

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento F.A.R.G. S.r.l. in liquidazione

N° Gen. Rep. 395/2018

Giudice Delegato:
Dott.ssa Luisa Vasile

Curatore Fallimentare:
Dott. Marino Venegoni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

Locale deposito sub.48 e Locale deposito sub.49
Bovisio Masciago (MB) Via Torquato Tasso n.11



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157
Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano
Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741
Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante.....	5
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
3.1 Gravami ed oneri	9
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	10
4.1 Stato di possesso e disponibilità	12
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
5.1 Box Auto Sub. 11 e Sub. 2.....	12
7. URBANISTICA	15
7.1 Strumento urbanistico vigente.....	15
8. EDILIZIA.....	16
8.1 Titoli Edilizi.....	16
8.2 Conformità Edilizia	17
9. CONSISTENZA	18
9.1 Metodo di Stima	18
9.2 Valutazione	20
Allegati	22

PREMESSA

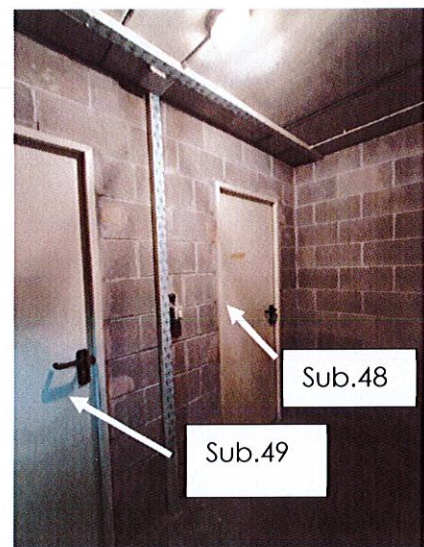
Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile, in data 17/09/2018 il curatore Rag. Marino Venegoni, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita F.A.R.G s.r.l in liquidazione, società a responsabilità limitata con sede in Limbiate (MB) P.zza V Giornate n.2, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG.N.395/2018.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

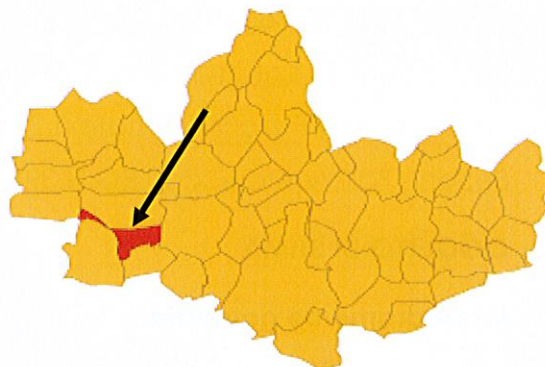
I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Bovisio Masciago (MB), in Via Torquato Tasso n.11 e fanno parte di un fabbricato residenziale pluripiano con i locali cantina e depositi al secondo piano interrato. La valutazione ha per oggetto due locali deposito identificati al Catasto Fabbricati Foglio 16, Particella 596:

- Subalterno 48
- Subalterno 49

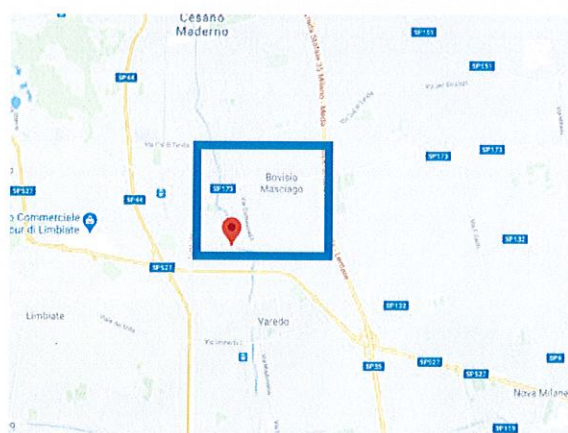


1.2 Ubicazione e accessibilità

Il Comune di Bovisio Masciago si trova nella provincia di Monza Brianza della Regione Lombardia, si estende su una superficie di circa 5 Km², e oltre al centro principale comprende la frazione di Masciago Milanese; il Comune conta circa 16.900 abitanti.



Posizione del comune di Bovisio Masciago nella provincia di Monza e della Brianza



Bovisio Masciago è raggiungibile mediante:

Rete stradale – SS 527 Monza Saronno sulla direttrice est-ovest, SP 35 Milano Lentate sulla direttrice Nord-Sud, SP44 per collegamento da Milano Comasina e rete autostradale nazionale A4 Torino – Trieste.

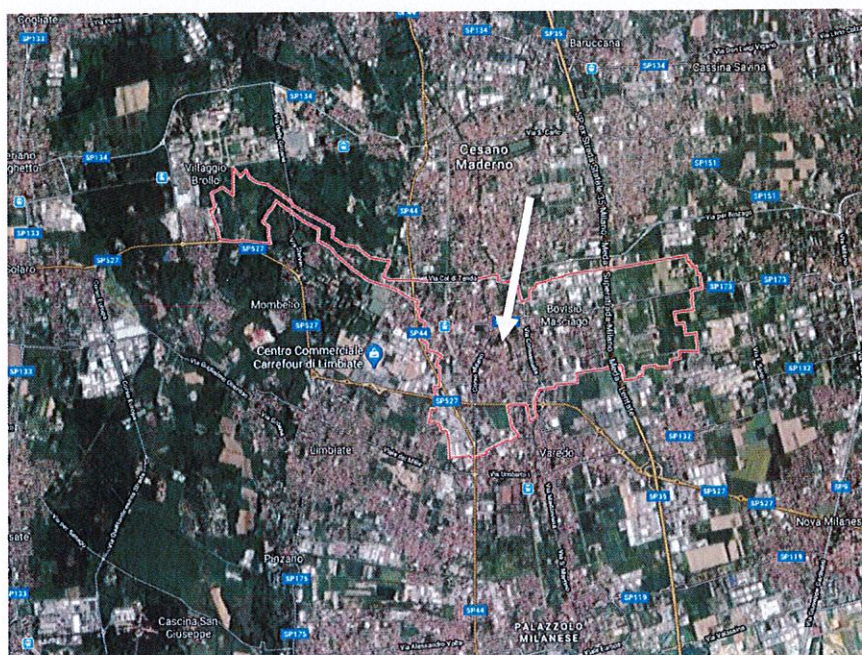
Rete ferroviaria – Bovisio Masciago ha una stazione ferroviaria propria che si trova sulla linea Milano-Seveso- Asso delle Ferrovie Nord Milano.

Aeroporti - gli aeroporti più vicini sono Milano Linate che dista circa 32 km, l'aeroporto di Orio al Serio che dista circa 55 km e l'aeroporto di Milano Malpensa che dista circa 28 km.

Trasporti pubblici – in Bovisio Masciago sono presenti le fermate di diverse autolinee che collegano la cittadina a Milano e allo stesso tempo permettono di spostarsi nei comuni vicini oltre che all'interno dello stesso Comune.

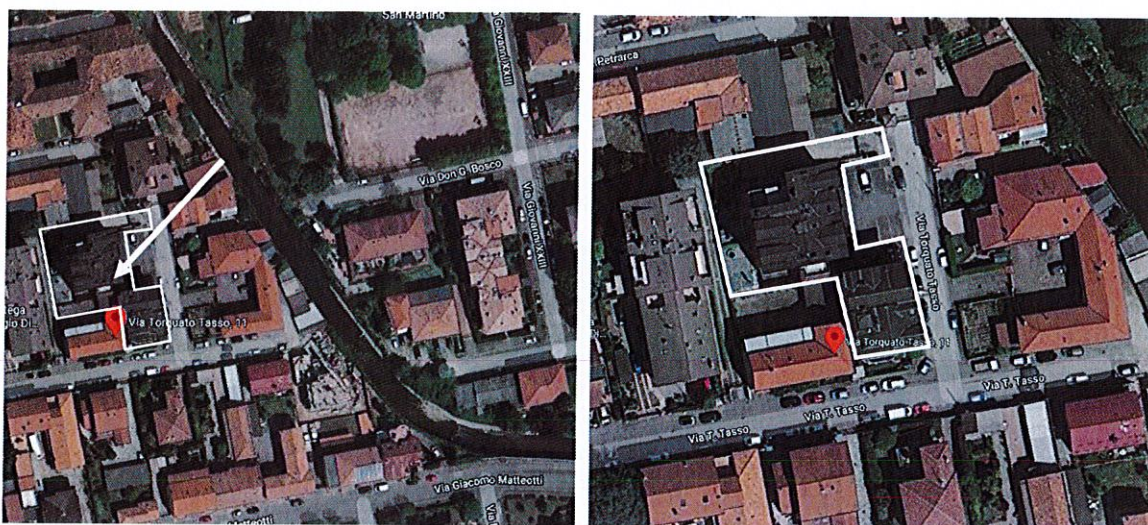
1.3 Descrizione del territorio circostante

L'area nella quale si trova il fabbricato che ospita i beni oggetto della presente stima si trova a circa 20 km a nord di Milano e a circa 18 km ad ovest di Monza; situata in Pianura Padana, ai piedi delle prime pendici collinari della Brianza è attraversata da nord a sud dal Fiume Seveso.



Bovisio Masciago è uno dei sedici comuni del Parco delle Groane.

L'edificio in cui si trovano i due beni oggetto di valutazione si trova nella parte sud del Comune, in una zona prevalentemente residenziale, a pochi chilometri dal centro di Bovisio Masciago e affaccia su Via Torquato Tasso. Il traffico della zona è prevalentemente di mezzi privati che raggiungono le proprie abitazioni o le piccole attività commerciali che si trovano nelle vicinanze: farmacia, bar, alimentari, studi professionali e altri esercizi di vicinato.



Nell'arco di 400 m si trovano gli uffici postali e filiali bancarie, la parrocchia di San Martino oltre a centri di aggregazione giovanile. Il complesso scolastico più vicino dista circa 1.5 Km e comprende una scuola per l'infanzia, una scuola primaria, una secondaria di primo grado e la biblioteca cittadina.

L'ospedale più vicino dista circa 2.5 Km e si trova a Limbiate nella frazione di Mombello.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

Accesso agli atti presso il comune di Bovisio Masciago in data 25/07/2019.

Sopraluogo in data 19/11/2019

Ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Atto di provenienza Rep. 87698 e racc 2976	Del 15/05/2003 – All.to 1
Atto di cessione terreno al Comune Rep. 99928	Del 04/07/2006 – All.to 1
Certificato notarile	Del 28/05/2019 – All.to 2
Visure catastale per soggetto	Del 25/06/2018 – All.to 3
Visure storiche per immobile	Del 15/04/2019 – All.to 4
Estratto di mappa catastale 596	Del 17/06/2018 – All.to 5
Elaborato planimetrico catastale Fg.16 part.596	Del 25/07/2016 – All.to 6
Schede catastali Sub. 48 e Sub. 49	Del 21/04/2006 – All.to 7
Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte- impianto elettrico edificio.	Del 28/04/2006 – All.to 8
Parere di conformità ai fini della prevenzione incendi- rif. Pratica VV.F 348792	Del 5/06/2007 All.to 9
Titoli edilizi	Vedi punto 8.1 – All.to 10

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

In riferimento alla relazione notarile del 28/05/2019 redato dal Notaio Alberto Guidi di Milano la proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta con i seguenti atti di compravendita:

- 1) Originariamente il terreno già censito al foglio 16 con il mappale 211 era di proprietà dei coniugi signori [redacted] per la quota di 1/8 (un ottavo) ciascuno, dei coniugi [redacted] per la quota di 1/8 (un ottavo) ciascuno, e dei signori [redacted] per la quota di 2/8 (due ottavi) ciascuno, per averlo acquistato con l'atto di compravendita in data 8 maggio 1979 n. 16539/37173 di Rep. a rogito Dr. Guido Solaro, Notaio in Desio (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 24 maggio 1979 ai nn. 29322/24252);
- 2) Originariamente i terrei poi ai mappali 209, 506 e 607 erano di proprietà dei signori [redacted] per averli acquistati con l'atto di compravendita in data 29 aprile 1953 n. 13734/4080 di Rep. del Notaio Carlo Marchetti di Milano (atto trascritto a Milano con nota in data 15 maggio 1953 ai nn. 14322/12219)
- 3) In forza della successione per legge al predetto signor [redacted], deceduto, successione registrata a Desio il 6 ottobre 1967..., la complessiva quota di metà dei terreni poi ai mappali 209, 506 e 507 del foglio 16 si è devoluta ai figli [redacted] con diritto di usufrutto uxorio di un terzo a favore del coniuge [redacted]
- 4) In forza della successione per legge alla predetta signora [redacted], deceduta... successione registrata a Desio il giorno 11 luglio 1978..., la complessiva quota di metà di spettanza della defunta dei terreni poi ai mappali 209, 506 e 507 del foglio 16 si è devoluta ai predetti figli [redacted]; con il predetto decesso si sono altresì estinte le ragioni di usufrutto uxorio spettanti alla defunta sui beni di compendio dell'eredità del marito signor [redacted] di cui sopra;
- 5) A seguito dell'atto di divisione e compravendita in data 2 febbraio 1990 n. 57617/23164 di Rep. a rogito del citato Dr. Guido Solaro (atto trascritto a Milano 2 con note in data 1 marzo 1990 ai nn. 19056/14309, 19057/14310 e 19058/14311):
 - Il mappale 506 è stato assegnato in piena proprietà al predetto [redacted];
 - Il mappale 209 è divenuto di piena proprietà del predetto signor [redacted];
 - Il mappale 507 è divenuto di piena proprietà del predetto signor [redacted];
- 6) Infine con atto di compravendita in data **16 maggio 2003 n. 87698/2976** di Rep. a rogito Dr. Maria Giordano, notaio in Limbiate

(atto trascritto a Milano 2 con note in data 22 maggio 2003 ai nn. 79135/49296, 79136/49297, 79137/49298, 79138/49299 con il quale la soc. F.A.R.G. s.r.l. ha acquistato dai signori [REDACTED],

- [REDACTED] l'area già al mappale 211; dal signor
- dal predetto signor [REDACTED] l'area al mappale 506;
- dal predetto signor [REDACTED] l'area al mappale 209;
- dal predetto signor [REDACTED] l'area al mappale 507;
- contestualmente i signori [REDACTED], [REDACTED] hanno costituito a carico del terreno al mappale 210 e a favore dei terreni ai mappali 209, 506 e 507 di proprietà della F.A.R.G. S.r.l., la servitù non aedificandi per cessione di cubatura (trascrizione presa a Milano 2 con nota in data 22 maggio 2003 ai nn. 79139/49300).

Si segnala che:

- I terreni acquistati dalla Soc. Farg con atto del 16/05/2003 e identificati al Foglio 16, particelle 211, 506, 209 e 507, sono stati frazionati nel 2006 generando le particelle 596, 597 e 598.
- Sulle particelle 597 e 596 sono stati realizzati due fabbricati, gli immobili oggetto di perizia si trovano nel fabbricato realizzato sulla particella 596.
- Con atto del 04/07/2006 la Soc. Farg cedeva a titolo gratuito al Comune di Bovisio il mappale 598 del Foglio 16, area destinata a strada.

Attuali proprietari

L'attuale proprietaria dei beni è la società "FARG S.r.l." avente sede legale in Limbiate (MB), P.zza Cinque Giornate n.2, ed iscritta al Registro delle Imprese Di Milano, Monza e Brianza e Lodi 09232160151, Partita IVA 00949040968, REA n. MB 1279154, in fallimento come dichiarato dal Tribunale di Milano con sentenza n. 406/2018 del 7 maggio 2018, depositata il 17 maggio 2018, Rep. n. 620/2018 del 17 maggio 2018, trascritta a Milano 2 con nota in data 29 aprile 2019 ai nn. 53539/35090.

Allegato 1.1 – atto di compravendita del 16/05/2003 Rep. 87698 – Racc. 2976

Allegato 1.2 – atto di cessione area del 4/7/2006 Rep. 99928 Racc. 5471

Allegato 2 – certificato notarile del 28/05/2019

I dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono ai dati catastali degli immobili oggetto di perizia in quanto sono posti all'interno di fabbricati realizzati successivamente all'acquisto dei terreni nel 2003.

Allegato 3 – Visura per soggetto

Allegato 4 – Visure storiche per immobile

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento al certificato notarile del 28 Maggio 2019, a cura del notaio Dott. Alberto Guidi di Milano, risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

1. "IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 con nota in data 22 maggio 2003 ai nn. 79140/15060 a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESIANO S.C.R.L., con sede in Bergamo codice fiscale 00208220160 e contro la predetta F.A.R.G. S.r.l., con sede in Limbiate, codice fiscale 09232160151, sino alla concorrenza di Euro 2.826.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originari capitali Euro 1.884.000,00 e della durata originaria di anni quindici concesso alla predetta F.A.R.G. S.R.L. con atto in data 16 maggio 2003 n. 87699 di Rep. a rogito della citata dr. Maria Giordano; il mutuo e l'ipoteca cauzionale non stati quindi frazionati con atto dello stesso Notaio in data 19 giugno 2006 n. 99795 di Rep. (annotato a margine dell'ipoteca cauzionale con nota in data 18 novembre ai nn. 177463/40805), in base al quale:

- l'unità al sub. 48 è stata gravata da quota di mutuo di originari Euro 25.000,00 con garanzia ipotecaria per Euro 37.500,00;
- l'unità al Sub. 49 è stata gravata da quota di mutuo di originari Euro 25.000,00 con garanzia ipotecaria per Euro 37.500,00;

1. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Milano 2 con nota in data 20 giugno 2016 ai nn. 69982/12691 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., con sede in Bergamo, codice fiscale 03034840169, e contro F.A.R.G. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Limbiate, codice fiscale 09232160151. [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted], nata a [redacted], codice fiscale [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], sino alla concorrenza di Euro 89.400,00 (ottantanovemilaquattrocento/00), di cui Euro 71.516,92 (settantunomilacinquecentosedici/92) per capitale, in forza di decreto ingiuntivo n. 4950 del 21 maggio 2016 del Tribunale di Bergamo; tale ipoteca grava, tra l'altro, su entrambi gli immobili oggetto della presente relazione;

2. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Milano 2 con nota in data 2 agosto 2016 ai nn. 92297/17354 a favore della predetta BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. e contro F.A.R.G. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e i predetti signori [redacted] e [redacted]

██████, sino alla concorrenza di Euro 2.031.800,00 (duemilionitrentunomilaottocento/00), di cui Euro 1.625.414,16 (unmilione seicentoventicinquemilaquattrocentoquattordici/16) per capitale, in forza di decreto ingiuntivo n. 4950 del 21 maggio 2016 del Tribunale di Bergamo; tale ipoteca grava, tra l'altro, su entrambi gli immobili oggetto della presente relazione;

3. TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO eseguito su tutti i beni oggetto della presente relazione connota in data 29 aprile 2019 ai nn. 53539/35090.

OSSERVAZIONI

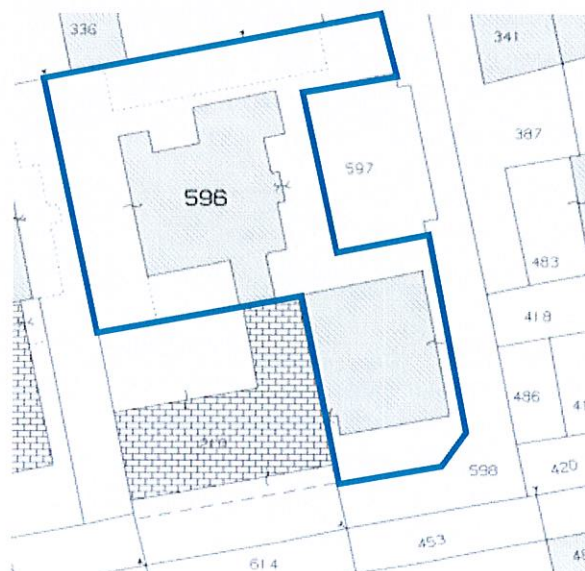
con tale atto unilaterale di obbligo edilizi oin data 15 giugno 2006 n. 99791/5375 di Rep. in autentica della citata Dr. Maria Giordano (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 1° luglio 2006 ai nn. 103411/53769), è stato stipulato atto di asservimento di tutte le aree (compreso il mappale 598, poi ceduto al Comune di Bovisio Masciago per la formazione di strada) all'erigendo fabbricato."

Allegato 2 – Certificato notarile del 28/05/2019

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il "Lotto 1" oggetto della presente relazione è composto da due locali deposito posti al secondo piano interrato dell'edificio ubicato a Bovisio Masciago in Via Torquato Tasso n.11.

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 596

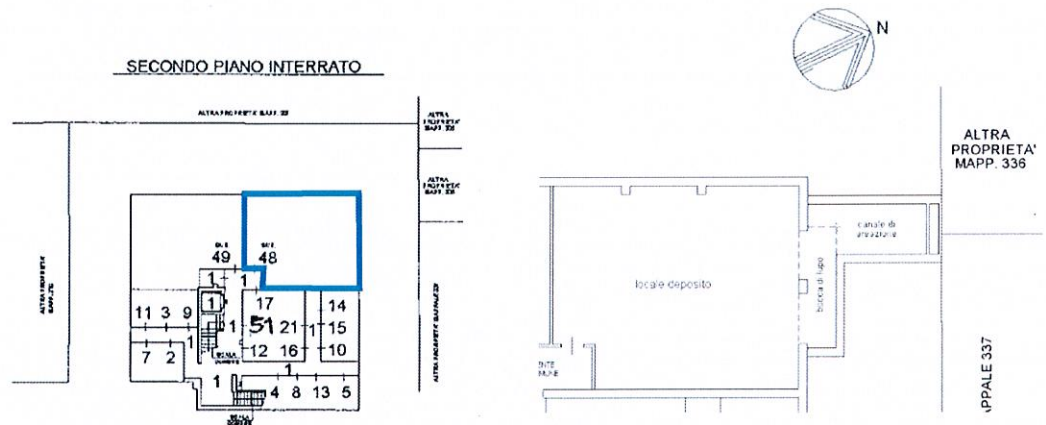


Stralcio estratto di mappa catastale Foglio 16, Particella 596

I locali deposito oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	596	48	C/2	5	60 mq	67 mq	€ 105,36

Coerenze da Nord in senso orario: enti comuni, cantina al sub.14, corridoio comune sub.1, cantina la sub.17, corridoio comune sub.1, deposito al sub.49, spazi comuni.

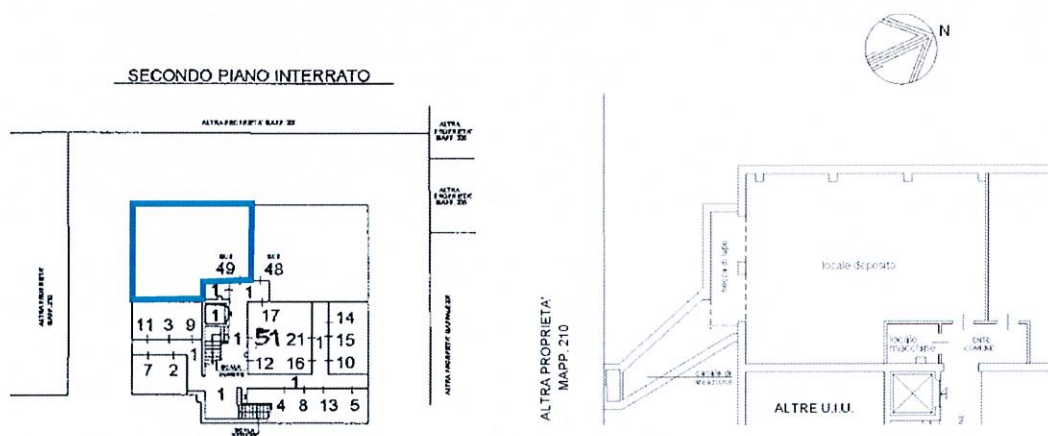


Stralcio elaborato planimetrico piano secondo interrato particella 596

Planimetria catastale del sub.48

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	596	49	C/2	5	57 mq	64 mq	€ 100,09

Coerenze da Nord in senso orario: deposito al sub.48, spazio comune al sub.1, locale tecnico comune, cantina al sub.9, cantina al sub.3, cantina al sub.11, enti e cortile comune su due lati, spazio comune



Stralcio elaborato planimetrico piano secondo interrato particella 596

Planimetria catastale del sub.49

Allegato 3 – Visura per soggetto

Allegato 4 – Visure storiche per immobile

Allegato 5 – Estratto di mappa

Allegato 6 – Elaborato planimetrico

Allegato 7 – Schede catastali

4.1 Stato di possesso e disponibilità

I beni sono al 100 % di proprietà della fallita.

Alla data del sopralluogo, tenutosi il 19/11/2019, i locali risultavano liberi da persone e attività.

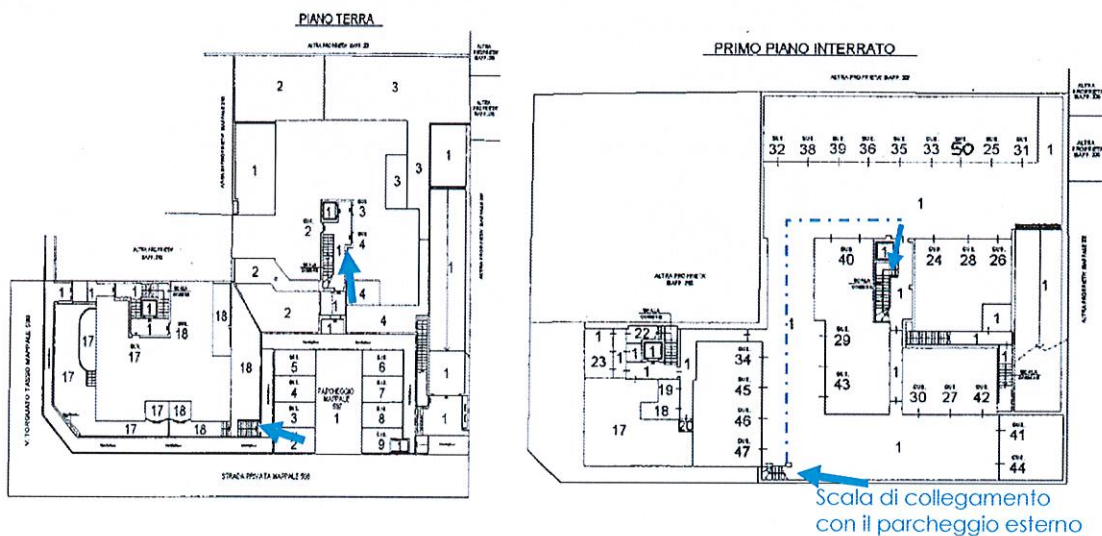
5 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1 LOCALE DEPOSITO SUB.48 E SUB 49

La zona in cui si trova l'edificio che ospita i due beni oggetto della presente relazione è prevalentemente residenziale, sono tuttavia presenti attività commerciali di vicinato e studi professionali privati.

I locali deposito, al sub.48 e al sub.49 si trovano al secondo piano interrato di un fabbricato residenziale pluripiano.

I due locali deposito sono accessibili solo a piedi, non è possibile raggiungerli con alcun mezzo. Si può accedere o dal vano scala/ascensore condominiale o dalla scala che collega il parcheggio esterno identificato alla particella 597 con il piano primo interrato, e da qui attraversando l'autorimessa raggiungere il vano scala condominiale/ascensore che porta al piano delle cantine.



Entrambi i locali deposito hanno la pavimentazione in cemento, le pareti in blocchetti di cemento a vista e soffitto in lastre prefabbricate tipo predalles; è presente una bocca di lupo il cui soffitto in vetrocemento permette il passaggio di poca luce naturale proveniente dagli spazi aperti al piano superiore.

E' inoltre presente un canale di aerazione nella bocca di lupo collegato con un cavedio che sale fino al piano terra che permettere l'aerazione dei due locali.

Sulle pareti della bocca di lupo del locale deposito sub.49 sono presenti macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua dal lucernario e dal soffitto.

Nei locali è presente l'impianto di illuminazione ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.



Edificio residenziale che ospita i beni



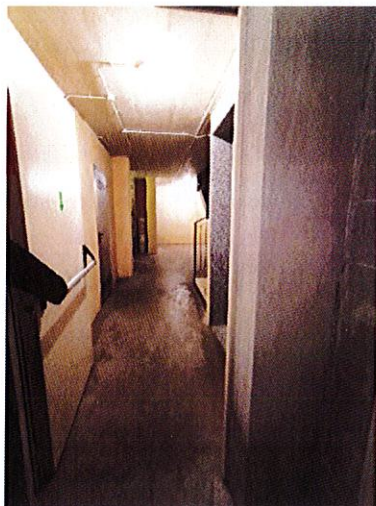
Ingresso carraio dell'edificio



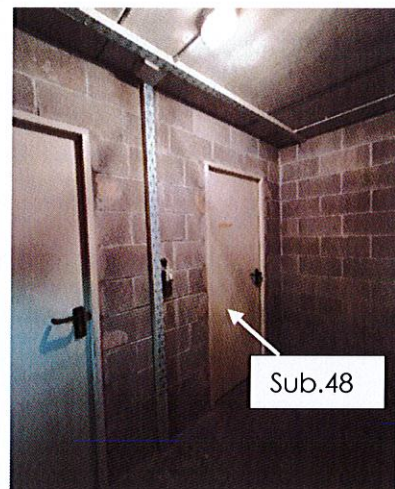
Scala di accesso al piano primo interrato



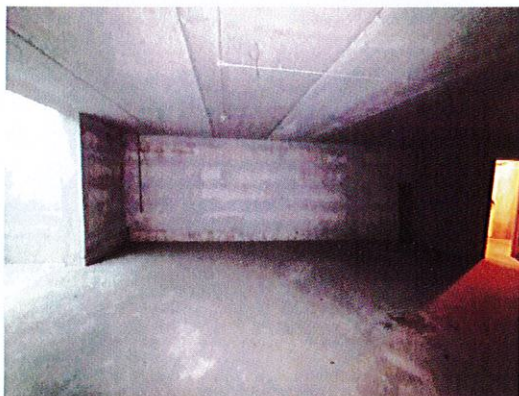
Spazio comune piano primo interrato



Vano ascensore e vano scale



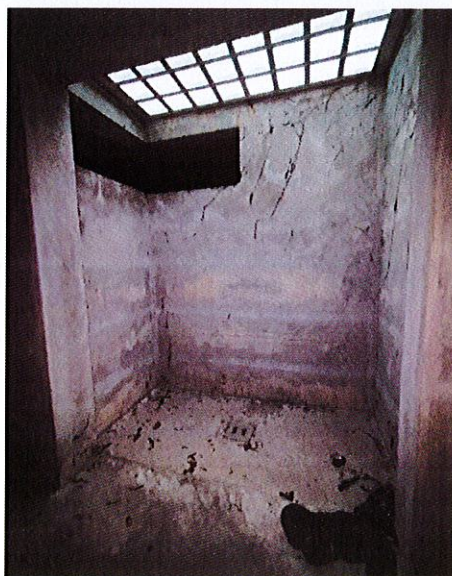
Ingresso sub.48



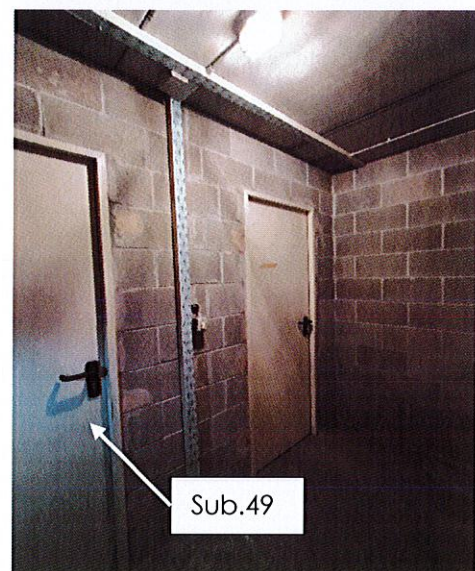
Interno sub.48



Interno sub.48



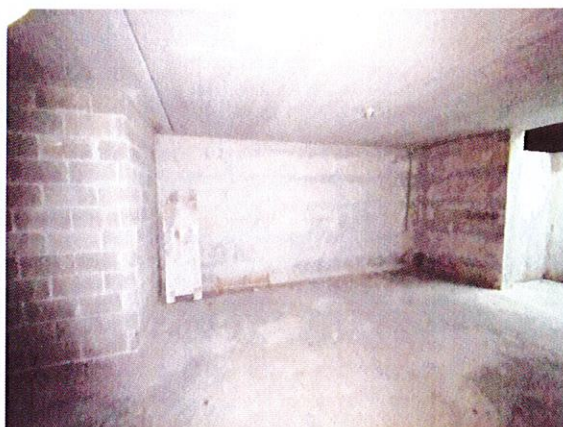
Lucernaio in vetrocemento



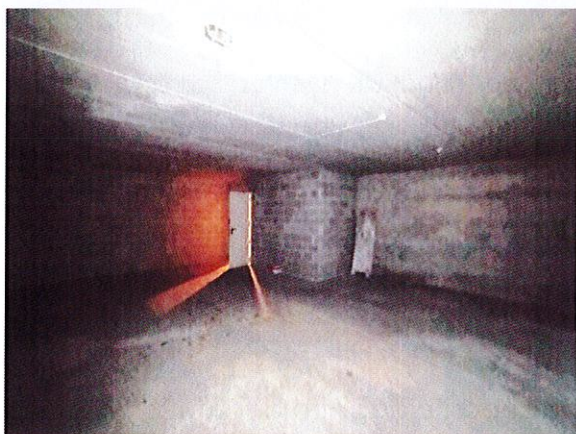
Ingresso sub.49



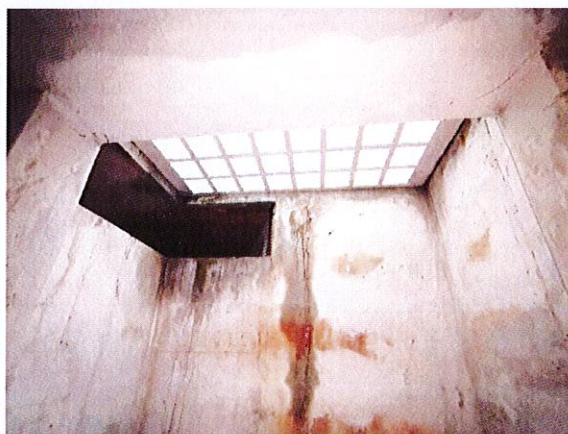
Interno sub.49



Interno sub.49



Interno sub.49



Lucernaio in vetrocemento

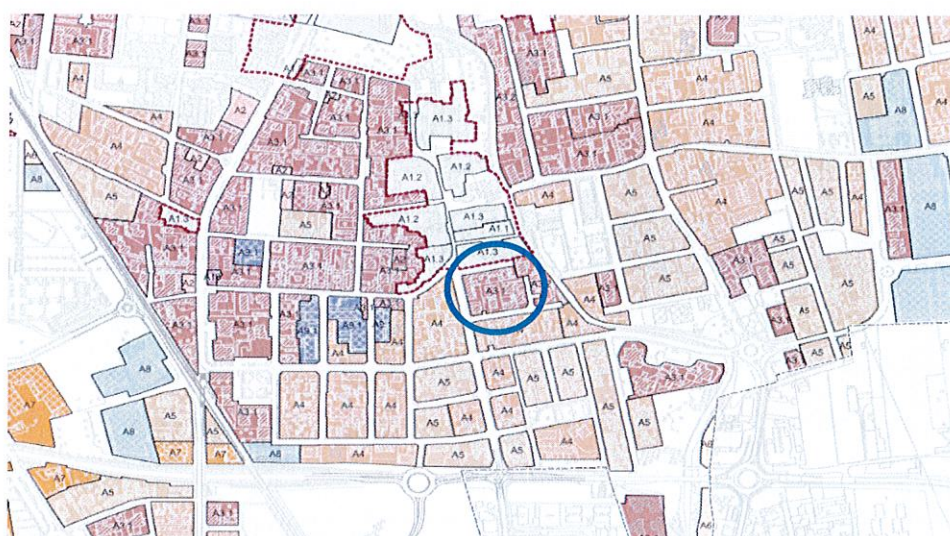
7 URBANISTICA

7.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Bovisio Masciago è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 55 del 04.12.2006, alla quale hanno fatto seguito le modifiche apportate da due varianti approvate con provvedimenti consiliari n. 28 del 18.10.2010 e n. 14 del 06.06.2013.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24.05.2006, l'Amministrazione comunale ha approvato in via definitiva variante puntuale al PGT; il Piano Particolareggiato di interesse pubblico denominato "NPP1", e le successive varianti adottate con delibera consiliare n.22 del 27.09.2012 e n.8 del 01/03/2018.

Lo zona nella quale è collocato il fabbricato è identificata come "AMBITO 3 – A3 Alta densità (art.28) – A3.1: Isolati Residenziali"



PGT- Piano delle Regole – TAV.PDR “Densità Edilizie”

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica indicata dal Vigente PGT.

8 EDILIZIA

8.1 Titoli Edilizi

Il fabbricato che ospita i due locali deposito oggetto della presente valutazione è stato realizzato a partire dal 2003 a seguito dei seguenti titoli edilizi;

Titolo	Prot.n.	Data
DIA n.171/2003	Prot.nr. 17240	Presentata il 06/10/2003
DIA in variante n.171/V1/2003	Prot.nr. 17390	Presentata il 15/10/2004
DIA in variante n. 171/V2/2003		Presentata il 15/12/2004
DIA n. 35/2006- variante della DIA n.171/V2/2003	Prot.nr. 4474	Presentata il 03/03/2006
Comunicazione di diffida da parte del Comune in merito alle opere della DIA n.35/2006.	Prot.nr. 6765	Presentata il 31/03/2006
1° Integrazione DIA 35/2006	Prot.nr. 9200	Presentata il 10/05/2006
2° Integrazione DIA 35/2006	Prot.nr. 9416	Presentata il 12/05/2006
Comunicazione di fine lavori e collaudo finale	Prot.nr. 11358	Presentato il 09/06/2006
Richiesta certificato di agibilità	Prot.nr. 11360	Presentata il 09/06/2006

Integrazioni alla richiesta di agibilità	Prot.nr. 7687	Presentata il 11/05/2007
Lettera del Comune di Bovisio Masciago che attesta il trascorso dei tempi di silenzio/assenso alla richiesta di agibilità del 09/06/2006		Vedi all.to10.3

In riferimento all'autorimessa sita al primo piano interrato si fa presente che:

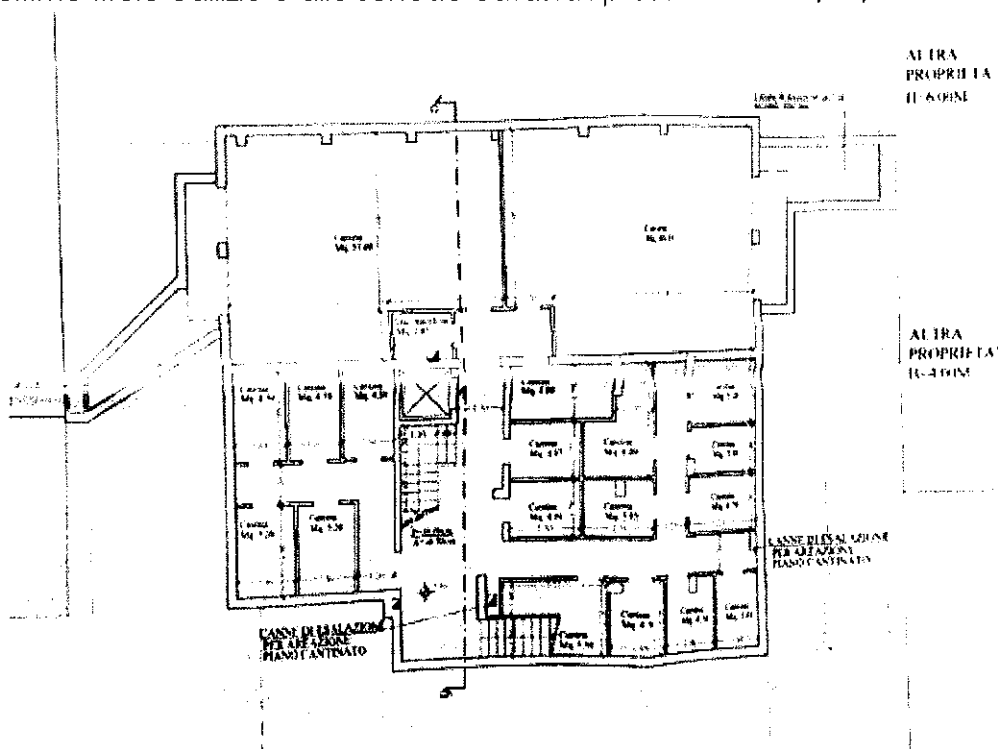
- in data 19/10/2006 è stata presentata al Comando dei Vigili del Fuoco richiesta di rilascio Certificato di Prevenzione Incendi – Rif. pratica VV.F n. 348792;
- in data 05/06/2007 è stato rilasciato parere di conformità da parte del Comando dei Vigili del Fuoco Provinciale di Milano - Rif. pratica VV.F n.348792.

Allegato 9- Parere di Conformità Prevenzione Incendi

Allegato 10 – Titoli Edilizi

8.2 Conformità Edilizia

A seguito del sopralluogo tenuto in data 19/11/2019 si è potuto verificare che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio e alle schede catastali presentate il 21/04/2006.



Estratto Tav.10 – DIA n.35/2006 del 12/05/2006 (ultimo titolo edilizio presentato)

9 VALUTAZIONE

9.1 Modalità di calcolo delle consistenze

Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale, ed avendo a disposizione solo le schede catastali, si farà riferimento per la superficie commerciale a quanto riportato nelle visure.

Dalla visura catastale risultano le seguenti superfici alle quali si farà riferimento nella valutazione:

	Sup. catastale
Locale Deposito sub.48	67 mq
Locale Deposito sub.49	64 mq

9.2 Metodo di Stima

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

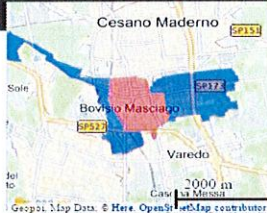
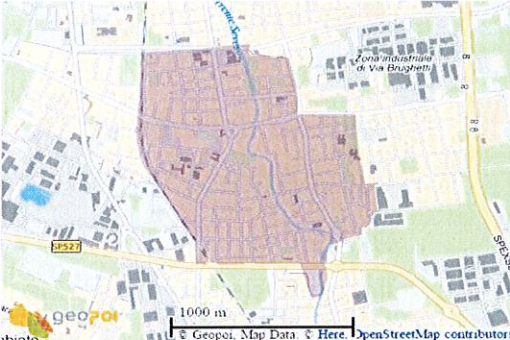
I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate- quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2019 – per i magazzini:

agenzia entrate delle Finanze
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: BOVISIO MASCIAGO
 Fascia zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	550	L	3	3,2	L
Negozi	Normale	1300	1700	L	7	11	L

Stampa Legenda

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare - quotazioni immobiliari riferite ad aprile 2020 – per i magazzini

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Quotazioni & Rendimenti (aprile 2020)

Comune: Bovisio_Masciago
 Zona: Marconi, Como, Stoppani -

Mappa della zona

Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento Tasso capitalizzaz.
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Laboratori (In buono stato)	524	544	564	2,4	2,8	3,2	6,2%
Magazzini (In buono stato)	403	423	443	2,4	2,4	2,4	6,9%
Negozi (In buono stato)	1.088	1.230	1.371	4,8	5,6	6,5	5,5%

Per la tipologia di magazzino le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

MAGAZZINO		Min €/mq	Max €/mq
OMI	in normale stato di conservazione	€ 500,00	€ 550,00
Borsino Immobiliare	in buono stato	€ 403,00	€ 443,00
Media tra le due fonti €/mq		€ 451,50	€ 496,50

Alla luce di quanto sopra, è stato considerato il seguente valore parametrico nella valutazione:

Magazzino	€/mq 500,00
-----------	--------------------

1) locale deposito sub.48

La superficie commerciale del locale deposito Sub.48 risulta essere 67 mq (vedi punto 9.1)

Il valore dell'immobile applicando il valore parametrico alle superfici catastali risulta essere:

$$67 \text{ mq} \quad \times \quad 500,00 \text{ €/mq} \quad = \quad 33.500,00 \text{ €}$$

2) locale deposito sub.49

La superficie commerciale del locale deposito Sub.49 risulta essere 64 mq (vedi punto 9.1)

Il valore dell'immobile applicando il valore parametrico alle superfici catastali risulta essere:

$$64 \text{ mq} \quad \times \quad 500,00 \text{ €/mq} \quad = \quad 32.000,00 \text{ €}$$

9.3 Valutazione

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

- L'accesso ai due locali deposito può avvenire solo tramite gli spazi comuni dell'edificio residenziale; e solo a piedi, non è possibile raggiungere i depositi con altri mezzi e non sono presenti aree di carico/scarico
- I due locali deposito possono essere di interesse per gli abitanti del complesso residenziale in cui si trovano ma poco appetibili per altri;
- Lo stato di manutenzione dei due locali è scadente

Si reputa opportuno deprezzare il valore dei beni precedentemente determinato di un ulteriore 30%:

1) Locale Deposito sub.48: 33.500,00 € - 30% (10.050,00€) = **23.450,00€**

2) Locale Deposito sub.49: 32.000,00 € - 30% (9.600,00€) = **22.400,00€**

Si segnala che i due locali potrebbero essere valutati quali pertinenze di servizio non comunicati delle residenze: le superfici delle pertinenze di servizio non comunicanti vengono considerate al 25% della loro superficie reale e il valore parametrico delle abitazioni nella zona di riferimento risulta essere 1.300 €/mq. Il valore dei due depositi, stimato seguendo quanto sopra risulta essere:

Sub. 48	Sup. reale 67 mq x 25% = 16,75 mq	X 1.300 €/mq =	€ 21.775,00
Sub. 49	Sup. reale 64 mq x 25% = 16,00 mq	X 1.300 €/mq =	€ 20.800,00

Alla luce di quanto sopra il valore dei due verrà stimato quale media dei due valori precedentemente determinati:

Sub. 48: $(€ 23.450,00 + € 21.775,00) / 2 = € 22.612,50$ arrotondato a 22.600,00 €

Sub. 49: $(€ 22.400,00 + € 20.800,00) / 2 = € 21.600,00$

I valori a corpo dei due depositi, nello stato in cui si trovano, identificati a Catasto Fabbricati del Comune di Bovisio Masciago al Foglio 16, Particella 596 sub 48 e sub. 49 risulta pertanto essere:

1) Sub. 48: 22.600,00 € (euro ventiduemilaseicento/00)

2) Sub. 49: 21.600,00 € (euro ventunomilaeseicento/00)

Il valore complessivo del lotto 1 composto da due locali deposito in Via Torquato Tasso n. 11 a Bovisio Masciago risulta essere **€ 44.200,00 (euro quarantaquattromila- duecento/00).**

Milano, 7 aprile 2020

Arch. Yael Anati

Allegati:

- 1) Atto di compravendita del 15/05/2003 rep.87698 e atto del 04/07/2006 di cessione del terreno al Comune;
- 2) Certificato notarile del 28/05/2019;
- 3) Visura catastale per soggetto;
- 4) Visure storiche per immobili Sub. 48 e Sub. 49
- 5) Estratto di mappa Foglio 16 Particella 596;
- 6) Elaborato planimetrico Foglio 16 Particella 596;
- 7) Schede catastali Foglio 16 Particella 596 Subalterno 48 e Subalterno 49;
- 8) Dichiarazione di conformità impianto elettrico edificio;
- 9) Parere di Conformità ai fini della prevenzione incendi;
- 10) Titoli edilizi: DIA n. 35_2006 del 31/03/2006, Comunicazione fine lavori e collaudo finale del 09/06/2006, richiesta agibilità del 09/06/2006 e lettera del comune che ne attesta l'agibilità;
- 11) Rapporto fotografico;