SALVATORE CORREALE
salvatorecorreale.it

Ing. Salvatore Correale
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Monza al n. A2455
CTU Tribunale di Monza – Iscr. n° 144
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 278
CEO di CIDIMM S.r.l. "Centro Indagini Diagnostiche Immobiliari"
via Ticino n. 30 – 20900 Monza (MB) | Cell. 3452282878
ctuingcorreale@gmail.com | salvatore.correale@ingpec.eu

TRIBUNALE DI COMO
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 25/2026

RELAZIONE DI STIMA

relativa a complesso produttivo *"I.M.A. Industria Meccanica di Arosio S.p.A. sede in Arosio (CO)"*
Arosio (CO) – via Santa Maria Maddalena 65/67 | via Alcide De Gasperi

VERSIONE PRIVACY



DATA VALUTAZIONE: 03 agosto 2026

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Salvatore Correale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Monza e della Brianza al n. A2455 e professionalmente domiciliato in Monza (MB) alla via Ticino n. 30 iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 278, ha ricevuto incarico dalla Curatrice *** DATO OSCURATO *** nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 25/2026 pendente presso il Tribunale di Como di "I.M.A. Industria Meccanica di Arosio S.p.A sede di Arosio (CO)" - C.F. 00316600139, con sede in Arosio (CO) alla via Santa Maria Maddalena 65/67 e alla via Alcide De Gasperi.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il complesso produttivo della ***** DATO OSCURATO ***** è situato nel Comune di Arosio, in provincia di Como, in prossimità della linea ferroviaria Milano- Asso che segna il confine con il Comune di Giussano (MB). L'area si inserisce in un contesto periferico caratterizzato da una prevalente destinazione produttiva e industriale.
Il complesso si sviluppa all'interno di due lotti triangolari ed è costituito da due fabbricati principali di ampie dimensioni e da un fabbricato di servizio destinato a mensa, con autorimessa interrata. Il perimetro dell'area è delimitato prevalentemente da un muretto in calcestruzzo sormontato da una ringhiera metallica, mentre lungo il lato adiacente alla ferrovia è presente una recinzione in rete metallica.
L'insediamento è dotato di diversi accessi carrabili e pedonali, ubicati sia lungo via Santa Maria Maddalena sia lungo via Alcide De Gasperi, che garantiscono un'adeguata accessibilità al sito.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono identificate al Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 7 particella 882 subalterno 702**, categoria D/7, rendita 34.636,50 euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 67, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE del 22/02/2021 Pratica n. CO0044037 in atti dal 23/02/2021 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 36130.1/2021).

  Coerenze (da nord in senso orario): particella 801, particella 581, particella 1044, particella 585, particella 2760, particella 398 (linea ferroviaria), via Santa Maria Maddalena.

- **Foglio 7 particella 882 subalterno 4**, categoria C/6, classe U, consistenza 39 m^2, rendita 179,26 euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 69 Piano T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da COSTITUZIONE del 28/12/1989 in atti dal 06/10/1997 PROG.INC.96 (n. 65/1989) Notifica n. 2038/1997

Coerenze (da nord in senso orario): area urbana su tutti e quattro i lati

- **Foglio 7 particella 2760**, categoria D/1, rendita 30.181,74 euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI Piano S1-T – 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****., derivante da COSTITUZIONE del 20/11/2001 Pratica n. 286969 in atti dal 20/11/2001 COSTITUZIONE (n. 2928.1/2001)

  Coerenze (da nord in senso orario): particella 1262, particella 1264, particella 2120, particella 2571, particella 882, via Alcide De Gasperi.

Le aree urbane sono identificate al Catasto Terreni come di seguito:

- **Foglio 9 particella 882**, ente urbano di are 82.09 [comprende le *Particelle 401 – 403 – 881-2761]*, senza redditi.

- **Foglio 9 particella 2760**, ente urbano di are 48.50 [comprende le *Particella258 – 1263 – 2118 – 2119 e 2121*], senza redditi.

3. ATTUALE PROPRIETARI

Allo stato del sopralluogo il complesso industriale risulta occupato dalla società *** DATO OSCURATO *** nonché proprietaria esclusiva dello stesso, ove svolge attività di produzione di componenti metallo plastici per prodotti industriali dei seguenti settori: autoveicoli, fotografico, attrezzi sportivi, elementi per sistemi di fissaggio per l'edilizia industrializzata e mobili per l'ufficio.

Per i fabbricati che insistono sul **foglio 9 particella 882** sono presenti i seguenti atti di compravendita:

- **Atto di compravendita** del 6 giugno 1947 al n. 1862/2934 di rep. del notaio Dott. Carlo Cassina in Cantù e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como il 17 giugno 1947 ai nn 2627/2510 a favore della ***** DATO OSCURATO *****.
- **Atto di compravendita** del 20 ottobre 1951 al n. 909/1201 di rep. a rogito Dott. Carlo Cassina in Meda trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 2 novembre 1951 ai nn. 5659/5315 a favore della ***** DATO OSCURATO *****.
- **Atto di compravendita** del 25 ottobre 1960 al n. 68.449/17.466 di repertorio del notaio Dott. Giuseppe Quadri di Milano, registrato a Milano il 07 novembre 1960 al n. 15414 vol. 1 con il

quale la società ***** DATO OSCURATO ***** acquistava dalla fallita ***** DATO OSCURATO ***** identificato nel Comune di Arosio alle particelle 881, 882, 401 e 403.

- **Atto di compravendita** del 11 settembre 1975 al n. 22028/2551 a firma del notaio Dott. Salvatore dello Jacono di Mariano Comense, registrato a Cantù il 22 settembre 1975 al n. 121 vol. 64 e trascritto a Como il 24 settembre 1975 ai nn. 8672/7690 con il quale la società ***** DATO OSCURATO ***** acquisiva dal ***** DATO OSCURATO ***** *"il reliquato di terreno, già adibito a strada, in Arosio, via Leonardo Da Vinci, esteso a misura catastale di centiare 75 (settantacinque), da distinguersi in catasto al mappale 882/1/2, are 00.75, senza redditi"*, bene poi fuso nell'odierno 882.

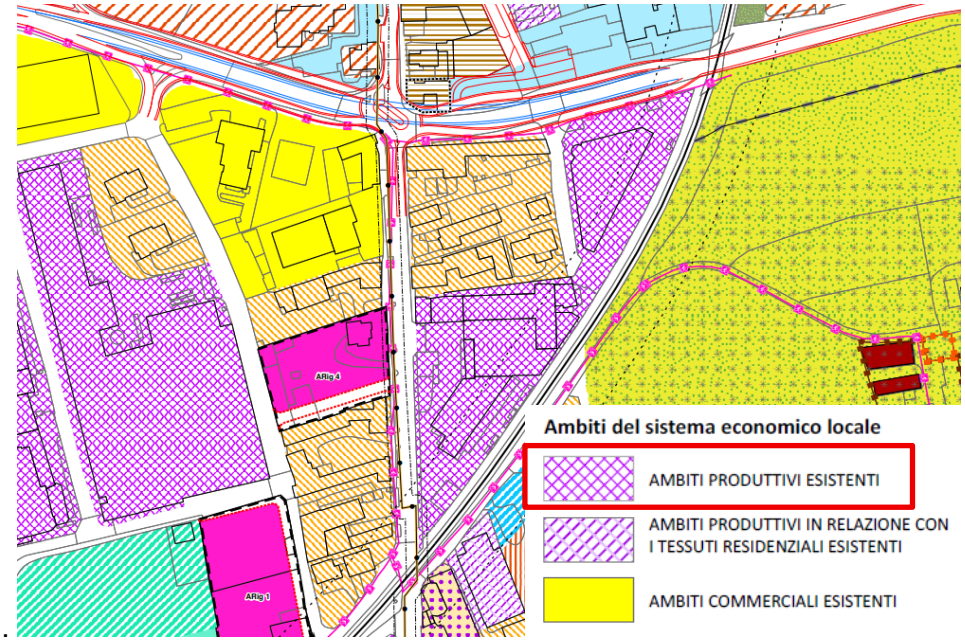
N.B. Dalla relazione notarile ventennale del notaio Dott. Federico Casnati si evince che non è stato rilevato l'atto di compravendita a firma del notaio Dott. Gaetani nell'anno 1973 avente ad oggetto i mappali 401 e 403, nonché l'atto di acquisto del mappale 881 nell'originaria consistenza di 320 mq, tutti poi fusi catastalmente nel mappale 882.

Per il fabbricato che insiste sul **foglio 9 particella 2760** sono presenti i seguenti atti di compravendita:

- **Atto di compravendita** del 20 ottobre 1989 al n. 110104 di rep. a firma del notaio Dott. Enrico Laintati di Milano, registrato a Milano Atti Privati il 9 novembre 1989 al n. 26807 serie 2V e trascritto a Como il 22 novembre 1989 ai nn. 19022/14013 con il quale la società ***** DATO OSCURATO ***** acquistava dall' ***** DATO OSCURATO *****. *"appezzamento di terreno alla pagina 1273 ed al foglio 7 del Catasto Terreni di detto Comune come segue: mapp. 258/a"*, bene successivamente variato nel mappale 2118 e poi fuso nell'odierno mappale 2760.
- **Atto di compravendita** del 23 novembre 1990 al n. 11655 di rep. a firma del notaio Dott. Piercarlo Colnaghi di Cantù, registrato a Cantù il 19 dicembre 1990 al n. 599 serie 2V e trascritto a Como il 14 dicembre 1990 ai nn. 22831/15316 con il quale la società ***** DATO OSCURATO ***** acquistava dai ***** DATO OSCURATO ***** *"reliquato di terreno incolto ricadente nella fascia di rispetto stradale inedificabile posto in Comune censuario ed amministrativi di Arosio in quelle mappe e registri catastali distinto come segue: partita 1215, mappale numero 1263",* bene poi fuso nell'odierno 2760.
- **Atto di compravendita** del 12 maggio 1992 al n. 4252 a firma del notaio Dott. Luca Lori di Giussano, registrato a Desio il 22 maggio 1992 al n. 1083 serie 1V e trascritto a Como il 10 giugno 1992 ai nn. 12676/8529 con il quale la società ***** DATO OSCURATO *****acquistava dal ***** DATO OSCURATO ***** *"il reliquato stradale a distinguersi nel Nuovo Catasto Terreni, giusto tipo di frazionamento approvato all'UTE di Como in data 9 febbraio 1991 tipo numero 167 […]"* come segue: foglio 7 mappali n. 2119 e 2121, bene poi fuso nell'odierno 2760.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso industriale in base al P.G.T. – Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Arosio n. 39 del 20 dicembre 2023 (approvazione in variante PGT) – è ricompreso negli *Ambiti del sistema economico locale* e più precisamente negli *Ambiti Produttivi esistenti (Art. 39 - NTA).*



PGT - Estratto Tavola Azzonamento (tratteggio viola)

Sono gli ambiti a prevalente destinazione produttiva – manifatturiera esistenti e connotati da una vocazione prevalentemente monofunzionale connessa alla produzione di beni materiali/manifatturieri.

Se non diversamente indicato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

In essi è sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

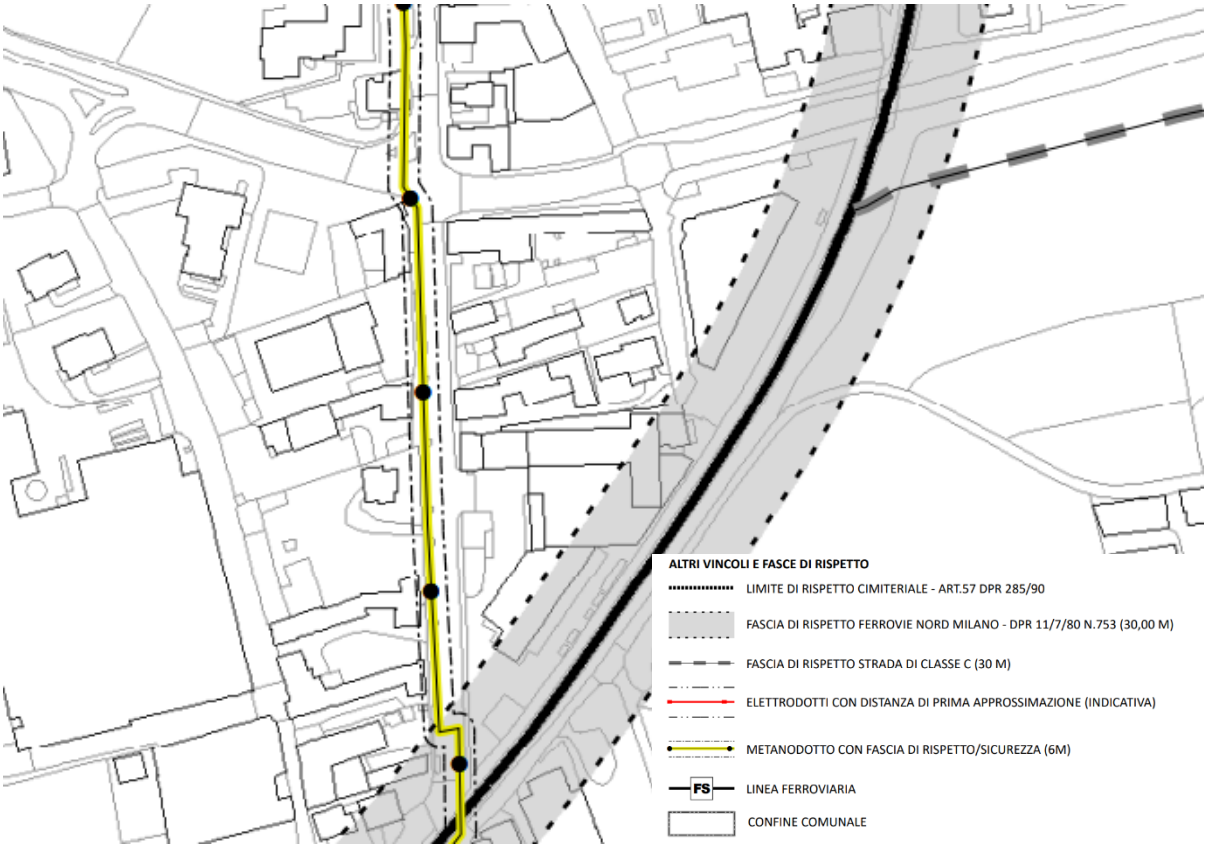
- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie lorda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso foresteria) con il limite massimo di 150 mq di SL ogni 1.000 mq di SL a destinazione produttiva, industriale o artigianale o altre destinazioni compatibili e accessorie di natura non residenziale. In tal

caso il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di pertinenzialità con la funzione produttiva;
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i l);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l m), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta.

In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a);
- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h i1 e h i 2), fatto salvo quanto ammesso al seguente comma;
- attività commerciali e paracommerciali;
- attività di somministrazione alimenti e bevande;
- attività ricettive.

Per quanto concerne i vincoli amministrativi presenti o istituiti sul territorio comunale, il sito oggetto della presente stima è attraversato dalla fascia di rispetto ferroviario (punto 65.4 delle NTA) come di seguito riportato:

"Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.
Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza inferiore a 30 m dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina, fatte salve le deroghe eventualmente concesse dall'ente proprietario della tratta ferroviaria.
Allo stesso modo non è possibile costruire recinzioni ad una distanza inferiore a 6 m. Laddove le recinzioni siano di altezza inferiore a m 1,50 la distanza può essere diminuita a 5 m.
Le fasce di rispetto individuate dalla cartografia del Piano delle regole comprendono le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici ad essa collegati. Nell'edificio della stazione possono essere insediati oltre agli apprestamenti tecnici di servizio all'attività ferroviaria, anche le attività paracommerciali di servizio agli utenti ferroviari e attività di servizio pubblico in genere"



PGT - Estratto Tavola Vincoli (fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano)

I beni oggetto di stima risultano così individuati al N.C.E.U. del Comune di Arosio:

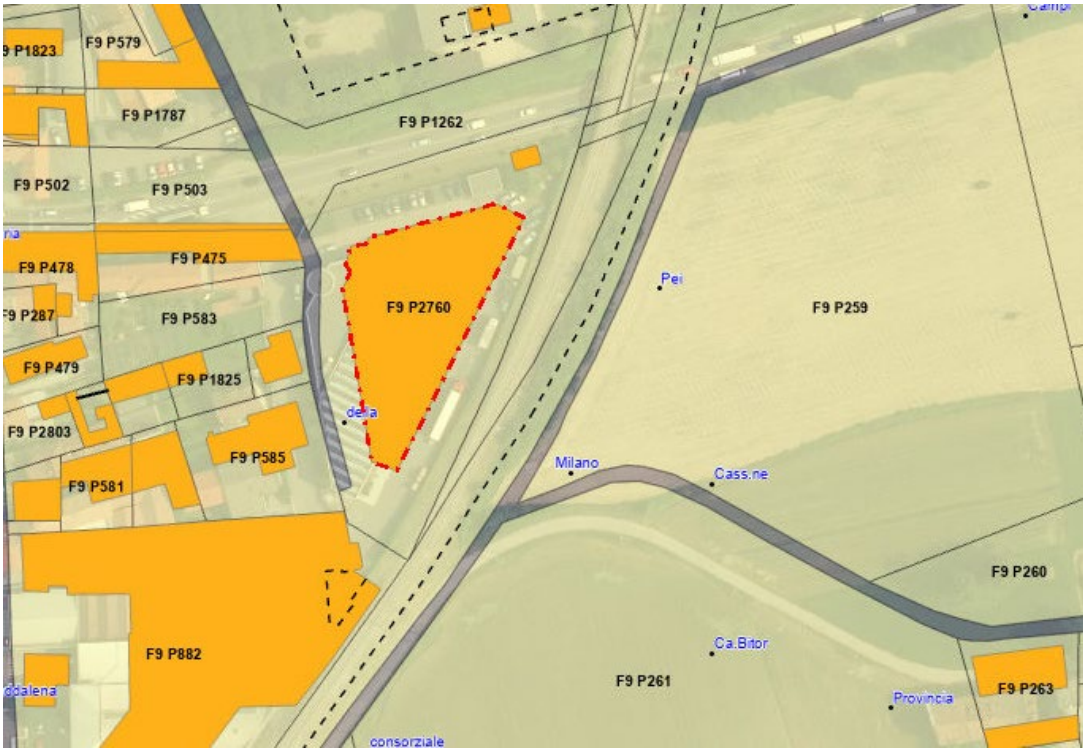
- capannone industriale con uffici e mensa sito in via S. Maria Maddalena n. 67
  - foglio 7 particella 882 subalterno 702 [categoria catastale D/7]

- autorimessa sita in via S. Maria Maddalena n. 67
  - foglio 7 particella 882 subalterno 4 [categoria catastale C/6]



Estratto mappa catastale [Foglio 7 Particella 882]

- capannone industriale con uffici e deposito sito in via A. De Gasperi
  - foglio 7 particella 2760 [categoria catastale D/1]



Estratto mappa catastale [Foglio 7 Particella 2760]

Si riportano di seguito immagini rappresentative degli immobili sopra identificati.

- Ingresso principale da via S. M. Maddalena 65/67




- Edificio “Mensa”




Inquadramento esterni



Ingresso



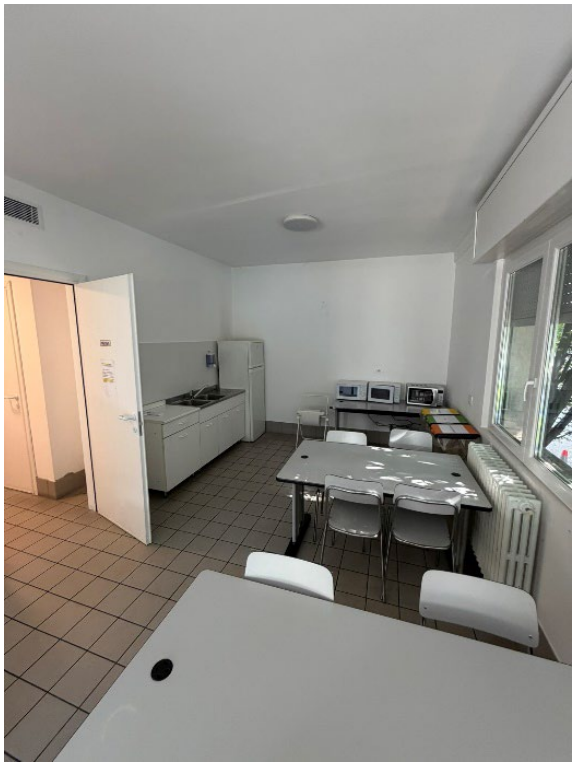
Studio medico



Spogliatoi



Servizi igienici



Locale mensa



Interrato – deposito

- Edificio industriale denominato “produzione”
  a) Inquadramento esterni (in senso antiorario dall’ingresso principale)

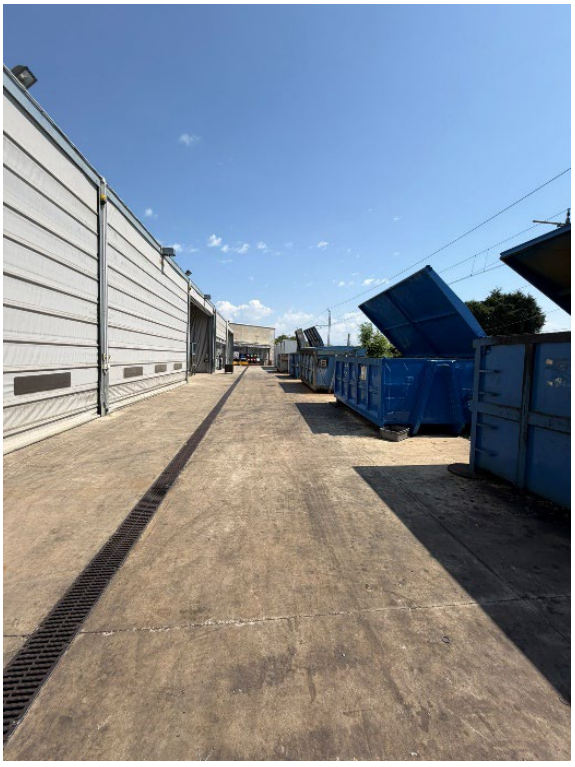
















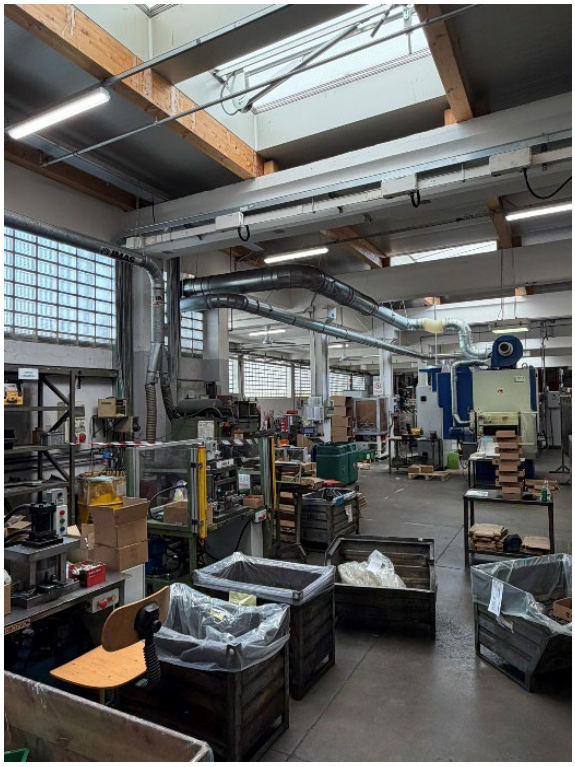

b) Inquadramento interni (zona produttiva, in senso orario dall'ingresso principale)



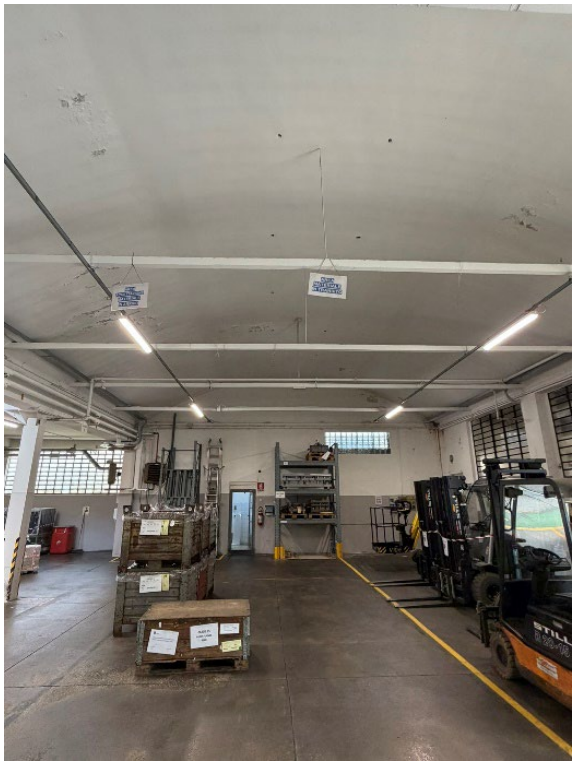


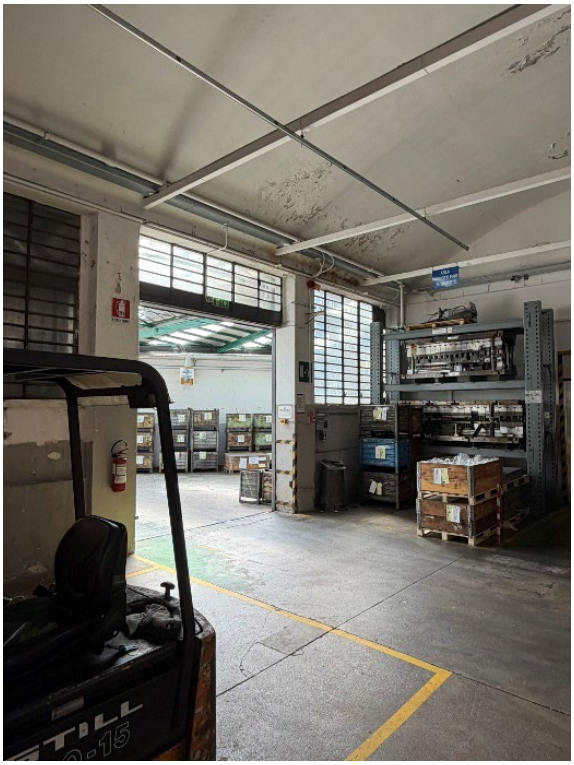


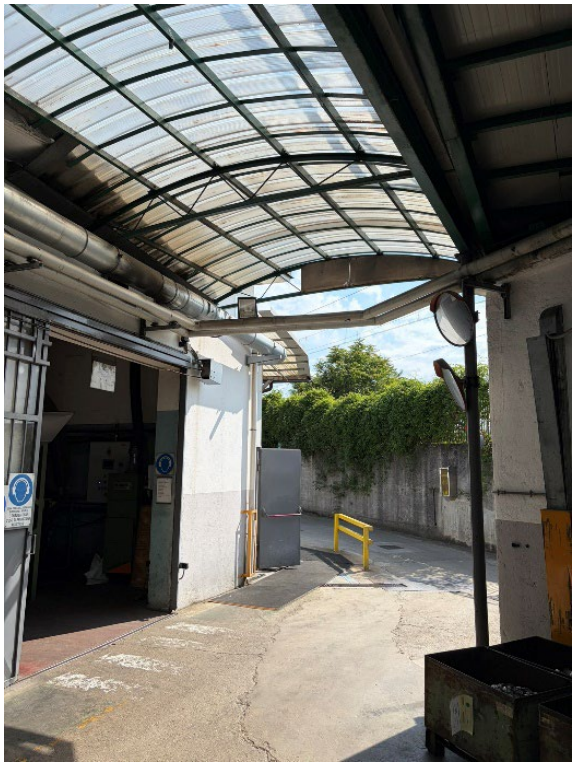




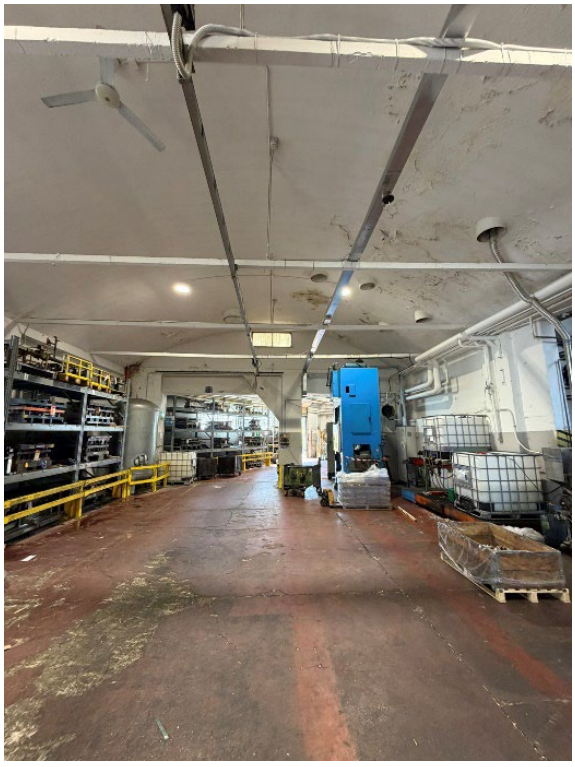





STILL
R-15







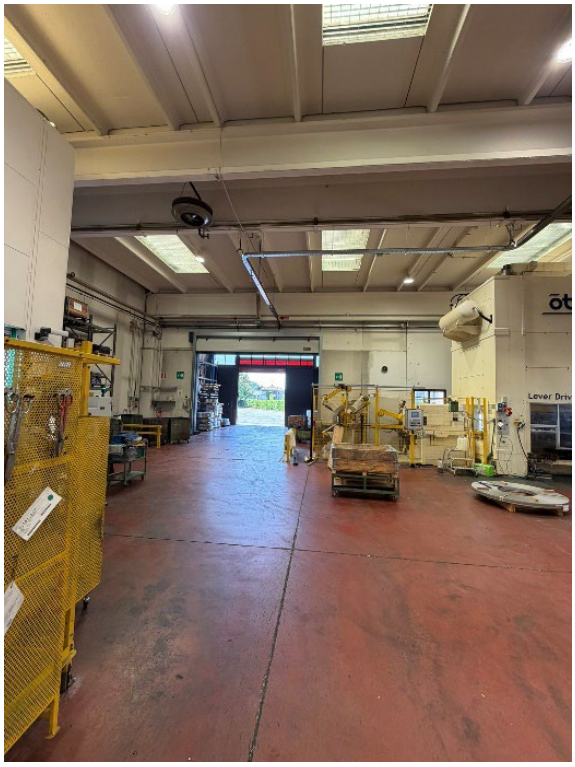

Manzonigroup



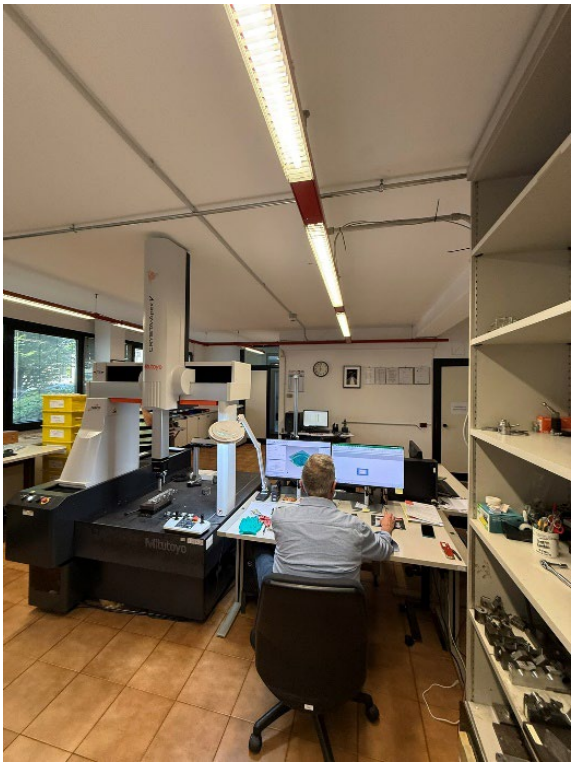




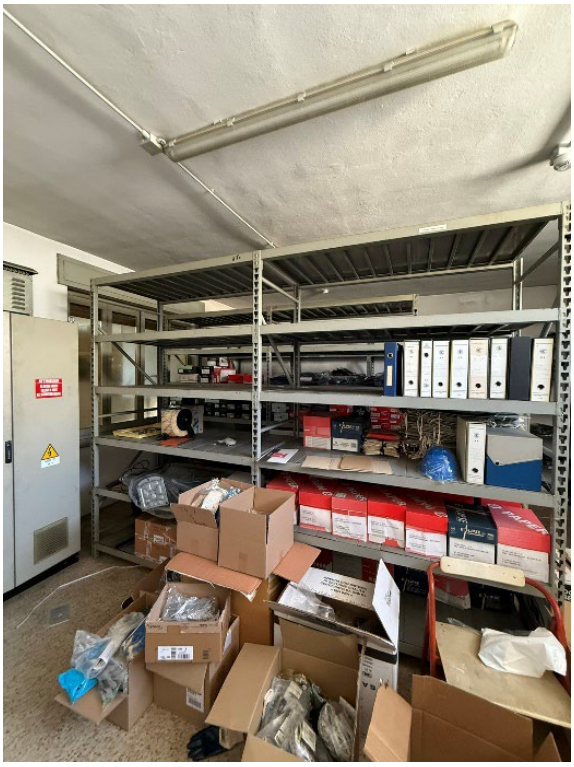


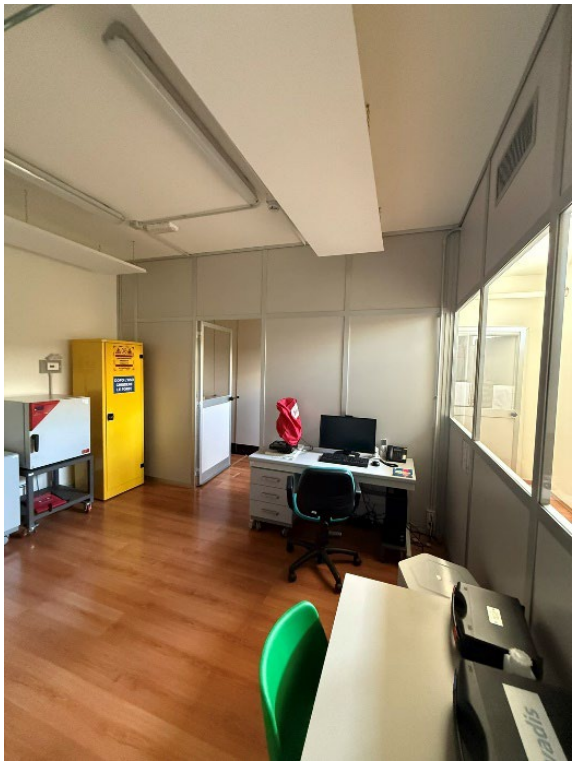


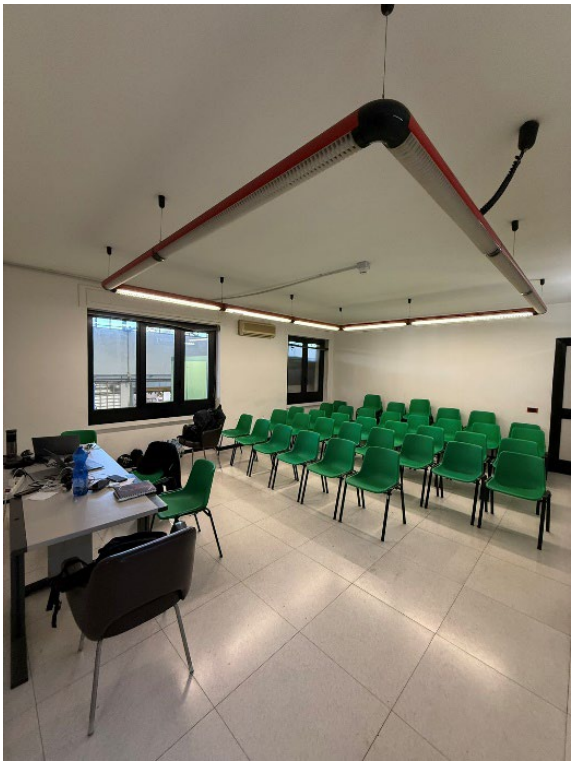

c) Inquadramento interni (zona uffici, da piano terreno a secondo)

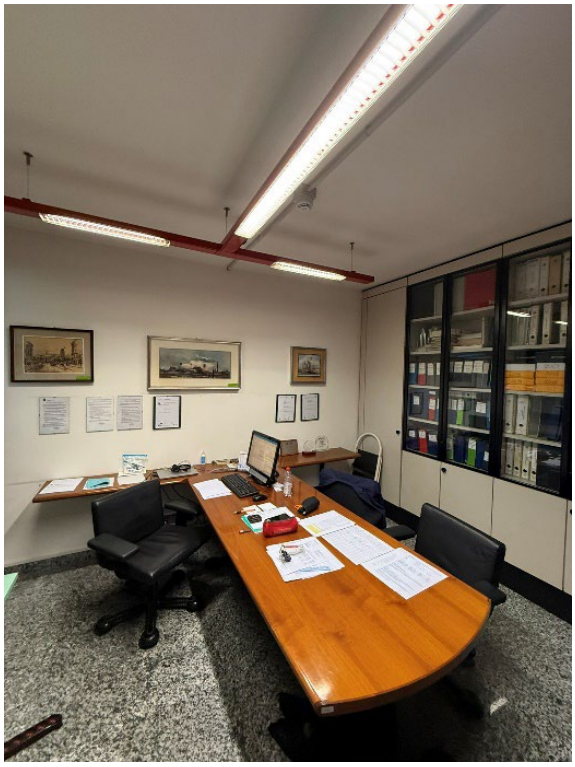





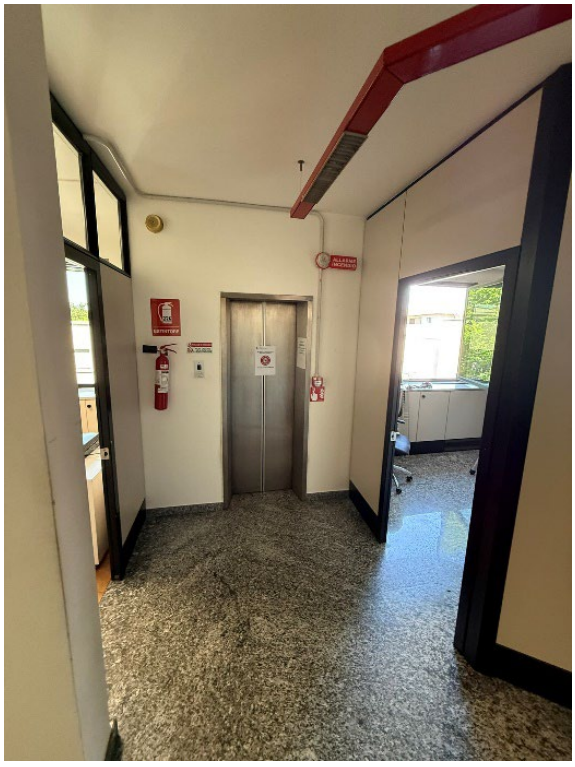


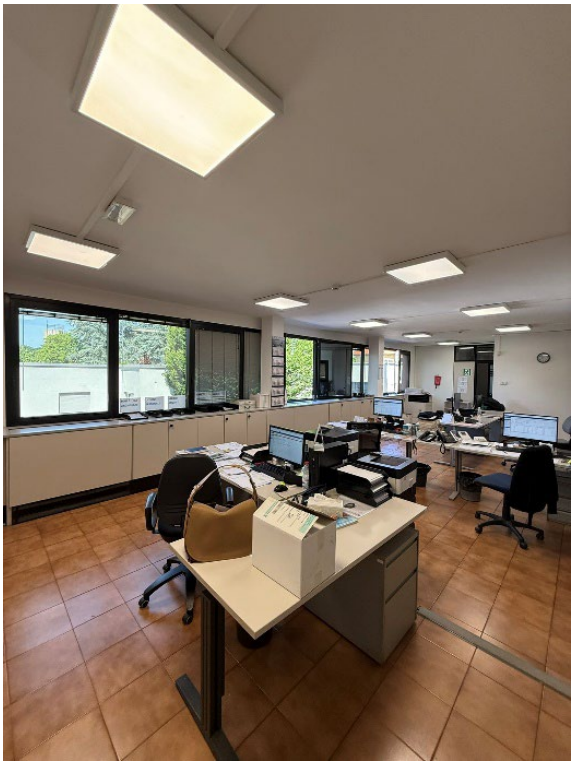


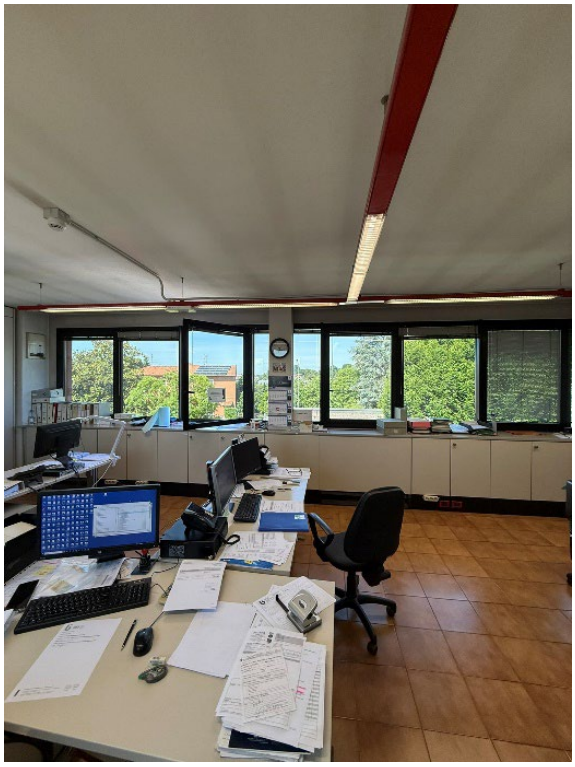
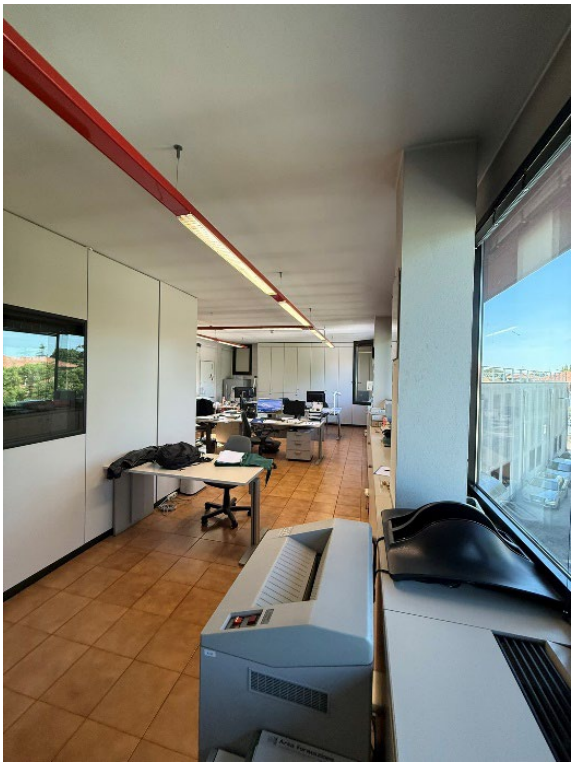










- Edificio industriale denominato “tecnologie”
  a) Inquadramento esterni (in senso orario dall’ingresso principale)



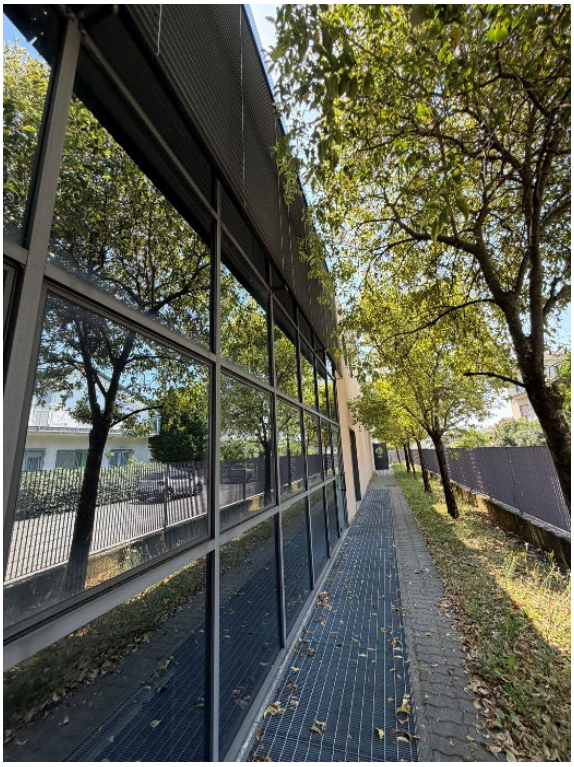






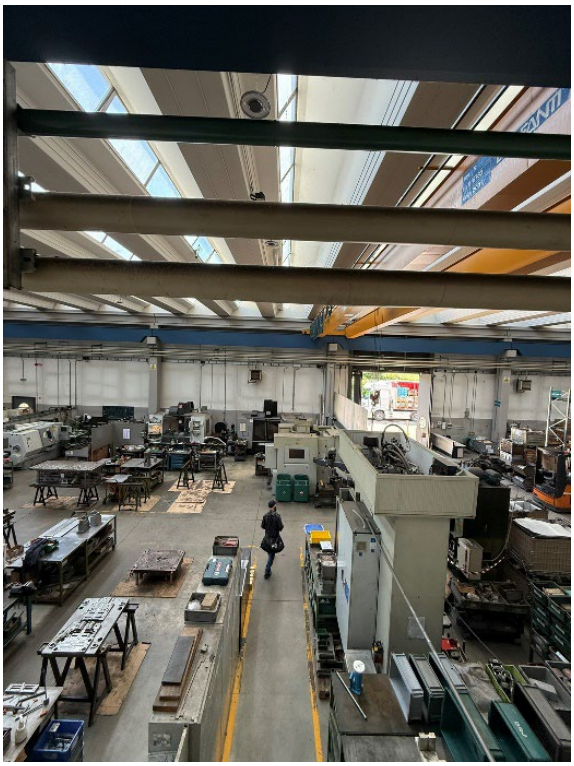


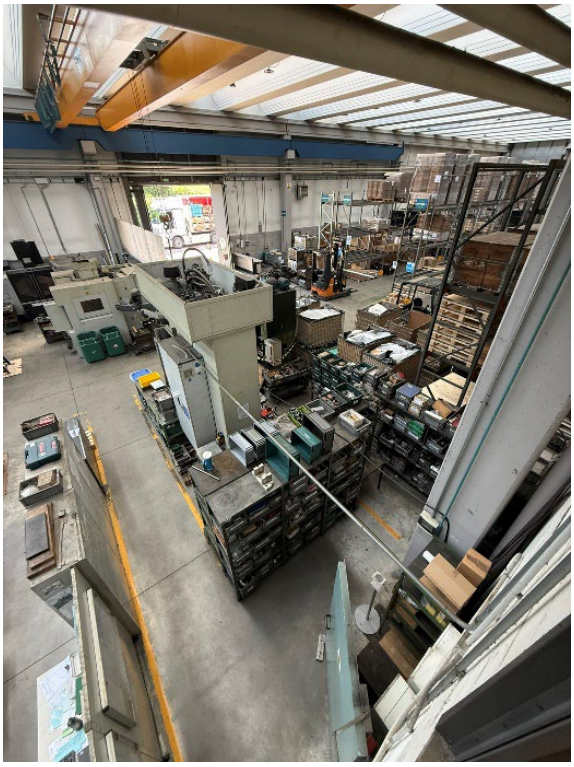


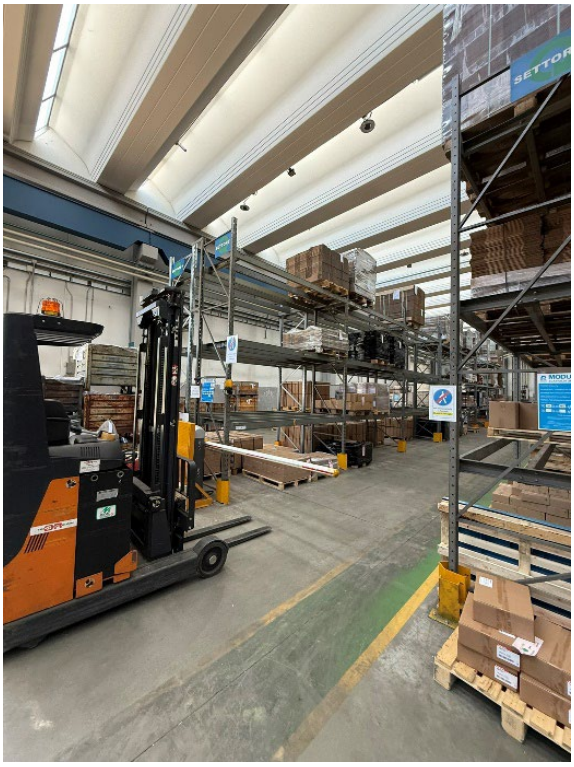



b) Inquadramento interni (zona produttiva, in senso orario dall'ingresso principale)

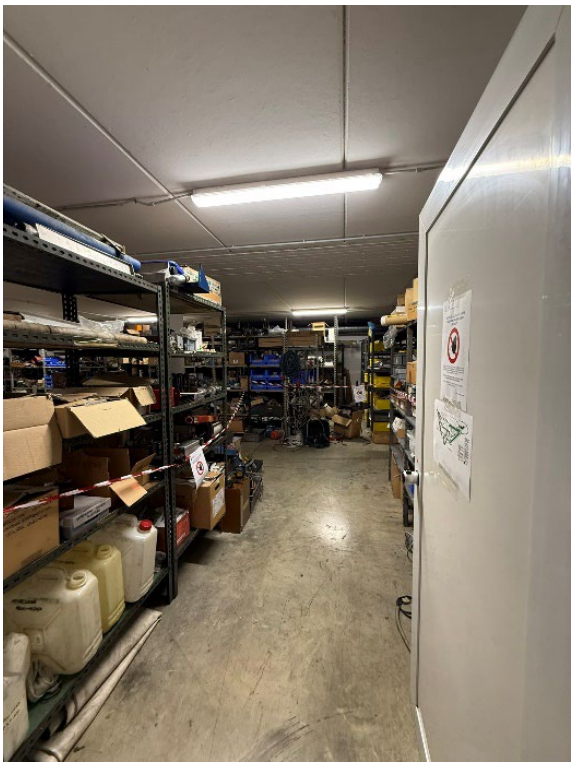








c) Inquadramento interni (zona uffici/depositi da piano interrato a primo)



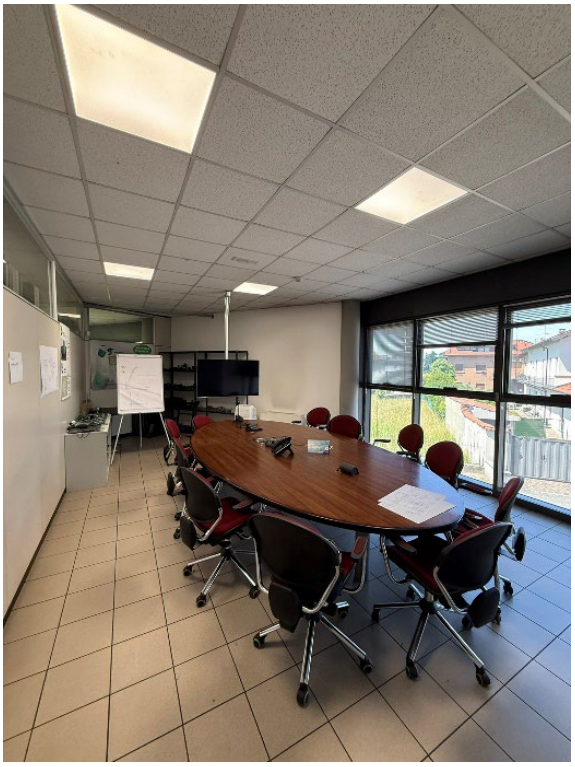


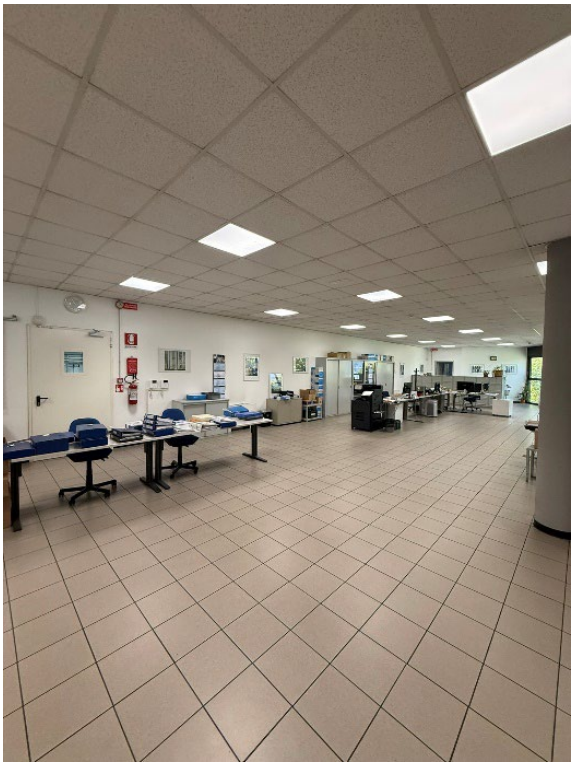




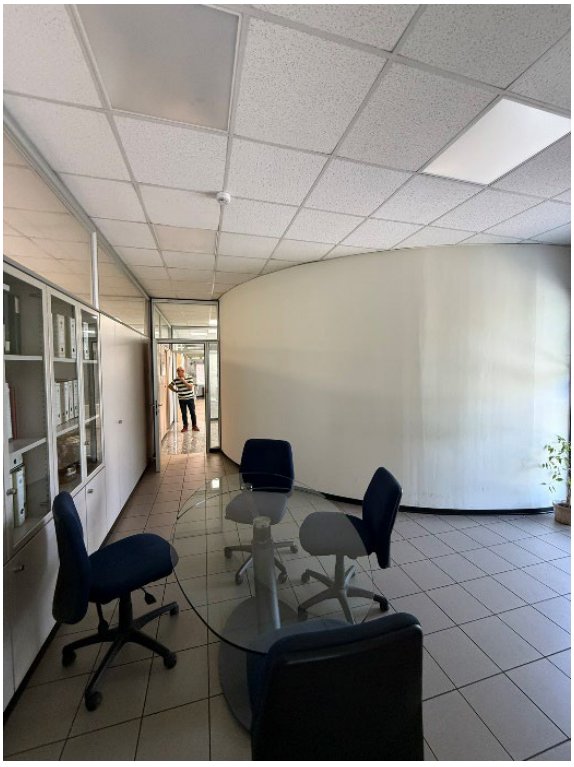












d) Copertura piana





5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano di seguito l'elenco delle formalità presenti nell'ultimo ventennio trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di COMO allo stato risultanti in essere per i seguenti immobili:

a) <u>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:</u>

- Foglio 7 Particella 882 Subalterno 702:
  - ❖ nessuna
- Foglio 7 Particella 882 Subalterno 4 e Foglio 7 Particella 2760:
  - ❖ **Iscrizione di ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Dott. LORI Luca di Giussano rep. 44294/16575 del 21/10/2014 e trascritta all'Agenzia

delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di COMO ai nn. 3419/23079 in data 22/10/2014.

1 – Annotazione n. 64 rep. 643 del 11/01/2024 (atto modificato di contratto di finanziamento)

Da cancellare a cura e spese della liquidazione giudiziale

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Dott. LORI Luca rep. 44865/16939 del 30/06/2015 e trascritta all'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di COMO ai nn. 15186/2462 in data 01/07/2015.

  1 – Annotazione n. 65 reg. gen. 644 del 11/01/2024 (atto modificato di contratto di finanziamento)

  Da cancellare a cura e spese della liquidazione giudiziale

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Dott. LORI Luca rep.47875/18899 del 16/07/2019 e trascritta all'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di COMO ai nn. 3291/19917 in data 17/07/2019.

  1 – Annotazione n. 66 reg. gen. 645 del 11/01/2024 (atto modificato di contratto di finanziamento)

  Da cancellare a cura e spese della liquidazione giudiziale

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale** n. rep. 39 del 07/04/2026 da parte del Tribunale di Como trascritta ai nn. 19693/14417 del 01/07/2026 presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Como.

  Da cancellare a cura e spese della liquidazione giudiziale

b) <u>Atti d'obbligo e servitù</u>

- **Atto unilaterale d'obbligo** a favore del ***** DATO OSCURATO ***** a firma del notaio Dott. Lori Luca in Giussano in data 2 febbraio 1999, rep, n. 20157 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Como in data 17 febbraio 1999 ai nn. 2917/2046 per ampliamento edificio industriale;

- **Costituzione di servitù** a firma del notaio Dott. Peronese Francesco in Como del 22 marzo 2001 rep. n. 119639/23836, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Como ai nn. 7688/5662 del 09 aprile 2001 avente ad oggetto la cabina Enel insistente sugli originali mappali 1263 e 2119;

- **Atto d'obbligo** a firma del notaio Dott. Peronese Francesco in Como in data 22 marzo 2001 rep. 119639/23836, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Como ai nn.7688/5662 del 09 aprile 2001 avente ad oggetto concessione edilizia 14/2001 e precedenti;

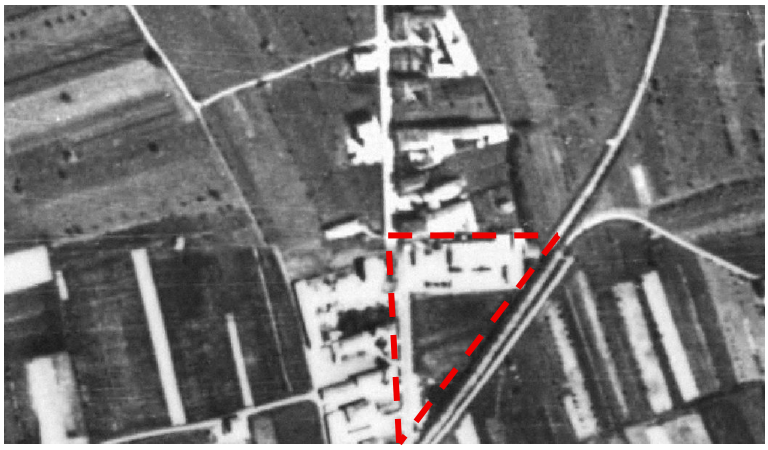
- **Atto d'obbligo** a firma del notaio Dott. Lori Luca in Giussano in data 29 luglio 2002, rep.n. 26879/6730, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Como ai nn.20955/13946 in data 02 agosto 2002;

N.B. Si precisa che alla ***** DATO OSCURATO *****è stata notificata nel mese di marzo 2026 (ante liquidazione giudiziale) da parte della ***** DATO OSCURATO ***** in merito all'esproprio "S.P. 32 DI NOVEDRATE – RISOLUZIONE DEL NODO DI AROSIO CUP G11B2000045005 DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIO", l'indennità a favore di ***** DATO OSCURATO ***** pari ad euro 2.560,00 (duemilacinquecento sessanta/00) per l'area fg 9 mapp. 2760 di superficie catastale pari a 4850 mq di cui 320 mq espropriati, con indennità di esproprio di euro 8,00 /mq.

6. PRATICHE EDILIZIE

Di seguito si riportano le pratiche edilizie inerenti al complesso industriale oggetto della presente stima depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arosio e visonate dallo scrivente in data 30 luglio 2026:

1. Fabbricati prospicienti via S. M. Maddalena [foglio 7 particella 882]: trattasi del corpo principale e più vetusto per il quale non è stata riscontrata la pratica originaria di costruzione in quanto non presente nell'archivio tecnico del Comune di Arosio. Si attesta comunque la costruzione in data anteriore al 1954, come da seguente estratto di ortofoto del volo GAI 1954:



Pertanto, per il nucleo originario, trattandosi di una costruzione ricompresa nel periodo 1942 (Legge 1150/1942) - 1967 (Legge Ponte n. 765/1967) l'obbligo di licenza edilizia era circoscritto ai soli centri abitati e zone di espansione, escludendo le aree rurali o esterne.

Di seguito i riferimenti delle pratiche edilizie visionate presso l'ufficio tecnico di Arosio:

- **[1]** Prat. Edil. **37/1961** del 02 febbraio 1962 per *ampliamento capannone e casa d'abitazione* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particella 882];

- **[1bis]** Prat. Edil. **12/1962** del 08 maggio 1962 per *costruzione di una cabina elettrica ed allargamento di un capannone uso industriale* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particella 882] e relativa **licenza di abitabilità** rilasciata il 28 dicembre 1966;

- **[2]** Prat. Edil. **13/1965** del 10 marzo 1965 per *demolizione e ricostruzione di tettoia* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particella 882];

- **[3]** Prat. Edil. **88/1972** del 29 gennaio 1973 per *opere di sistemazione interne e costruzione di una pensilina ricovero automezzi – posa di n. tre box autorimessa* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particelle 881-882-403];

- **[4]** Prat. Edil. **52/1975** del 09 ottobre 1975 per *sopralzo e trasformazione di un portico – completamento recinzione – rifacimento tetto abitazione* presentata da***** DATO OSCURATO ***** [particelle 882-401-403] e relativa richiesta di agibilità del 24 luglio 1990 a cui non è stato riscontrato l'effettivo rilascio;

  All'interno della pratica edilizia è presente un atto di assunzione di impegni da parte della ***** DATO OSCURATO ***** a favore del ***** DATO OSCURATO ***** in dipendenza del vincolo di azzonamento e di densità edilizia nei riguardi dell'area sita in Arosio alla via S.M. Maddalena n. 65 e in relazione alle prescrizioni dell'art. 8 del Regolamento Edilizio.

  Al punto d) di tale documento si precisa che *"il limite massimo di spettanza dell'area oggetto del presente atto, che ha una superficie di mq. 7.660 è di complessivi mc 22.980 con possibilità di ulteriore edificazione per mc. 6.848 essendo il volume esistente mc. 15.698 ed il volume in progetto mc. 434 soltanto".*

  Nella tavola n. 5 Planimetria Generale è riportato il calcolo dimostrativo della volumetria esistente:

  1. Portineria
  2. Abitazione direttore
  3. Spogliatoio e mensa

4. Officina ed attrezzeria
5. Trattamenti complementari
6. Montaggio e magazzino
7. Uffici e magazzino
8. Portico coperto
9. Cabina elettrica e magazzino
10. WC
11. Compressori
12. Caldaie
13. Deposito
14. Ripostiglio
15. Portico da sopralzare

Volumetria esistente complessiva: 15.698 mc
Volumetria a seguito del sopralzo: 15.844 mc
Volumetria ammessa: mq 7.668 x mc 3/mq = 22.980 mc

- **[5]** Prat. Edil. **44/1977** del 15 giugno 1977 per *costruzione impianto di depurazione acque industriali* presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [particella 401];

- **[6]** Prat. Edil. **37/1983** del 07 ottobre 1983 per *costruzione di un fabbricato ad uso magazzino – trasformazione e sistemazione di una campata di capannone esistente ad uso uffici* presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [particella 882 – 403 – 401];

- **[7]** Prat. Edil. **22/1984** del 30 maggio 1984 per *variante alla sistemazione palazzina uffici – nuove finestre al capannone – servizi igienici – relativa alla concessione edilizia n. 37/1983* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particelle 881 – 882 – 401 – 403];

  Nel prospetto urbanistico in allegato:
  1. Mensa
  2. Portineria
  3. Spogliatoio
  4. Officina ed attrezzeria
  5. Trattamenti complementari
  6. Montaggio e magazzino
  7. Uffici e magazzino
  8. Portico coperto
  9. Cabina elettrica e magazzino

10. Servizi igienici
11. Compressori
12. Caldaie
13. Deposito
14. Ripostiglio
15. Buratti
16. Depuratore acque
17. Vasca raccolta interrata

Volumetria complessiva esistente: 15.844 mc
Volume del capannone realizzato: 5.816,08 mc
Volume nuovi uffici: 881,96 mc
Maggior volumetria della variante: 181 mc
Superficie della proprietà (vedi tav. 6): 7.790 mq
Volumetria regolarmente ammessa: 3mc/mq x mq 7.790: 23.370 mc
Volume autorizzato con concessione n. 37/1983: 6.520 mc
Maggior volume del presente progetto in variante: 198 mc
Volume totale costruito: 22.161 mc
Volumetria a disposizione 1.209 mc

- **Richiesta di agibilità** del 05 gennaio 1985 relativa alle licenze 37/1983 e 22/1984 prot. 93 del 07 gennaio 1985 di cui non risulta il rilascio;

- **[8]** Prat. Edil. **06/1985** del 29 marzo 1985 per *ricostruzione tettoia a seguito del crollo di quella esistente a causa della forte nevicata del 1985* presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [particelle 882];

- **[9]** Prat. Edil. **57/1986** del 25 marzo 1987 per *nuova costruzione - completamento opere approvate con concessione edilizia n. 37/1983 e non ultimate nel triennio* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particelle 882 - 403]

- **[10]** Condono Edilizio **67/1986** (rilascio concessione edilizia in sanatoria del 16 settembre 1991) per sanatoria corpi edilizie non assentiti e relativa concessione di agibilità del 08 ottobre 1991) [particelle 881 – 882];

- **[11]** Prat. Edil. **78/1986** del 26 novembre 1986 per *modifica prospetto di fabbricato esistente senza aumento di volumetria e superficie utile* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particelle 882 – 403 – 401];

- **[12]** Prat. Edil. **44/1987** del 14 novembre 1987 per *variante concessione edilizia n. 57/1986 – piccolo ampliamento in piano terreno e primo per allineare l'intera facciata e sopralzo di un locale in secondo piano. Variazione della disposizione interna già approvata* presentata da***** DATO OSCURATO ***** [particelle 882 – 403 – 401];

  Nel prospetto urbanistico in allegato:

  1. Mensa
  2. Portineria
  3. Spogliatoio e laboratorio
  4. Officina ed attrezzeria
  5. Trattamenti complementari

  6.a/b Montaggio e magazzino

  7.a/b Uffici e magazzino

  8. Portico coperto
  9. Cabina elettrica e magazzino
  10. Servizi igienici
  11. Compressori
  12. Caldaie
  13. Deposito
  14. Ripostiglio
  15. Buratti
  16. Depuratore acque
  17. Vasca raccolta interrata
  18. Montaggio + portico

  Volumetria esistente: 21.663 mc

  Volume nuovi uffici come da progetto di variante: 1.203,82 mc

  A dedurre volumetria sopra esposta ai n.ri 6/b – 7/b: 627,65 mc

  Totale: 576,17 mc

  Volume autorizzato con concessione n.57/1986: 881,96 mc

  Minor volume che si andrà a realizzare: 305, 79 mc [n.b. il minor volume è la conseguenza dell'errore incorso nella presentazione del progetto relativo alla concessione edilizia 57/86 nel quale la volumetria dei corpi distinti con i n. 6/b – 7/b non è stata sottratta dalla volumetria complessiva dei nuovi uffici].

Volumetria regolamentare ammessa: mq 7.790 x 3 mc/mq = 23.370 mc
Volumetria esistente: 22.206 mc
Volumetria residua a disposizione: 1.164 mc

- Richiesta di agibilità del 15 settembre 1988 relativa alle licenze 57/1986 e 44/1987 prot. 4529 del 15/9/88 di cui non risulta il rilascio [particella 882];

- **[13]** Prat. Edil. **66/1991** del 30 dicembre 1992 per *lavori di sanatoria opere eseguite in assenza di concessione edilizia al fabbricato uso palazzina uffici (ampliamento uffici piano terreno + varianti facciata piano primo e secondo)* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particelle 882];

- **[14]** Prat. Edil. 25/1994 del 25 giugno 1994 per rifacimento intonaco esterno presentata da***** DATO OSCURATO ***** [particelle 881 – 882];

- **[15]** Prat. Edil. **28/1995** del 18 settembre 1995 per *modifiche prospetti esterni, formazione pensilina ingresso servizi, formazione di lucernari, messa in opera di serramento, formazione locale visita medica e sostituzione copertura in lamiera con impermeabilizzazione.* Relativa agibilità considerata l'integrazione documentale richiesta dal Comune in data 08 marzo 1999. Il tutto presentato da ***** DATO OSCURATO ***** [particelle 881 – 882 – 403 – 401];
  Si riportano di seguito i calcoli planivolumetrici:
  1. Spogliatoi e servizi
  2. Portineria
  3. Laboratorio

  4/4.a officina e attrezzatura
  5, Trattamenti complementari
  6.a-6b. Montaggio e magazzino
  7-7.b uffici e magazzino
  6b-7b piano 2° uffici
  8. portico coperto
  9. cab. Elettrica e magazzino
  10. servizi igienici
  11. compressori
  12. caldaia
  13. deposito
  14. ripostiglio

15. buratti
16. depuratore
17. vasca raccolta
18. montaggio e portico
19. ripostiglio
20. rep. telatura
21. tettoia

Volume costruito: 22.578,58 mc
Ampliamento da realizzare: 99,16 mc
Volume totale: 22.677,74 mc
Parcheggi esistenti all'interno del lotto: 1.200 mq
Verde esistente all'interno del lotto: 1.300 mq

- **[16] Agibilità** del 07 marzo 1995 (foglio 7 mappale 882 subalterno 2 – 3 – 4) per le porzioni di immobile costruiti senza licenza in quanto ante 1967;

- **[17]** D.I.A. **32/1998** del 14 luglio 1998 per *manutenzione straordinaria abitazione custode (rifacimento manto di copertura, scossaline perimetrali, intonaco e tinteggiatura esterna)* presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [particelle 881 – 882 – 403 – 401];

- **[18]** Prat. Edil. **38/1998** del 12 luglio 1998 per spostamento cancelli di ingresso e dello scivolo al box casa custode presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [particelle 881 – 882];

- **[19]** D.I.A. **22/2000** del 04 luglio 2000 per *angolo nord-est: rifacimento coperture delle tettoie, impermeabilizzazione solette, inserimento di lucernari in copertura per areazione ed illuminazione, sostituzione di alcuni serramenti esistenti con nuovi serramenti con spingi porta, rifacimento parziale intonaci esterni e tinteggiature, installazione di cabina elettrica* presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [particella 882]. Tale pratica è stata purtroppo soggetta a bagnamento come confermato dal personale del Comune di Arosio e pertanto non è correttamente identificabile cosa sia stato realmente denunciato con la stessa;

- **[20]** S.C.I.A. **35/2015** del 14 maggio 2015 per *opere di manutenzione straordinaria: demolizione e ricostruzione di porzione di copertura esistente per una superficie di mq 575* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [foglio 7 particella 882 subalterno 701];

- **[21]** C.I.L.A. **79/2016** del 11 luglio 2016 per *manutenzione straordinaria: rifacimento manto di copertura in guaina bituminosa di porzione di capannone di circa 1000 mq con posa di pannello di coibentazione e parziale sostituzione dei lucernari esistenti - riasfaltatura parziale piazzali di manovra* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [foglio 7 particella 882 subalterno 701];

- **[22]** C.I.L.A. **100/2018** del 27 settembre 2018 per rifacimento blocco servizi e modifica cancello pedonale di ingresso presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [foglio 7 particella 882 subalterno 3 e 701];

- **[23]** C.I.L.A. **49/2020** del 01 luglio 2020 per *variante alla C.I.L.A. n. 100/2018 per rifacimento blocco servizi-spogliatoi e rifacimento ingresso pedonale per eliminazione barriere architettoniche* presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [foglio 7 particella 882 subalterno 3 e 701];

- **[24]** C.I.L.A. **140/2022** del 31 ottobre 2022 per *rifacimento porzione di pavimento per realizzazione basamento* presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [foglio 7 particella 882 subalterno 702];

2. Fabbricati prospicienti via A. De Gasper [foglio 7 particella 2760]:

- **[25]** Prat. Edil. **51/1998** del 08 febbraio 1999 per *lavori di costruzione edificio produttivo ad uso deposito industriale* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particella 258/a – 1263 – 2119 – 2121 (ora fusi nella 2760)];

- **[26]** Prat. Edil. **50/1999** del 08 novembre 1999 per *costruzione muro controterra lungo la ferrovia nord Milano-Erba e recinzione lungo la via A. De Gasperi e via Privata e costruzione cabina ENEL* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particella 258/a – 1263 – 2119 (ora fusi nella 2760)];

- **[27]** Prat. Edil. **13/2000** del 06 luglio 2000 per *variante in corso d'opera alla c.e. n. 51/98 per ampliamento edificio industriale* presentata da ***** DATO OSCURATO ***** [particella 258/a – 1263 – 2119 – 2121 (ora fusi nella 2760)];

  Dalla relazione per la commissione edilizia si riportano i seguenti calcoli:
  Volumetria in progetto: 12.743 mc
  Superficie coperta: mq 1.696 < 2.049
  Area drenante: pari all'area verde

Altezza del fabbricato: mt 8,80 < 10,00
Distanza dal confine:
Distacco tra fabbricati:
Arretramento della mezzeria stradale: verificato
Superficie a parcheggio: mq 760 > 717
Superficie lorda di piano: mq 2.112 < mq 2.391
Area verde: mq 610 > mq 455
Area a standards: mq 693,50 > mq 683,29

- **[28]** Prat. Edil. **14/2001** del 19 giugno 2001 per *variante in corso d'opera alle c.e. n. 51/98 e c.e. 13/2000 per formazione servizi e spogliatoi a piano interrato* presentata da ***** DATO OSCURATO *****. [particella 258/a (ora fusa nella 2760)];

  Dalla relazione per la commissione edilizia si riportano i seguenti calcoli:
  Volumetria in progetto: 12.871 mc
  Superficie coperta: mq 1.713,05 < 2.049
  Altezza del fabbricato: mt 9,75 < 10,00
  Distanza dal confine:
  Distacco tra fabbricati:
  Arretramento della mezzeria stradale: verificato
  Superficie a parcheggio: mq 760 > 717
  Rispetto ferroviario: verificato
  Superficie lorda di piano: mq 2.545 < mq 2.391,54
  Area verde: mq 610 > mq 455,53
  Area a standards: mq 693,50 > mq 683,29

- **Agibilità 13/2001** del 14 novembre 2002 relativa alle pratiche edilizie nn. 51/1998, 50/1999, 13/2000 e 14/2001

Il Certificato di Prevenzione Incendi relativamente alle attività n. 74.3/C, 54.1/B e 12.1/A è stato rilasciato nel 2021 ed è in corso di validità. Sono presenti anche le certificazioni degli impianti elettrico, termico e dei mezzi di sollevamento materiale.

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Si premette che le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1 Conformità urbanistica – edilizia - catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo eseguito sull'immobile oggetto della presente stima, nonché dell'esame della documentazione amministrativa reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arosio, è stato effettuato il confronto tra lo stato legittimo desumibile dai titoli edilizi e lo stato di fatto dei luoghi.
Dalle verifiche svolte è emerso che entrambi i corpi di fabbrica risultano sostanzialmente conformi sotto il profilo urbanistico, non essendo stati riscontrati abusi incidenti sulla consistenza edilizia, sulla volumetria o sulla sagoma degli edifici. Sono tuttavia presenti alcune difformità edilizie di carattere puntuale, prevalentemente riconducibili a diversa distribuzione interna dei locali, limitate modifiche prospettiche e manufatti accessori non rappresentati negli elaborati assentiti.

- **Edificio insistente sulla particella 2760:**

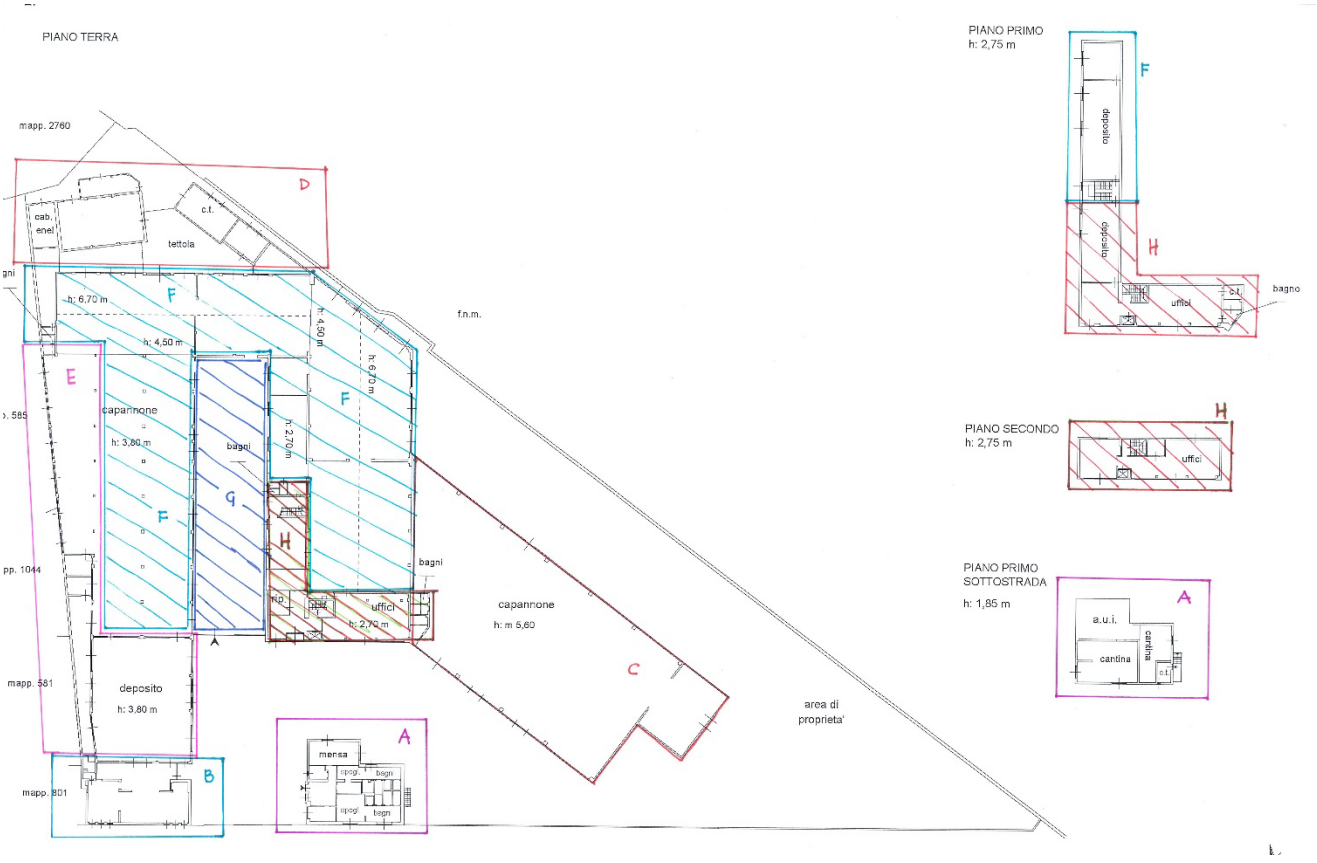
L'edificio di più recente realizzazione, identificato al mappale 2760, presenta alcune difformità riguardanti principalmente la distribuzione interna degli uffici tecnici. In particolare, la partizione dei locali ai piani terra e primo non corrisponde a quella assentita con la pratica edilizia n. 14/2001.
I prospetti risultano sostanzialmente conformi, ad eccezione della mancata rappresentazione delle strutture prefabbricate *Kopron* posizionate in aderenza al prospetto sud-est.
Sono state inoltre rilevate modeste difformità relative alla cabina elettrica esterna, in quanto il locale contatori risulta oggi suddiviso in due distinti ambienti anziché in un unico vano, mentre l'accesso è costituito da una sola porta in luogo delle due previste dagli elaborati approvati con pratica edilizia n. 50/1999.

- **Edificio insistente sulla particella 882:**

L'edificio di più antica realizzazione è stato oggetto, nel corso degli anni, di numerosi ampliamenti e interventi edilizi che hanno comportato la presentazione di molteplici pratiche amministrative, già richiamate nel precedente capitolo.
Si evidenzia preliminarmente come non esista un titolo edilizio originario di costruzione ma l'edificio è però già riscontrabile nelle ortofoto storiche di Regione Lombardia (1954).

L'analisi della documentazione reperita ha consentito di accertare che tutti i principali corpi di fabbrica risultano legittimamente assentiti e conformi sotto il profilo plano-volumetrico. Le difformità riscontrate riguardano esclusivamente alcune modifiche distributive interne, limitate variazioni prospettiche e manufatti accessori, come di seguito descritto.

Si riporta di seguito una planimetria generale con l'individuazione delle diverse porzioni di fabbricato, al fine di agevolare la lettura del presente paragrafo.



❖ Porzioni A e B

Le porzioni A e B risultano conformi ai titoli edilizi, risultando lo stato di fatto coerente con la C.I.L.A. n. 100/2018 e con la successiva variante n. 49/2020.

❖ Porzione C

La porzione C risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi, fatta eccezione per alcune limitate difformità prospettiche sul prospetto sud-ovest. In particolare, il portone metallico presenta caratteristiche dimensionali e finestrature differenti rispetto a quanto autorizzato con pratica edilizia n. 78/1986, mentre una finestra è stata sostituita da un'uscita di emergenza REI.

Anche in tale porzione risultano presenti strutture *Kopron* addossate al prospetto sud-est non rappresentate nei titoli edilizi.

❖ **Porzione D**

La porzione D è stata interessata dal Condono Edilizio n. 67/1986, che ha regolarizzato parte delle opere esistenti.

Successivamente è stata presentata la D.I.A. n. 22/2000, destinata a modificare lo stato assentito con il condono. Tuttavia, gli elaborati grafici di tale pratica risultano oggi illeggibili a causa del deterioramento della documentazione conservata presso gli archivi comunali.

In assenza della relativa documentazione progettuale, lo scrivente ritiene che, allo stato attuale, debba farsi riferimento agli elaborati del condono edilizio, rendendosi pertanto necessaria la presentazione di una pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione dello stato dei luoghi, salvo l'eventuale futuro reperimento degli elaborati originari della D.I.A.

❖ **Porzione E**

La porzione E risulta conforme ai titoli edilizi reperiti (pratiche nn. 37/1961, 12/1962, 88/1972 e Condono Edilizio n. 66/1986).

❖ **Porzione F**

La porzione F costituisce il nucleo originario del complesso immobiliare e dalle ricerche condotte non è stato reperito un titolo edilizio originario. Tuttavia, la sua esistenza è documentalmente comprovata dalle ortofoto storiche della Regione Lombardia risalenti all'anno 1954.

Rispetto alle pratiche amministrative reperite non risultano successive modifiche edilizie significative, ad eccezione della sostituzione di una porzione della copertura autorizzata mediante S.C.I.A. n. 35/2015.

❖ **Porzione G**

La pratica edilizia n. 06/1985 autorizzava il rifacimento della copertura di un manufatto che, all'epoca, risultava privo di idoneo titolo edilizio. Tale criticità è stata successivamente sanata mediante il Condono Edilizio n. 67/1986.

❖ **Porzione H**

La porzione H, destinata agli uffici tecnici, presenta difformità esclusivamente nella distribuzione interna dei locali, che non risulta conforme agli elaborati allegati alle pratiche edilizie nn. 37/1983, 22/1984, 44/1987 e 66/1991.

Alla luce delle verifiche eseguite, lo scrivente ritiene che le difformità riscontrate siano di modesta entità e non incidano sulla consistenza urbanistico-edilizia del compendio immobiliare.

Al fine di conseguire la piena conformità documentale dello stato di fatto, si ritiene tuttavia necessario procedere alla presentazione di due distinte pratiche di S.C.I.A. in sanatoria, una per ciascun mappale catastale, in quanto identificativi di due autonomi corpi di fabbrica.

Si stima pertanto il seguente costo di regolarizzazione, da affidare a professionista abilitato:

- Stima costo rilievo particolareggiato dell'intero compendio immobiliare con restituzione grafica: **€ 39.000,00** (5,00 €/mq x 7.845 mq);
- Stima costo predisposizione e presentazione di n. 2 S.C.I.A. in sanatoria, comprensive dei diritti di segreteria comunali: **€ 20.000,00** (€ 10.000,00 ciascuna);
- Stima costo sanzioni amministrative comunali, ipotizzando l'applicazione dell'importo massimo previsto dalla normativa vigente: **€ 10.328,00** (€ 5.164,00 ciascuna);
- Stima costo aggiornamento catastale mediante predisposizione e presentazione di n. 2 pratiche DOCFA: **€ 5.000,00** (€ 2.500,00 ciascuna).

La stima del costo complessivo necessario per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale delle difformità riscontrate nel compendio immobiliare stimata in € 74.328,00 viene quantificata, in via prudenziale, nell'importo a corpo di **€ 100.000,00 (settantacinquemila/00)**, oltre IVA, contributi previdenziali e ulteriori oneri accessori, ove dovuti. Questo maggiore importo è giustificato dal fatto che dalla estrazione della copiosa documentazione depositata presso i pubblici uffici amministrativi del Comune di Arosio, è emerso che alcuni titoli non erano reperibili, e quindi a titolo cautelativo si integra l'importo stimato per eventuali difformità allo stato non accertabili.

In merito alla presenza di amianto, si dà atto che dalle ricerche effettuate non risultano pratiche amministrative depositate presso gli enti competenti; parimenti, dall'ispezione visiva dei luoghi non sono emersi elementi palesi di criticità.
Tuttavia, in base all'esperienza acquisita nel tempo e considerata l'impossibilità di eseguire saggi distruttivi o ispezioni invasive sulle parti strutturali, interrate o non accessibili, non si può escludere con assoluta certezza la presenza di vizi edilizi occulti o di manufatti contenenti amianto non visibili (es. tubazioni incassate, coibentazioni interne, strati di sottofondo).
Pertanto, a presidio di tali potenziali passività ambientali e edilizie non accertabili in sede di sopralluogo, il sottoscritto ritiene necessario istituire un ulteriore fondo di svalutazione stimato forfettariamente in **€ 25.000,00**, da detrarre dal valore finale del bene a tutela del futuro aggiudicatario.

Infine, si dà atto che dalle verifiche urbanistiche effettuate e dall'esame degli strumenti urbanistici vigenti, **non risulta disponibile ulteriore volumetria residua** asservibile al compendio immobiliare, escludendo così qualsiasi potenziale capacità edificatoria aggiuntiva.

8. CRITERI DI STIMA IMMOBILIARE

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso edilizio in esame, non essendo possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi ad immobili simili, si ritiene che esso possa essere stimato con il **criterio del valore di ricostruzione deprezzato** (Cost Approach). Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio (ed in questo caso anche del piazzale di pertinenza) eventualmente deprezzato.
Il costo di ricostruzione è la somma di tutte le spese che occorre sostenere per produrre un bene. Il valore di surrogazione o di sostituzione di un bene economico rappresenta il valore di un altro bene economico che presenti la stessa utilità e, pertanto, sostituibile al primo.
Il costo sostenuto per produrre un determinato bene è il costo di costruzione o di produzione e si può ottenere con procedimento sintetico, o con procedimento analitico ovvero con un computo metrico estimativo (elenco di tutte le spese con riferimento alla quantità, all'importo unitario totale e alla descrizione dei lavori). Un particolare aspetto del costo è il probabile valore di ricostruzione o riproduzione che può essere definito come la somma che si spenderebbe, al momento della stima, per riprodurre o ricostruire un bene esistente e prodotto nel passato. Dal momento che il bene riprodotto deve presentare le medesime caratteristiche di quello preesistente è necessario che il costo di ricostruzione venga deprezzato in rapporto allo stato di vetustà (età e stato di manutenzione) del bene.
La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$Vm = [CA + CC + Of + UP] - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono quindi:

VM = Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato

CA = Costi di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)

CC = Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)

Of = Oneri finanziari

Up = Utile del promotore

Δ **=** Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Nel presente processo di valutazione si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).
In particolare, si precisa che per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi, viste le tecniche costruttive attuali. Per quanto riguarda il costo delle opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.
Si valutano pertanto di seguito CA, CC e Δ

CA - COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area). In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (VN = Cc + Up) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale p% del valore complessivo V di cui il valore a nuovo è la parte restante.
Sulla base di quanto sopra avremo:
V = CAA + VN con CAA = p% V da cui VN = V x (1 – p%).
Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da: CAA = VN / (1-p%) – VN

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale p%, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene stimata nella misura dell'8%.
L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è poi gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a IVA, avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 12%).

VN = V x (1 – p%)

Dove V è il valore di mercato (si considera quello del capannone industriale che ha uno sviluppo prevalente) e p% è la percentuale di incidenza del suolo (stima pari a 12%)
Il valore V da borsino immobiliare è stimato in 450,00 €/mq
Pertanto, VN = 450,00 €/mq x (0,88) = 396,00 €/mq

Il costo di acquisto dell'area è dato da: CAA = VN / (1-p%) – VN quindi è stimato in
(396,00/0,88) – 396,00 €/mq = 54,00 €/mq
Considerando la consistenza totale dell'area pari a 12.120 mq la stima del valore dell'area è pari a
CA = 12.120 mq x 54,00 €/mq = 654.480,00 €

CC - COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI
Per i costi diretti si valuta il processo di costruzione di un capannone, indipendentemente che esso sia costruito **in muratura** o **in pannelli prefabbricati,** che implica le suddette macro-fasi: consulenza geologica, progettazione, sterro di fondazione, getto di calcestruzzo, realizzazione struttura verticale e copertura, realizzazione impiantistica, infissi, portoni e cancelli, recinzioni, direzione dei lavori, sicurezza e collaudi.
A tutti questi costi, dovrà aggiungersi l'**IVA** (**10%** circa sul costo complessivo) e i costi aggiuntivi che possono riguardare la strada di accesso, l'illuminazione esterna, le linee fognare o biologiche, l'eventuale tramezzatura interna, tutti variabili a seconda dei casi.
Inoltre, l'ingresso di nuove normative riguardo a vari settori che vanno a colpire gli edifici industriali e produttivi comporta che si debba tenere conto anche:

- dello scarico delle acque, in alcuni siti infatti ci sono alcune attività da fare e delle opere da realizzare per lo scarico acque;
- i limiti di rumorosità;

- la normativa antincendio;
- la normativa per le terre e rocce da scavo, per lo smaltimento dei rifiuti.

Per semplificare la valutazione estimativa si considerano gli attuali costi di mercato, aggravati da quanto sopra riportato e pertanto si ritiene che un costo a mq per la ricostruzione dei capannoni sia di 500,00 € da aumentare a 1.100,00 € per la sola parte residenziale/uffici (nel rispetto della normativa attuale per le nuove costruzioni).

∆ DEPREZZAMENTO

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.
Nel nostro caso non verrà considerato quello relativo all'obsolescenza Funzionale, in quanto non sussistente.

Sul calcolo del deprezzamento incidono la vetustà e la vita utile della struttura e degli impianti.

Nel nostro caso si ritiene congruo, vista la vetustà dei manufatti, applicare un deprezzamento medio del 35% che tiene conto sia delle condizioni dell'immobile che degli impianti.

9. STIMA IMMOBILIARE

- *Fabbricato [foglio 7 particella 882]*

LOCALI	SUP.	VALORE €/MQ	VALORE DI MERCATO
Locali laboratorio e mensa	4276 mq	500,00 €	2.138.000,00 €
Locali ufficio	521 mq	1.100,00 €	573.100,00 €
Locali servizio [mensa]	146 mq	600,00 €	87.600,00 €
Autorimessa	43 mq	250,00 €	10.750,00 €

Pensiline esterne	143 mq	100,00 €	14.300,00 €
TOTALE	**5213 mq**		**2.823.750,00 €**

Al valore di mercato ottenuto si applica un deprezzamento per vetustà dell'immobile pari al 35%, pertanto si ha un valore di € 1.835.000,00 (approssimato in difetto)

- *Fabbricato [foglio 7 particella 2760]*

LOCALI	SUP.	VALORE €/MQ	VALORE DI MERCATO
Locali laboratorio e macchinari	1626 mq	500,00 €	813.000,00 €
Locali ufficio	509 mq	1.100,00 €	559.900,00 €
Locale cantinato	375 mq	300,00 €	112.500,00 €
Pensiline esterne	122 mq	100,00 €	12.200,00 €
TOTALE	**2632 mq**		**1.497.600,00 €**

Al valore di mercato ottenuto si applica un deprezzamento per vetustà dell'immobile pari al 35%, pertanto si ha un valore di 937.000,00 € (approssimato in difetto)

CC - fabbricati = 1.835.000,00 € + 937.000,00 € = 2.772.000,00 €

- *Aree esterne – parcheggio*

Per le aree esterne, in autobloccanti miste a verde ed in parte utilizzate come parcheggio, si stima un valore a mq di ricostruzione di circa 70 €

AREE	SUP.	VALORE €/MQ	VALORE DI MERCATO
Area esterna [particella 882]	2549 mq	70 €	178.430,00 €
Area esterna [particella 2760]	335 mq	70 €	23.450,00 €
TOTALE	**2884 mq**		**201.880,00 €**

In questo caso si ritiene di applicare un deprezzamento sul totale dei mq di nuova realizzazione pari al 50% viste le condizioni in cui versano le aree esterne cortilizie.

Si stima un costo di ricostruzione delle aree esterne (arrotondato in difetto) pari a:

CC - aree esterne = 201.880,00 € x 0,50 = 100.900,00 €

- Recinzioni

RECINZIONE	ml	VALORE €/MQ	VALORE DI MERCATO
Recinzione [mista]	380	80,00 €	30.400,00 €
TOTALE			**30.400,00 €**

CC - recinzione = 30.400,00 €

Riepilogando si riportano i valori stimati per il **VM** = Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato = CA + CC

CA - Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti		654.480,00 **€**
CC - Costi di costruzione diretti e indiretti	2.772.000,00 € + 100.900,00 € + 30.400,00 €	2.903.300,00 €
	Vm =	**3.557.780,00 €**

Si precisa che le valutazioni conclusive si intendono espresse a corpo e non a misura.

Spese di regolarizzazione delle difformità accertate e occulte **125.000,00 €**

Il Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **3.432.780,00 €**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

2.917.863,00 €

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrotondamento): **2.915.000,00 €**

In fede

Monza, lì 03 agosto 2026

Il tecnico

Ing. Salvatore Correale

Salvatore Correale
Ordine Ingegneri Provincia di Monza e della Brianza
Ingegnere
03.08.2026 10:40:40
GMT+02:00