Sentenza dichiarativa dell'apertura della Liquidazione Giudiziale, dichiarata il 20/06/2024 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 231/2024 di repertorio, trascritta il 27/08/2024 a Milano 2 ai nn. 116193/82842, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da comunicazione di Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

La formalità è riferita a tutte le porzioni immobiliari in oggetto.

#### 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:

Trattasi di complesso produttivo la cui destinazione e consistenza industriale non comporta altra gestione amministrativa oltre a quella interna di propria ordinaria contabilità.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED], con atto stipulato il 17/06/1996 a firma del Notaio Mario Ventura ai nn. 133331/13980 di repertorio, trascritto il 01/07/1996 a Milano 2 ai nn. 55524/34814. Il titolo è riferito solamente ai laboratori di cui ai subalterni 4 e 5 con annessa area al mappale 379 e parte del terreno sul quale è stato costruito il capannone al mappale 484 e costituite le aree urbane ai mappali 525, 524, 519 e 520 oltre alla cabina Enel al mappale 523. Acquisto di altra parte del terreno sul quale è stato costruito il capannone al mappale 484 con atto di permuta con la Società [REDACTED] autenticato dal Notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza in data 19 novembre 2001 repertorio n. 151440, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il giorno 10 dicembre 2001 ai nn. 136552/84750.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 03/02/2003 dalla società [REDACTED] a firma del Notaio Elisa Leggio ai nn. 59879 di repertorio, trascritto il 21/02/2003 a Milano 2 ai nn. 29632/19698. Il titolo è riferito solamente al laboratorio di cui al subalterno 3 del mappale 84.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/12/1994 dalla società [REDACTED] a firma del Notaio Mario Ventura ai nn. 128115/12555 di repertorio, trascritto il 28/12/1994 a Milano 2 ai nn. 105794/65966. Il titolo è riferito solamente al capannone di cui al subalterno 3 del mappale 84.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la situazione urbanistica indagata e rappresentata nel relativo Allegato si riferisce alla data del sopralluogo (11/09/2024) come assunto dal S.I.T. comunale; in ogni caso si raccomanda di verificare eventuali modifiche intervenute allo strumento urbanistico prima della procedura competitiva per la vendita.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia N. 62/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso produttivo, presentata il 21/10/1992 con il n. 108/92 di protocollo, rilasciata il 21/06/1993 con il n. 62/93, agibilità del 01/07/1996. Il titolo è riferito solamente al mappale 84/379.

**Autorizzazione Edilizia N. 55-1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una cabina di trasformazione di energia elettrica, presentata il 11/10/1994 con il n. 101/94 di protocollo, rilasciata il 15/11/1994 con il n. 55/94. Il titolo è riferito solamente al mappale 84.

**Concessione Edilizia N. 54/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla Concessione n. 62/93 consistente nella modifica della copertura del capannone e variazione alle finestre ad uso produttivo, presentata il 20/06/1996 con il n. 1108/92 di protocollo, rilasciata il 10/09/1996 con il n. 54/96. Il titolo è riferito solamente al mappale 84/379.

**Concessione Edilizia N. 56/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di edificazione di un corpo accessorio in ampliamento del fabbricato industriale esistente ad uso centrale termica e macchine frigorifere, presentata il 01/07/1996 con il n. 77/96 di protocollo, rilasciata il 03/10/1996 con il n. 56/96.

Avviso di emanazione del titolo edilizio in data 3 ottobre 1996 ma mai ritirato.

**Permesso di Costruire Convenzionato N. 06/2008**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento capannone con formazione di locali ad uso deposito a piano terra, uffici e residenza a piano primo, presentata il 11/05/2007 con il n. 122/07 di protocollo, rilasciata il 05/02/2008 con il n. 06/08.

Il titolo è riferito solamente ai mappali 379, 420, 422.

**Denuncia Inizio Attività N. 02/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rivalutazione del progetto con diminuzione della volumetria in variante al Permesso di Costruire n. 06/08, presentata il 13/01/2009 con il n. 550 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ai mappali 379, 420, 422.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera Consiliare n. 27 del 25/05/2024. Il compendio immobiliare in oggetto ricade per la gran parte in zona Unità territoriale P1 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole: *1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Grande commercio, Logistica, Ricettivo. 3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: • Indice di edificabilità fondiaria (IF) 1,0 mq/mq • Indice di copertura (IC) 80% • Indice di permeabilità (IPF) 20% • Altezza Edificio 12,00 m 4. In caso di nuova costruzione con PCC si applicano i seguenti parametri: • Indice di edificabilità fondiaria (IF) 1,0 mq/mq • Indice di copertura (IC) 80% • Indice di permeabilità (IPF) 20% • Altezza Edificio 20,00m. fatto salvo quanto precisato al comma 6 5. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree a destinazione diversa. 6. Le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in contesti urbani prevalentemente residenziali devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. Per la verifica della compatibilità si applicano le metodologie di cui al Sistema comunitario di ecogestione e audit EMAS. Sono comunque escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994. Per questi insediamenti l'altezza massima consentita è quella esistente.*

Per una minima restante parte, il compendio ricade poi all'interno dell'Unità territoriale A1 - Tessuto agricolo di rilevanza paesistico-ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole: *1. Si tratta delle aree, destinate all'agricoltura, già incluse o di cui si propone l'inclusione nel perimetro del Parco Regionale Valle del Lambro, dove è preminente la tutela del paesaggio e la conservazione dei valori naturali.*

*2. In aggiunta alle norme del PTC del Parco Valle Lambro e di quelle di salvaguardia eventualmente applicabili durante la procedura per l'ampliamento del suo perimetro, con specifico riferimento alle prescrizioni del PTCP, valgono le seguenti ulteriori disposizioni.*

*3. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.*

*4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Carburanti, Produzione, Mixité, Grande commercio, Medio commercio, Ricettivo, Logistica.*

*5. Non è ammessa realizzazione di opere, comportanti consumo di suolo, ancorché destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre fisse, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.*

*6. E' ammessa la realizzazione di serre stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.*

*7. E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati agricoli esistenti, nella misura massima del 20% della SI esistente per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e del 20% della superficie coperta esistente per*

le altre opere, e nel rispetto, comunque, degli indici massimi fissati dalla normativa regionale.

8. Le opere di pavimentazione di spazi esterni sono ammissibili limitatamente agli spazi di pertinenza di edifici legittimamente esistenti all'interno dell'ambito territoriale e nella misura massima del 10% della relativa superficie coperta.

9. Le nuove recinzioni sono consentite con le seguenti indicazioni:

a. è vietata la realizzazione di recinzioni piene in calcestruzzo o in altro materiale che costituisca barriera visiva;

b. è ammesso l'uso di zoccoli in calcestruzzo o pietra a spacco fino a cm. 50 dal piano di campagna;

c. è ammessa la realizzazione di pilastri in mattoni a vista

d. devono essere realizzate con: metallo antiossidante eventualmente tinte nei colori delle terre, legno trattato intumescente, plastica riciclata colore bruno;

e. devono essere affiancate da siepi con specie autoctone.

10. E' vietata la collocazione di cartelloni pubblicitari.

11. Le aree comprese nella presente disposizione possono essere considerate ai fini del calcolo della capacità edificatoria delle aree destinate all'agricoltura, prevista dalle norme regionali, ai fini della realizzazione di opere in aree con destinazione agricola esterne all'ambito, anche in altri comuni.

12. Sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine colturale. È altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.

13. Sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria limitatamente alle infrastrutture e alle reti tecnologiche.

14. E' ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia rinnovabile in conformità alla legislazione vigente.

Nonchè, infine, nelle aree agricole di interesse strategico di cui all'art. 33: 1. Per tali aree trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 6 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per il **capannone denominato "A"** (identificativi catastali foglio 15, mappale 84, subalterni 3-4-5): la distribuzione interna a piano terra non corrisponde a quanto licenziato negli archivi comunali, ovvero quello di laboratorio open space con servizi igienici, essendo articolata in ambienti suddivisi da pareti a formazione di celle frigorifere, forni cottura, depositi alimenti e merci. Va detto, in merito alle suddette suddivisioni interne, che nella pratica edilizia n. 122/2007 di protocollo, rilasciata come Permesso di Costruire Convenzionato n. 06/2008, compaiono graficamente nella tavola 002 del 18/10/2007 ma non sono licenziate da un titolo edilizio rinvenuto, né comunque la conformazione è perfettamente attinente allo stato di fatto. Inoltre, in sommità ai predetti servizi, sono stati realizzati dei soppalchi ad uso uffici. Per il **capannone denominato "B"** (identificativi catastali foglio 15, mappale 484): le difformità accertate risultano legate alla suddivisione degli spazi interni, in special modo al piano terra e primo, dove le varie zone con destinazione celle frigorifere, spedizione, deposito, non rispecchiano la conformazione rappresentata nei titoli autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze professionali del tecnico incaricato, oltre oneri amministrativi per sanzione sanatoria: € 2.500,00

Questa situazione è riferita ai capannoni produttivi di cui ai mappali 84 (subalterni 3-4-5) e 484.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per il **capannone denominato "A"** (identificativi catastali foglio 15, mappale 84, subalterni 3-4-5): la distribuzione interna a piano terra non corrisponde a quanto censito in banca dati catastale, ovvero quello di laboratorio open space con servizi igienici, essendo articolata in ambienti suddivisi da pareti a formazione di celle frigorifere, forni cottura, depositi alimenti e merci. Inoltre, in sommità ai predetti servizi, sono stati realizzati dei soppalchi ad uso uffici. Per il **capannone denominato "B"** (identificativi catastali foglio 15, mappale 484): la difformità accertata risulta essere al piano interrato, in corrispondenza della zona di transito antistante il magazzino, dove una porzione dello stesso corsello è delimitata da pareti a costituzione di ulteriore deposito/magazzino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato Docfa presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio competente

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali (tecnico incaricato) più Oneri amministrativi (sanzione pecuniaria e bolli): € 1.500,00

Questa situazione è riferita ai capannoni produttivi di cui ai mappali 84 (subalterni 3-4-5) e 484.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio vigente.

L'immobile risulta **conforme**, congruo alle destinazioni degli azionamenti previsti.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Questa situazione è riferita a tutto il complesso produttivo.

Dagli atti di fabbrica estratti dall'UTC di Villasanta e dagli archivi della proprietà NON si è rinvenuto alcunché circa le certificazioni degli impianti eseguiti ed installati negli edifici produttivi in oggetto.

Qualora fossero rinvenibili in una fase successiva alla presente, verificarne la validità e conformità alle norme vigenti e valutarne un rinnovo in base alla attività subentrante da insediare.

BENI IN VILLASANTA VIA S. FIORANO 66

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO 1

**Capannone industriale** a Villasanta in via S. Fiorano 66, della superficie commerciale di **2.393,16** mq (questa comprensiva delle superfici dei fabbricati, degli accessori tipo la cabina elettrica, delle aree esterne di pertinenza), per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).



Oggetto della presente stima è un complesso immobiliare sito in Villasanta (MB), Comune posto a nord di Milano e di Monza. Villasanta, centro urbano di circa 14.000 abitanti, è confinante con Monza e si trova a 26 km da Milano in direzione nord-est, lungo il vecchio tracciato della strada statale 36 per Lecco; lungo il confine nord-occidentale si snoda il percorso del fiume Lambro fino poi ad entrare nel Parco Reale di Monza. Il suo territorio è pianeggiante, lentamente digradante in direzione sud e in gran parte urbanizzato. Nello specifico, il **complesso di natura industriale è destinato alla lavorazione di insaccati e salumi in genere e relativo confezionamento anche per conto terzi**, è inserito all'interno di una zona industriale/artigianale caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione produttiva. L'immobile, nel suo insieme, si compone principalmente di due corpi di fabbrica tra loro adiacenti realizzati in epoche diverse. Il corpo originario, realizzato negli anni '90, è un **capannone produttivo che ospita le attività di lavorazione delle carni, dal ricevimento, alla cottura ed alla stagionatura**; la porzione realizzata in ampliamento nel 2010 è un altro **capannone produttivo che ospita le attività di confezionamento e spedizione**. Completa il resto dell'insediamento industriale tutta l'area esterna di compendio in gran parte pavimentata a cemento ed in minor parte a verde aiuola. La proprietà è recintata con cancellata sulla pubblica via, con ingresso pedonale e carraio distinti ma sullo stesso fronte di arrivo della via San Fiorano. Tutto l'immobile, come si evince dall'allegato report fotografico, si trova in buono stato di manutenzione, con impianti completi di riscaldamento, di raffrescamento, di trattamento d'aria, di trasformazione dell'energia elettrica, antincendio, di illuminazione e sorveglianza, per la parte di lavorazione/produzione e per la parte gestionale di uffici e spazi di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di > 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 484 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.238,00 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 66, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 523 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 69,94 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 525 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 524 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 519 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 520 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via San Fiorano, 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 84 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 316 mq, rendita 832,32 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 66, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 84 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 316 mq, rendita 832,32 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 66, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 84 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 328 mq, rendita 863,93 Euro, indirizzo catastale: via San Fiorano, 66, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- particella graffata al mappale 379.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare è inserito all'interno di una zona industriale/artigianale del Comune di Villasanta caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione produttiva. Via San Fiorano è posta ad est del centro cittadino di Villasanta, zona in cui l'accessibilità risulta buona visti i collegamenti con la rete stradale verso i centri limitrofi di Monza e Vimercate, nonché con la vicina





rete autostradale in ingresso da Agrate Brianza. Ampie sono le possibilità di parcheggio lungo la via San Fiorano. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- farmacie
- campo da tennis
- spazi verde
- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- ospedale
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante ca. 1,20 km dalla linea FS parallela a via Edison
- autobus distante ca. 800 mt dalla linea Z208 passante in via Alighi
- superstrada distante adiacente alla SP60 che collega a Monza e Arcore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data di redazione della presente stima non si dispone di una accurata diagnosi energetica del fabbricato come da vigente normativa. Va detto che *"nel caso di edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo"*, la norma stessa contempla l'esclusione dall'obbligo di redazione del certificato energetico. Qualora, invece, ne fosse richiesta la presentazione, verrà redatto apposito Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Strutture:

- fondazioni:** costruite in cls armato
- strutture verticali:** costruite in pilastri e travi di collegamento in cls armato
- copertura:** piana costruita in cls armato



Delle Componenti Edilizie:

- pareti esterne:** costruite in pannelli in cls prefabbricati, il rivestimento è realizzato in granigliato di cemento
- infissi esterni:** anta singola a battente realizzati in alluminio





**portone di ingresso:** sezionale realizzato in alluminio e pvc

**pavimentazione interna:** realizzata in gres

**pavimentazione esterna:** realizzata in massetti autobloccanti in cls e cemento liscio

**protezioni infissi esterni:** inferriate realizzate in metallo

**scale:** laterale con ascensore al centro vano con rivestimento in gres come pavimenti

**cancello:** scorrevole realizzato in ferro con apertura laterale

**manto di copertura:** realizzato in guaina bituminosa impermeabilizzante

Degli Impianti:

**ascensore:** conformità: non verificata in quanto non disponibile

**antifurto:** sensori con telecamere; conformità: non verificata in quanto non disponibile

**elettrico:** rete di distribuzione per prese elettriche, rete di messa a terra delle masse metalliche, quadri di smistamento e distribuzione; conformità: non verificata in quanto non disponibile

**condizionamento:** ventilatori e accessori di completamento con diffusori in ventilconvettori; conformità: non verificata in quanto non disponibile

**citofonico:** citofono con apparecchio fisso; conformità: non verificata in quanto non disponibile

**antincendio:** rilevatori ottici con centralina di allarme; conformità: non verificata in quanto non disponibile



al di sopra della media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



nella media ★★★★★★



nella media ★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone produttivo A - piano Terra - Mappale 84 Subalterno 3	316,00	x	100 %	=	316,00
Capannone produttivo A - piano Terra - Mappale 84 Subalterno 4	316,00	x	100 %	=	316,00
Capannone produttivo A - piano Terra - Mappale 84 Subalterno 5	328,00	x	100 %	=	328,00
Capannone produttivo A - piano Primo - Mappale 84 Subaltermi 3/4/5	50,00	x	100 %	=	50,00

tecnico incaricato: Fabrizio Bonafede

Pagina 11 di 17

(soppalchi uso ufficio)						
Capannone produttivo A - piano Terra - Mappale 379 (locali tecnici e centrale termica)	45,00	x	35 %	=	15,75	
Capannone produttivo B - piano Interrato - Mappale 484	583,00	x	50 %	=	291,50	
Capannone produttivo B - piano Terra - Mappale 484	428,40	x	100 %	=	428,40	
Capannone produttivo B - piano Primo - Mappale 484	428,40	x	100 %	=	428,40	
Cabina elettrica Enel - Mappale 523	13,00	x	35 %	=	4,55	
Area scoperta di compendio - piano Terra - Mappale 484 (area residua di pertinenza, ricompresa in giusto compendio industriale e ricalcolata al netto dei volumi costruiti)	886,60	x	10 %	=	88,66	
Area scoperta di compendio - piano Terra - Mappale 519 (area libera di pertinenza, ricompresa in giusto compendio industriale)	355,00	x	10 %	=	35,50	
Area scoperta di compendio - piano Terra - Mappale 520 (area libera di pertinenza, ricompresa in giusto compendio industriale)	760,00	x	10 %	=	76,00	
Area scoperta di compendio - piano Terra - Mappale 524 (area libera di pertinenza, ricompresa in giusto compendio industriale)	63,00	x	10 %	=	6,30	
Area scoperta di compendio - piano Terra - Mappale 525 (area libera di pertinenza, ricompresa in giusto compendio industriale)	63,00	x	10 %	=	6,30	
Area scoperta di compendio - piano Terra - Mappale 379 (area residua di pertinenza, ricompresa in giusto compendio industriale e ricalcolata al netto dei volumi costruiti)	18,00	x	10 %	=	1,80	
<b>Totale:</b>	<b>4.653,40</b>				<b>2.393,16</b>	

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima a corpo orientato a valutare il potenziale dell'immobile così composto in tutte le sue parti. Presi come riferimento i valori di stima editati dall'Agenzia delle Entrate per tipologia di immobili corrispondenti, il sottoscritto perito ha deciso di abbattere lievemente i valori commerciali per le considerazioni che seguono. Di fatto, in un momento di particolare sofferenza del settore come l'attuale, il valore del compendio immobiliare è fortemente condizionato dalla scala dimensionale e dalla destinazione urbanistica dello stesso: proprio in relazione a quest'ultima, in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente, si configura un tessuto consolidato prevalentemente produttivo e tale destinazione pianificatoria è orientata ad un suo mantenimento, costituendo così un significativo vincolo di indirizzo artigianale e/o industriale per l'interlocutore subentrante, il quale dovrà procedere con una similare attività. Premesso che le vendite fallimentari, in quanto poste in una procedura esecutiva concorsuale ed universale sono vendite coattive, nelle quali al termine il giudice sempre ordina la cancellazione dei gravami, si deve osservare che il legislatore ha concesso in questo ambito la massima informalità della vendita per consentire la maggiore soddisfazione per i creditori. In ossequio a quest'ultima modalità di vendita, ai fini del "pronto realizzo", per compensare e rendere più appetibile la vendita giudiziale coattiva rispetto a quella ordinaria, se non altro per giungere velocemente alla chiusura della procedura - si sono tenute in considerazione le seguenti variabili:

- a) localizzazione territoriale dell'edificio (città, zona di ubicazione e/o quartiere);
  - b) condizioni generali dell'edificio (caratteristiche costruttive dell'edificio e stato manutentivo);
  - c) stato di conservazione interno dell'unità immobiliare (laboratori + pertinenze accessorie);
  - d) dotazioni impiantistiche installate e funzionanti;
  - e) eventuali costi da affrontare per sanare difformità catastali e/o edilizie rinvenute;
- sulla base delle quali si ritiene congruo stimare un "valore unitario vendibile sul mercato" pari all'importo medio dei valori riportati dal listino tabellare di Agenzia delle Entrate (Laboratori produttivi in stato normale), valore suddiviso per tipologia e corrispondente al classamento catastale dell'unità immobiliare (laboratori e fabbricati per speciali esigenze di attività industriale), valore che tra l'altro risulta superiore a quello censito dal Borsino Immobiliare (laboratori e capannoni produttivi), cioè:

- valore mediato riportato da Agenzia delle Entrate = € 600,00

**PER IL CORPO CAPANNONE "A" PRODUTTIVO (PIANO TERRA):**960,00\* mq x 600,00 €/mq = € **576.000,00**

(\* consistenza commerciale parametrica)

**PER IL CORPO CAPANNONE "B" PRODUTTIVO (PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO):**1.148,30\* mq x 600,00 €/mq = € **688.980,00**

(\* consistenza commerciale parametrica)

**PER IL CORPO ACCESSORIO CABINA ELETTRICA ENEL:**4,55\* mq x 600,00 €/mq = € 2.730,00 --- Volume tecnico posto in adiacenza alla via comunale, in comproprietà al 50% con terzi di cui ai mappali 84 (parte)-521-522, per cui si considera un valore di quota pari ad 1/2: € **1.365,00**

(\* consistenza commerciale parametrica)

**PER I SOPPALCHI USO UFFICIO NEL CORPO CAPANNONE "A" PRODUTTIVO (PIANO PRIMO):**

50,00\* mq x 300,00 €/mq = € **15.000,00** --- Soppalchi realizzati alla quota piano primo sopra i blocchi servizi igienici NON legittimati da titolo edilizio. Per queste superfici si è proceduto con una loro valutazione in quanto di fatto esistenti e serventi l'attività principale ma si è applicato un valore unitario pari al 50% del valore estratto dai listini immobiliari, in considerazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità rinvenute: sanatoria comunale con relativi oneri, aggiornamento catastale con relativi diritti, spese professionali per tecnici. Il tutto, in ogni caso, salvo la liceità della loro sanabilità trattandosi di variazioni sostanziali (aumento di superficie lorda di



pavimento).

(\* consistenza commerciale parametrica)

**PER I LOCALI TECNICI E CENTRALE TERMICA NEL CORPO CAPANNONE "A" PRODUTTIVO (PIANO TERRA):**

15,75\* mq x 300,00 €/mq = € **4.725,00** --- Corpo accessorio in ampliamento a piano terra ad uso C.T. e macchine frigorifere legittimati da titolo edilizio NON ritirato. Per queste superfici si è proceduto con una loro valutazione in quanto di fatto esistenti e serventi l'attività principale ma si è applicato un valore unitario pari al 50% del valore estratto dai listini immobiliari, in considerazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità rinvenute: sanatoria comunale con relativi oneri, aggiornamento catastale con relativi diritti, spese professionali per tecnici. Il tutto, in ogni caso, salvo la liceità della loro sanabilità trattandosi di variazioni sostanziali (volumi accessori costruiti a ridosso della recinzione perimetrale del lotto con riduzione della distanza di confine).

(\* consistenza commerciale parametrica)

A completamento del compendio immobiliare, vi sono poi delle aree libere limitrofe all'insediamento produttivo, a destinazione area urbana, corrispondenti ai mappali 519, 520, 524,525, nonché aree residue di pertinenza al netto dei volumi ivi costruiti, corrispondenti ai mappali 484, 379. Tutte queste, sebbene costituenti aree di contorno al complesso produttivo vero e proprio, risultano rappresentate sulle planimetrie catastali e quindi concorrenti al calcolo della consistenza commerciale dell'impianto industriale, ritenendosi opportuno procedere con una loro quantificazione al fine di dichiararne la giusta esistenza e consistenza.

**PER TUTTE LE AREE URBANE DI PERTINENZA (PIANO TERRA):**

138,56\* mq x 600,00 €/mq = € **83.136,00** --- Per il mappale 484, per quanto concerne la sola porzione a destinazione agricola, si è riconosciuto un parametro di valore unitario di vendita analogo a quello delle altre aree urbane (superiore alle normali quotazioni relative a terreni agricoli in zona) risultando, di fatto, area a servizio e di utilità al compendio in esame.

(\* consistenza commerciale parametrica)

76,00\* mq x 600,00 €/mq = € 45.600,00 --- Mappale 520 costituente corsello di ingresso al compendio industriale in comproprietà al 50% con terzi di cui ai mappali 84 (parte)-521-522, per cui si considera un valore di quota pari ad 1/2: € **22.800,00**

(\* consistenza commerciale parametrica)

**LA SOMMA DEI PARZIALI PORTA AD UN VALORE COMPLESSIVO PARI A: € 1.392.006,00**

**VERIFICA PLANIVOLUMETRICA DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA SE IN UNICO LOTTO DI VENDITA:**

**Per il compendio in oggetto, vista la destinazione e la vocazione urbanistica dell'area, si è condotta un'analisi sulla medesima in base alle norme tecniche dello strumento urbanistico vigente, al fine di determinarne la eventuale potenzialità edificatoria (di fatto, il reale potenziale edificatorio dell'area è quello residuo secondo il PGT vigente) (rif.to allegati 7 e 14):**

Proprietà mappale (da intestazione visura catastale):

100% [REDACTED] **84 (parte)** - Subalterni 3+4+5 - Superficie lotto = 960,00 mq - Indice zona (IF) = 1 - S.L. massima = 960,00 mq - S.L. esistente = 960,00 mq - **S.L. residua = 0,00 mq**

100% [REDACTED] **484 (b)** - Superficie lotto = 1.146,22 mq - Indice zona (IF) = 1 - S.L. massima = 1.146,22 mq - S.L. esistente = 856,80 mq - **S.L. residua = 289,42 mq**

100% [REDACTED] **519** - Superficie lotto = 355,00 mq - Indice zona (IF) = 1 - S.L. massima = 355,00 mq - S.L. esistente = 0,00 mq - **S.L. residua = 355,00 mq**

50% [REDACTED] **520 (a)** - Superficie lotto = 760,00 mq - Indice zona (IF) = 1 - S.L. massima = 760,00 mq - S.L. esistente = 0,00 mq - **S.L. residua = 760,00 mq**

50% [REDACTED] **523** - Superficie lotto =

ASTE  
GIUDIZIARIE®

13,00 mq - Indice zona (IF) = 1 - S.L. massima = 13,00 mq - S.L. esistente = 13,00 mq - **S.L. residua = 0,00 mq**

100% ██████████ **524** - Superficie lotto =  
63,00 mq - Indice zona (IF) = 1 - S.L. massima = 63,00 mq - S.L. esistente = 0,00 mq - **S.L. residua = 63,00 mq**

100% ██████████ **525** - Superficie lotto =  
63,00 mq - Indice zona (IF) = 1 - S.L. massima = 63,00 mq - S.L. esistente = 0,00 mq - **S.L. residua = 63,00 mq**

100% ██████████ **379** - Superficie lotto =  
63,00 mq - Indice zona (IF) = 1 - S.L. massima = 63,00 mq - S.L. esistente = 45,00 mq - **S.L. residua = 18,00 mq**

**Totale Superficie Lorda RESIDUA LOTTI****1.548,42 mq**

**Parziale Superficie Lorda RESIDUA sui mappali 520 e 523 in comproprietà per 1/2 con il confinante di cui ai mappali 84 (parte) - 521 - 522 - in detrazione 380,00 mq**

**Totale Superficie Lorda RESIDUA ██████████****1.168,42 mq**

Note:

(a) Area urbanisticamente con capacità edificatoria ma di fatto assogettata a servitù di passo carraio e pedonale (rif.to allegato 14\_Atti di provenienza), la cui capienza volumetrica residua andrebbe eventualmente trasferita sui mappali confinanti della stessa proprietà.

(b) Su questo mappale è stata detratta la porzione a destinazione agricola, di superficie pari a 168,78 mq, non presentando capacità edificatoria (rif.to allegato 7\_Estratti strumento urbanistico).

**Determinazione del valore al mq di un terreno edificabile a vocazione industriale:**

VE(valore totale dell'edificato) = S.L.(superficie lorda)\*IF(indice fondiario)\*Ve(valore dell'edificato al mq) = 1.168,42\*1,00\*600,00 = 701.052,00 €

VL(valore lotto al mq) = (VE\*Ia)/S.L. = (701.052,00\*0,20)/1.168,42 = **120 €/mq** (dove Ia è l'incidenza media del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato, nuovo o recente, espressa in termini percentuali e può variare dal 10 al 30%).

**PER LA SUPERFICIE LORDA RESIDUA EDIFICABILE (SE IN UNICO LOTTO DI VENDITA):**

1.168,42\* mq x 120,00 €/mq = **€ 140.210,40**

**TOTALE COMPLESSIVO VOLUMI ESISTENTI (PER LA QUOTA DI DIRITTO) + VOLUMETRIA RESIDUA: € 1.392.006,00 + € 140.210,40 = € 1.532.216,40**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**1.532.216,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Eventuali Costi per la rimozione/demolizione e smaltimento, comprensivi di carico con trasporto alle PP.DD. di celle frigorifere e loro connessioni impiantistiche, altri manufatti serventi l'impianto industriale di refrigerazione per il	-30.000,00

tecnico incaricato: Fabrizio Bonafede

Pagina 15 di 17



capannone "A"



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **1.502.216,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **1.502.216,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, ufficio tecnico di Villasanta, agenzie: locali della zona, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: intermediazioni immobiliari su piattaforme telematiche di recente pubblicazione

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
1	capannone industriale	2.393,16	0,00	1.502.216,40	1.502.216,40
				<b>1.502.216,40 €</b>	<b>1.502.216,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **1.498.216,40**

### 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**

tecnico incaricato: Fabrizio Bonafede

Pagina 16 di 17



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

**€ 1.498.216,40**

data 16/12/2024



il tecnico incaricato  
Fabrizio Bonafede

