

TRIBUNALE MONZA

C.P. MANIFATTURA TESSUTI SPUGNA BESANA SPA N.9/2009

GIUDICE: DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

COMMISSARIO: DOTT: PAOLO VALESINI

PERITO: ING: VINCENZO DE SENA

LOTTO N.1

Beni in Besana Brianza-MI-

Via Puccini 26/40

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Trattasi di un ampio edificio industriale, su di un lotto di circa 10250,00 mq di cui 6676 mq coperti compreso pensiline, interamente recintato, posto su più livelli con annessa palazzina adibita ad uffici amministrativi/tecnici ed abitazione e più precisamente:

A. Capannone industriale composto da differenti spazi tra cui sala tessitura, tintoria in pezze, locale caldaia ed accessori, sala preparazione –magazzino greggio, spogliatoi.

Fg.39-mapp.50

L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **3408**;

B. Palazzina su più livelli composta da:

- piano seminterrato destinato a cantina per una superficie di circa 137 mq;
- piano terreno adibito ad uffici per una la superficie di mq.250 ed altre destinazioni per mq.87 circa
- piano primo adibito a uffici tecnici per la superficie di 237 mq e magazzini/archivio per mq.147
- piano primo destinato ad abitazione che sviluppa una superficie di circa 212,50 mq. e terrazzo di mq.122;

C. locali tecnici e deposito acqua per una superficie di mq. 200 circa.

L'intero complesso industriale è identificato nel comune di Besana Brianza al Fg.39, mapp.50 e precisamente:

Fg.39-mapp.48 e 50 sub.701-via Puccini 40-piano T-1-S1-cat.D/1-R.€46.498,00

Fg.39-mapp.50 sub.2- via Puccini-piano 1-S1-cat.A/2, cl.1-vani 14-R. €1.337,62

D. Terreni a uso Area Boscata di mq.12.010, e mq.390 a uso Parco Agricolo di mq.1440

Identificati al NCT:

fg.39,mapp.38, qualità prato, cl.2, mq.12010, R.d. €52,72, Ra €62,03

fg.39, mapp.39, qualità: prato, Cl.2, mq.390, RD €1,71, Ra €2,01

fg.39, mapp.51, qualità: seminativo, Cl.2, mq.1440, RD €7,07, Ra €6,69

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il comune di Besana Brianza, che si trova nella provincia di Milano ha 7 frazioni, una superficie di 16 km quadrati ed una altitudine massima di 350 metri sul livello del mare; occupa la parte centrale della Brianza ed è più o meno equidistante a Milano, Como, Lecco, ed un po' più vicino a Monza.

Le zone limitrofe sono principalmente delle aree industriali ed aree verdi.

La zona è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



figura 1: vista dall'alto



figura 2: inquadramento territoriale

3.STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili sono inutilizzati e abbandonati. **NON AGIBILI**

4.PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito oggetto con permesso di costruzione n.196/74 del 5.11.1974.

Situazione urbanistica attuale:

Il comune di Besana Brianza si è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n.46 del 27 giugno 2008 ed entrato in vigore il 27.8.2008 in seguito a pubblicazione sul BURL n.35 del relativo avviso.

Sull'area oggetto della presente stima è stato presentato al Comune di Besana Brianza il piano attuativo "MON_P1"-Mix Terziario-Produttivo-commercio e precisamente:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. industria ed artigianato | mq.2253,59 |
| 2. terziario | mq.2675,41 |
| 3. residenziale turistico | mq.1296,00 |
| 4. pubblici esercizi | mq. 559,10 |

5.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

5.1.2. Convenzioni matrimoniali d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Servitù non aedificandi a favore del Comune di Besana Brianza sugli originari terreni ai mappali 46,47,48,50,74,77,78,247,252 del fg.39 trascritto a Milano 2 il 19.11.76 ai nn.45023/37131

Servitù non aedificandi a favore del Comune di Besana Brianza sugli originari terreni ai mappali 44,71,73 e 239 del fg.39 trascritto a Milano 2 il 21.2.1975 ai nn.7787/6826

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data** ai nn.ri per l'importo complessivo di euro a favore di ", con sede in codice fiscale contro la società in concordato preventivo, gravante sui beni di cui alla superiore lettera b);

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data** ai nn.ri per l'importo complessivo di euro a favore di ", con sede in codice fiscale contro la società in concordato preventivo, gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in** ai nn.ri per l'importo complessivo di euro a favore di con sede in codice fiscale contro la società in concordato preventivo, gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione;

- **Decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Milano 2 in data** ai nn.ri a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELL'IMPRESA MANIFATTURA TESSUTI SPUGNA BESANA S.P.A. e contro la società in concordato preventivo, gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione;

- **Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in** ai nn.ri (in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 10 maggio 1999 ai nn.ri 43554/12125) per l'importo complessivo di euro a favore di ", con sede in codice fiscale contro la società in concordato preventivo, gravante sui beni di cui alla superiore lettera a);

- **Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2** ai nn.ri
(in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data ai nn.ri
) per l'importo complessivo di euro favore di
, con sede in codice fiscale
la società in concordato preventivo, gravante sui beni di
cui alla superiore lettera a);
- **Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data** ai nn.ri
(in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data ai nn.ri
) per l'importo complessivo di euro a favore di
, con sede in codice fiscale
contro la società in concordato preventivo, gravante sui beni di

Fg.39, mapp.48 graffato al mapp.50 sub.701, mapp.50, sub.2, e NCT fg.39

mapp.48 e mapp. 50 (lettera a relazione notarile ipotecaria).

6. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla società MANIFATTURA TESSUTI SPUGNA BESANA S.p.A in forza di atto a firma del notaio del reg. a Milano 3 ii e trascritto a Milano 2 nn.

Le descrizioni si riferiscono agli immobili prima dell'attuale stato di abbandono

Caratteristiche descrittive del Corpo A (Capannone Industriale e annessi spogliatoi)

Struttura:	la struttura è di tipo tradizionale con elementi portanti in c.a.
Copertura:	la copertura è a shed e piana ed è rivestita in guaina di Viapol ardesiato;
Infissi esterni:	Gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice;
Pavimentazione interna:	La pavimentazione è parte in piastrelle di ceramiche e parte in battuto di cemento;
Impianto ELETTRICO:	Tipo e vista con una tensione di 220/380 Volt.

Caratteristiche descrittive del Corpo B (Palazzina uffici su più livelli)

Struttura:	la struttura è di tipo intelaiato in c.a.
Infissi interni:	Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle in plastica.
Pavimentazione interna:	la pavimentazione è realizzata con moquette e piastrelle di ceramica.
Impianto ELETTRICO:	illuminazione con lampade al neon
Impianto TERMICO:	con radiatori in ghisa/alluminio

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato.

La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come

probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo.

Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore.

Nella valutazione si è tenuto conto delle seguenti condizioni intrinseche dell'immobile:

- ***Opere di risanamento e bonifica per la presenza di fibrocemento in copertura e la presenza di attività di tintoria per un totale di €.200.000,00 circa;***

GLI IMMOBILI SONO IN STATO DI ABBANDONO E NON AGIBILI

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

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

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

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica

conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

6.2. Valutazioni delle superfici

ID	Descrizione	Piano	Superficie	Stato di conservazione	Val. unit.	Val. Complessivo
EDIFICI						
A	Sala tessitura	T	1230	pessimo	€ 75,00	€ 92.250,00
	Tintoria in pezze-caldia e accessori	T	575	pessimo	€ 75,00	€ 43.125,00
	Sala preparazione/magazzino greggio	T	1358	pessimo	€ 75,00	€ 101.850,00
	Servizi e officina	T	245	pessimo	€ 75,00	€ 18.375,00
	Porticati in ferro		1025	pessimo	€ 75,00	€ 76.875,00
B	Appartamento/cantina	S1	137	pessimo	€ 75,00	€ 10.275,00
	Appartamento	1	212,5	pessimo	€ 75,00	€ 15.937,50
	Terrazzo appartamento	1	200	pessimo	€ 75,00	
	Uffici	T	250	pessimo	€ 75,00	€ 18.750,00
	Altre destinazioni	T	87	pessimo	€ 75,00	€ 6.525,00
C	Uffici tecnici	1	237	pessimo	€ 75,00	€ 17.775,00
	Magazzino/archivio	1	147	pessimo	€ 75,00	€ 11.025,00
	Deposito acqua	S1	70	pessimo	€ 50,00	€ 3.500,00
D	Locali tecnici	T	130	pessimo	€ 50,00	€ 6.500,00
	Terreni		13840		€ 7,21	€ 99.786,405
						€ 522.548,90

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 occulti;
- Le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibili agli 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 sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- 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).

Usmate, 14 ottobre 2025

il perito

Ing. Vincenzo De Sena



Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Visura catastale
3. Schede catastali
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. rilievo fotografico;