TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

P.P. n. 21045/2019

GIP

dott. Luca Milani

AMMINISTRATORI GIUDIZIARI::

avv. Paolo Pizza e dott. Diego Moscato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Maddalena Daniele

CF:DNLMDL79T47A123U
con studio in MILANO (MI) Piazza Sant'Angelo, 1
telefono: 3384549135
email: maddaniele@libero.it
PEC: mdaniele@pec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO P.P. n. 21045/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

capannone artigianale a SARONNO VIA ANDREA COSTA 13, della superficie commerciale di circa **450** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un capannone sito in via Andrea Costa n. 13 a Saronno; iI compendio immobiliare articolato in laboratorio artigianale a piano terra con altezza catastale interna pari a6 mt, con due locali spogliatoi, due disimpegni, due gabinetti, due docce, ripostiglio e locale centrale termica allo stesso piano terra, con due vani ufficio, disimpegno e wc. a piano primo (soppalco) ed annessa e pertinente area urbana di metri quadrati seicentodieci (mq. 610).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza catastale interna di 6,00 metri capannone e 2,80 uffici al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 299 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, rendita 3.225,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA COSTA n. 13, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2004 Pratica n. VA0087117 in atti dal 26/02/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35078.1/2004);
- foglio 18 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, area urbana,mq 610, intestato a IMMOBILPLUS S.R.L. UNIPERSONALE , derivante da (ALTRE) del 20/11/2002 Pratica n. 349382 in atti dal 20/11/2002 COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 4428.1/2002).
  Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: area urbana compresa, da nord in senso orario: via Andrea Costa, proprieta' di terzi al mappale 85, unita' al mappale 299 sub. 4 e 2, proprieta' di terzi al mappale 83.; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**453,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 233.327,62**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 230.000,00**

Data di conclusione della relazione: **31/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da FORTI ELENA MARIA GIARDINAGGIO con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/10/2024, con scadenza il 30/09/2030 (il contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del sequestro preventivo e senza preventiva autorizzazione del GIP, risultando, dunque, inopponibile alla Procedura), con l'importo dichiarato di 18.000 euro.

Si segnala che sulla copia del contratto visionata non risultano gli estremi di registrazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù,** pesi e privilegi qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato 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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni:

decreto di sequestro preventivo ex art 321 comma 2 c.p.p.,del 21/03/2023 a firma del TRIBUNALE DI MILANO - UFFICIO DEL GIP ai nn. 21045/2019 di repertorio, trascritto il 03/04/2023 a Milano 2 ai nn. 30573/44396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

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:

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"*.

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2014), con atto stipulato il 06/10/2014 a firma del Notaio Salvatore D'Ippolito ai nn. 155463/29157 di repertorio.

Nell'atto soppraccitatosi precisa che "l'accesso anche carrabile alla porzione di area al mappale 299 subb. 4 e 2 di proprieta' del signor Barsottini o aventi causa avviene attraverso il cancello sulla via Costa e lungo una striscia di terreno che, dal medesimo cancello, lungo il confine con il mappale 85, attraversa la porzione di area in oggetto."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto del Notaio compravendita (fino al 06/10/2014), con atto stipulato il 16/09/2004 a firma di Carlo Munafo' ai nn. 6448/1907 di repertorio, registrato il 28/09/2004 a Saronno ai nn. 2670, trascritto il 29/09/2004 a Milano 2 ai nn. 138085/72679.
La società sopraccitata ha acquistato le unità immobiliari oggetto del presente atto, al solo fine di concederle in locazione finanziaria alla Società "IMMOBILPLUS S.r.l. UNIPERSONALE". tale locazione finanziaria (contratto n. 41011450/001) fu stipulata con scrittura in data 16 settembre 2004, registrata a Milano 4 in data 27 novembre 2006 al n. 7404, serie 3T .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edificatoria **N. 17/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio industriale e riadattamento di uno esistente olre alla sistemazione

della recinzione esistente su via Costa, presentata il 08/03/1989 con il n. 5212 di protocollo, rilasciata il 04/07/1989.
- variante in data 13 luglio 1990 - Protocollo n. 11603;

- in data 10 ottobre 1991 è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità;

- in data 10 novembre 1991 , il Comune, con nota n. 30322 ha chiesto integrazioni;

- in data 23 gennaio 2003 il Comune, con nota prot. gen. n. 3579, in risposta alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità del 20 dicembre 2022 ha chiesto integrazioni;

- agli atti comunali sono state reperite alcune integrazioni: le dichiarazioni di non necessità progetto prevenzione incendi e non assoggettabilità alla legge 10/91 oltre alla richiesta di allaccio alla fognatura; tuttavia la pratica non risulta perfezionata : non è stata riscontrata l'autorizzazione all'allaccio alla fognatura ed il provvedimento finale di rilascio dell'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera la cui ultima variante è stata adottata con delibera di C.C. 35 del 14.09.2023, l'immobile ricade in zona Tessuto con funzioni miste in prevalenza residenziali - tessuto urbano consolidato, zone normate dagli artt. 22 e 23 delle vigenti NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici:
La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'esame della documentazione in atti non risulta correttamente integrata la pratica di richiesta di agibilità L'integrazione documentale richiesta dal Comune , a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda all'autorizzazione allaccio fognario, non risulta essere stata depositata, essendo stato prodotto unicamente l'atto di richiesta del medesimo, privo di valore autorizzativo o certificativo. Trattandosi di un requisito sostanziale attinente alle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile (presupposto essenziale ai fini dell'agibilità ex art. 4 D.P.R. 425/1994), la domanda di agibilità non può ritenersi completa. Tale difformità verrà applicata tramite una svalutazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili. (normativa di riferimento: dpr 425/94).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: in fase di sopralluogo come constatato e riferito si è osservato che sia l'impianto elettrico che termico sono stati danneggiati dalle infiltrazioni provenienti dalla copertura. L'impianto termico non è più funzionante, l'immobile è ad oggi privo di allacciamento all'utenza del gas. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 e s.m.i.)

BENI IN SARONNO VIA ANDREA COSTA 13

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SARONNO VIA ANDREA COSTA 13, della superficie commerciale di circa **450** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un capannone sito in via Andrea Costa n. 13 a Saronno; iI compendio immobiliare articolato in laboratorio artigianale a piano terra con altezza catastale interna pari a6 mt, con due locali spogliatoi, due disimpegni, due gabinetti, due docce, ripostiglio e locale centrale termica allo stesso piano terra, con due vani ufficio, disimpegno e wc. a piano primo (soppalco) ed annessa e pertinente area urbana di metri quadrati seicentodieci (mq. 610).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza catastale interna di 6,00 metri capannone e 2,80 uffici al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 299 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, rendita 3.225,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA COSTA n. 13, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2004 Pratica n. VA0087117 in atti dal 26/02/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35078.1/2004);
- foglio 18 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, area urbana,mq 610, intestato a IMMOBILPLUS S.R.L. UNIPERSONALE , derivante da (ALTRE) del 20/11/2002 Pratica n. 349382 in atti dal 20/11/2002 COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 4428.1/2002).
  Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: area urbana compresa, da nord in senso orario: via Andrea Costa, proprieta' di terzi al mappale 85, unita' al mappale 299 sub. 4 e 2, proprieta' di terzi al mappale 83.; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 27 km - Monza 21 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	al di sopra della media
centro commerciale	buono
negozi al dettaglio	al di sopra della media
parco giochi	al di sopra della media
supermercato	al di sopra della media
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa 33 km - Linate 45 km	buono
autobus distante Autobus locali 500 metri	al di sopra della media
autostrada distante A9 Milano Laghi - 5 km	buono
superstrada distante SS527 distante 500 metri	buono

ferrovia distante Stazione di Saronno, 1.6 km — buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: nella media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: mediocre
luminosità: nella media
qualità degli impianti: mediocre
qualità dei servizi: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in pannelli prefabbricati in tegoli, intervallati da lucernari . presenza AMIANTO — molto scarso

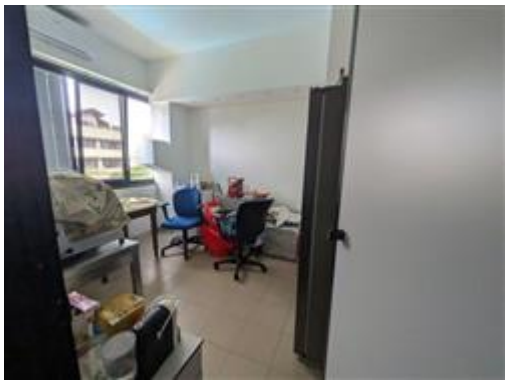
pavimentazione interna: realizzata in resina — nella media

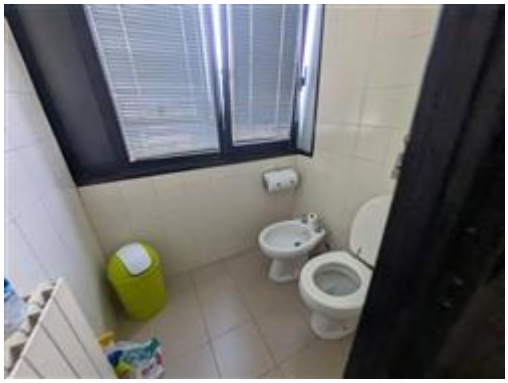
pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato. si rilevano infiltrazioni lungo le pareti perimetrali — al di sotto della media

infissi esterni: serramenti alluminio doppio vetro realizzati in alluminio — al di sotto della media

Degli Impianti:

antifurto: impianto verisure non funzionante — scarso



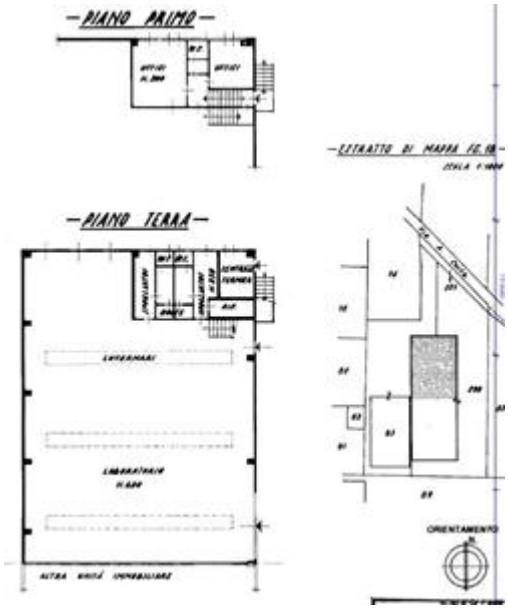


CONSISTENZA:

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 PT altezza 6 metri	359,00	x	100 %	=	359,00
Spogliatoi e servizi PT	47,00	x	100 %	=	47,00
Uffici P1	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	**453,00**				**453,00**



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: 26/06/2026

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/126673241/?entryPoint=map

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Saronno

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 756,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2026

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/126382779/?entryPoint=map

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Saronno

Superfici principali e secondarie: 1230

Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 690.000,00 pari a 560,98 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 621.000,00 pari a 504,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/06/2026
Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/123082757/?entryPoint=map
Descrizione: Capannone
Indirizzo: Saronno
Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie: 20
Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 781,25 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 225.000,00 pari a 703,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 17/10/2024
Fonte di informazione: BENE ADIACENTE
Descrizione: Stessa posizione, metratura simile e stato manutentivo migliore
Indirizzo: via Andrea Costa, 13
Superfici principali e secondarie: 450
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 644,44 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 290.000,00 pari a 644,44 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	378.000,00	621.000,00	225.000,00	290.000,00
Consistenza	453,00	500,00	1.230,00	320,00	450,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	22,00
Prezzo unitario	-	840,00	560,98	781,25	644,44
Stato manutentivo e pertinenze	5,00	6,00	6,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	504,88	504,88	504,88	504,88
Stato manutentivo e pertinenze	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		**COMPARATIVO 1**	**COMPARATIVO 2**	**COMPARATIVO 3**	**COMPARATIVO 4**
Prezzo		378.000,00	621.000,00	225.000,00	290.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-23.729,27	-392.290,24	67.148,78	1.514,63
Stato manutentivo e pertinenze		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		**354.270,73**	**228.709,76**	**292.148,78**	**291.514,63**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **291.660,98**

Divergenza: 35,44% < **%**

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

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;* non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *I conflitti Russo-Ucraino ed in Medio-Oriente, uniti all'incertezza delle relazioni commerciali internazionali, continuano a rendere i mercati globali particolarmente volatili, di conseguenza le strategie degli investitori risultano difficili da prevedere, soprattutto se si considera un orizzonte temporale di medio-lungo termine.*

- *In data 17 aprile 2025 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato una ulteriore riduzione dei tassi di interesse a livello europeo. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa al 2,40%. Resta confermato il tasso di inflazione target dell'Europa al 2%.*

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	453,00	x	643,84	=	**291.659,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 291.659,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 291.659,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Il valore di mercato dell'area scoperta è ricompreso nel valore complessivo stesso dell'immobile.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price ".

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Saronno, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	453,00	0,00	291.659,52	291.659,52
				291.659,52 €	**291.659,52 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Stato manutentivo generale ed occupazione dell'unità, assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza, vetustà e presenza amianto	-20%	-58.331,90
		58.331,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 233.327,62**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 3.327,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.000,00**

data 31/07/2026

il tecnico incaricato
Maddalena Daniele