
TRIBUNALE DI MONZA
III SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale
N. Gen. Rep. 125/2026

Giudice Delegato Dott.ssa TOPPAN ARIANNA
Curatore Dott. MARCO BALLARIN



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
di
capannone artigianale
in CONCOREZZO (MB) - Via Fratelli Villa,11

Tecnico Incaricato: Arch. LAURA ANNITA POZZI
Iscritto all'Albo della Provincia di Monza e Brianza al n. 1832
Iscritto all'Albo del Tribunale di Monza al n. 16/10
C.F: PZZ LNN 77E52 B729X – P.IVA: 04729870966

Con studio in Carate Brianza (MB) via Mascherpa civ. 14
Cellulare: 349.44.14.695
e.mail: arch.laurapozzi@gmail.com

1) INCARICO

La scrivente, Arch. Laura Annita Pozzi, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza al n. 1832, all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Monza al n. 16/10, all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 157, in data 21/08/2026, ha ricevuto incarico dal Curatore Dott. Marco Ballarin, nell'ambito della Procedura di Liquidazione Giudiziale avanti il Tribunale di Monza n. 125/2026 contro "██████████", di stimare il più probabile valore di mercato del capannone artigianale sito in Concorezzo (MB), Via Fratelli Villa n. 11, (incluse le migliori impiantistiche apportate escluse le scaffalature ivi installate) di cui la predetta ██████████ è soggetto utilizzatore in forza di contratto di locazione finanziaria n. 30216596/1, stipulato con ██████████ ██████████ in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 10/03/2026, repertorio n. 21085, a firma Notaio De Costa Andrea.

La presente perizia valuta l'immobile nella sua piena ed intera proprietà; le modalità di riscatto, di svincolo del bene o di liquidazione dei rapporti economico-giuridici con la società concedente restano di esclusiva competenza e gestione degli Organi della Liquidazione Giudiziale.

2) ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura:** le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto;
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità, derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso, anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione;
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggetto del presente elaborato si trovano alla data della stima (SETTEMBRE 2026).**

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;

- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate da verifiche specialistiche da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- **sullo stato del sottosuolo**: non sono stati condotti accertamenti sulla presenza di eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità.

Si precisa, inoltre, che la conformità urbanistico/edilizia è stata accertata su base documentale, assumendo (per quanto non evidente ad una valutazione a vista) che le dichiarazioni contenute nei fascicoli edilizi (in materia di statica, acustica, contenimento energetico, igiene, inquinamento, sicurezza, prevenzione incendi... etc) fossero vere ed esatte.

Sui fabbricati in cui si collocano i beni periziati non sono stati effettuati collaudi statici, né impiantistici; non sono state verificate le reali prestazioni termiche ed acustiche, né sono state condotte analisi e/o indagini specialistiche per individuare l'eventuale presenza di sorgenti/sostanze nocive per la salute (a titolo esemplificativo e non esaustivo: campi elettromagnetici, radon, formaldeide, amianto...etc).

Eventuali oneri e/o costi derivanti da vizi e difetti non riscontrabili con il semplice esame visivo, e dunque ascrivibili a vizi occulti, si intendono già contemplati nella riduzione del 25% applicata alla base d'asta.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE

3.1 INFORMAZIONI CATASTALI:

Identificazione catastale al NCEU:

- **CAPANNONE**: Foglio **28**, Particella **96**, Subalterno **705 graffato all'area esterna pertinenziale** Particella **122**, Subalterno **701** - Categoria **D/7**, rendita € 1.492,00.

Ditta intestata:

- [REDACTED]

Coerenze e confini della porzione di capannone di cui al mapp. 96 sub 705 e mapp 122 sub 701 in un sol corpo:

- Nord: via privata F.Ili Villa; Est: porzione di capannone di cui al mapp 96, sub 706 e relativa area pertinenziale di cui al mapp. 123 sub 701; Sud: porzione di capannone di cui al mapp 96 sub 711; Ovest: porzione di capannone di cui al mapp 96 sub 713 e relativa area pertinenziale di cui al mapp. 113 sub 704. Salvo errori e come meglio in fatto.

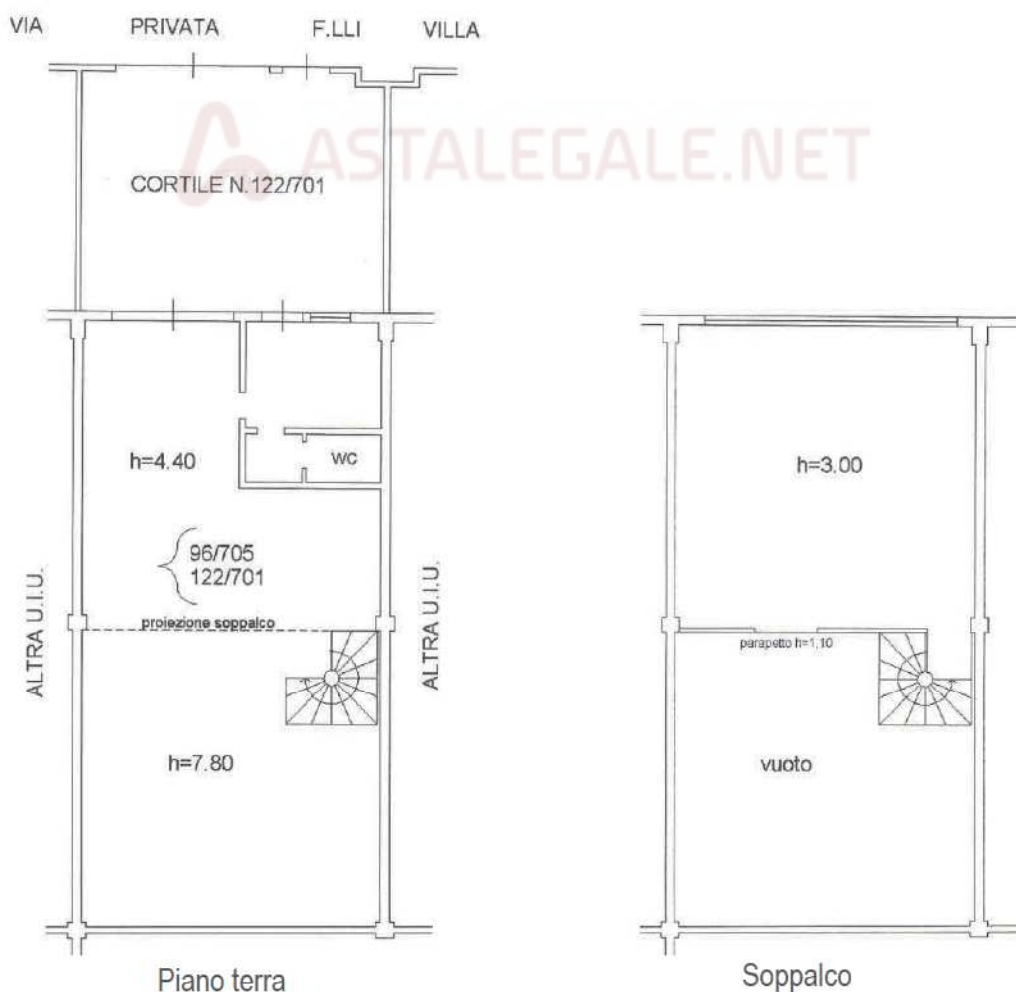
3.2 DESTINAZIONE DEI LOCALI, DISTRIBUZIONE E CONSISTENZE

La porzione di capannone industriale oggetto di valutazione si inserisce in un complesso produttivo edificato tra il 2008 ed il 2012.

L'unità è così strutturata:

- Laboratorio a tutta altezza (h: ca 7,80 m) con blocco wc, con accesso carraio dall'area pertinenziale di cui al mapp 122 sub 701;
- ufficio a piano terra con doppio accesso (uno pedonale diretto dall'area cortilizia uno dall'interno del capannone);
- antibagno+wc (PT)
- soppalco (h min: ca 3,55 m; h max ca 4,60 m) direttamente comunicante con piano terra mediante scala interna a chiocciola a base quadrata di m. 3, in c.a a vista.

Completa la proprietà un'area esterna cortilizia, completamente asfaltata con accesso da via privata F.lli Villa, mediante cancello carraio automatizzato e cancello pedonale.



3.3 CONSISTENZE

La consistenza dell'immobile è stata accertata con rilievo in loco. Si elencano, di seguito, le superfici lorde delle principali destinazioni:

- Area produttiva a doppia altezza: ca 173 mq;
- Antibagno+wc piano T: ca 8 mq;
- Ufficio piano terra: ca 17 mq;
- Soppalco con destinazione magazzino/deposito: ca 102 mq
- Area esterna (mapp 122): ca 80 mq.

3.4 SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione locale	Superficie reale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Capannone piano terra	ca 198* mq	100%	198 mq
Soppalco**	ca 102* mq	100%	102 mq
Area esterna	ca 80* mq	10%	8 mq
TOTALE			308 mq

La superficie commerciale dell'unità è pari a ca **308* mq**.

NOTE:

*dato arrotondato

4) STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (02/09/2026) l'immobile risultava occupato dall'Utilizzatore: [REDACTED]
[REDACTED] in forza di contratto di locazione finanziaria n. 30216596/1, stipulato con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTENZIONE: La presente valutazione viene redatta in assenza di relazione notarile ventennale o altri accertamenti in materia di vincoli ed oneri giuridici, che sarà a cura degli Organi della Procedura effettuare prima della vendita giudiziaria. Si declina ogni responsabilità circa l'esistenza di eventuali iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, domande giudiziali, servitù non apparenti od oneri reali non emersi dalla documentazione messa a disposizione della scrivente per l'espletamento dell'incarico. **Resteranno a carico dell'acquirente eventuali oneri reali, vincoli o servitù derivanti dai titoli originari e non eliminabili per legge.**

6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La porzione immobiliare oggetto di relazione fa parte di un supercondominio.

Le spese ordinarie di gestione ammontano a ca 100,00 €/anno, da versare in unica rata al 30/03.

Al momento della redazione della perizia risultavano rate non versate per un importo complessivo di € 243,21 di cui:

- € 102,90 riferite alla gestione ordinaria 2026
- € 140,31 riferite alle gestioni precedenti.

o spese straordinarie di prossima scadenza o deliberazione.

Si raccomanda, AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE, di consultare l'Amministratore del Supercondominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali.

MILLESIMI:

- 4,9/1000,0.

CLASSE ENERGETICA dell'UNITà: C (Classificazione NON aggiornata).

NEL CATASTO ENERGETICO di REGIONE LOMBARDIA, per l'unità in questione, risulta depositato APE n. 10802100029118 del 17/12/2018.

Il certificato è attualmente in corso di aggiornamento per le modifiche impiantistiche apportate dall'utilizzatore.

7) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTENZIONE: La presente valutazione viene redatta in assenza di relazione notarile ventennale. Si riportano, di seguito, le sole informazioni estrapolate dalla documentazione messa a disposizione della scrivente per l'espletamento dell'incarico.

Andranno eseguiti ulteriori specifici accertamenti per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio, che sarà a cura degli Organi della Procedura effettuare prima della vendita giudiziaria.

7.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED]

proprietaria (dal 10/03/2026 ad oggi), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, stipulato il 10/03/2026 a firma di Notaio

De Costa Andrea al n. 21085 di repertorio, trascritto il 27/03/2026 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, al n. 29098 del Registro Particolare.

7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]
proprietaria (dal 25/01/2019 al 10/03/2026), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, stipulato il 25/01/2019 a firma di Notaio Mussi Carlo al n. 75350 di repertorio, trascritto il 31/01/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, al n. 8167 del Registro Particolare.
- [REDACTED]
proprietaria (dal 29/10/2015 al 25/01/2019), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di scissione di società, stipulato il 29/10/2015 a firma di Notaio D'amato Mattia al n. 26601/10612 di repertorio, trascritto il 10/11/2015 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 111771/72677.
- [REDACTED]
proprietaria (dal 28/01/2014 al 29/10/2015), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, stipulato il 28/01/2014 a firma di Notaio Mussi Carlo al n. 72585/18625 di repertorio, trascritto il 12/02/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 11274/7850.
- [REDACTED]
proprietaria (da ante ventennio al 28/01/2014), per la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno sul quale è stato, successivamente, edificato il capannone industriale di cui fa parte l'unità oggetto di relazione, in forza di atto di compravendita, stipulato il 20/10/1988 a firma di Notaio Vincenzo D'Oro al n. 51416 di repertorio, trascritto il 22/11/1988 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 87519/61797.

8) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

8.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di relazione è un edificio produttivo in edilizia industriale convenzionata interno al PLI (PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE) denominato "Comparto 4", approvato con DCC n. 32 del 08/05/2006 e n. 51 del 21/07/2006, convenzionato con atto del 14/06/2006 rep 1703, registrato a Vimercate il 30/06/2006 al n. 32 serie 1V e prima Variante approvata con DCC n. 112, atto del 29/11/2006 rep 1776, registrato a Vimercate il 15/12/2006 al n. 58 serie 1V.

Detto fabbricato è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) sostitutiva al PdC n. 64/08, presentata in data 16/05/2008 (protocollo numero 11933);
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) variante numero 1 presentata in data 01/07/2009 al numero 15531 di protocollo;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) variante numero 2 presentata in data 18/11/2010 al numero 27952 di protocollo;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) variante numero 3 presentata in data 25/05/2011 al numero 13247 di protocollo;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) variante numero 4 presentata in data 30/09/2011 al numero 22987 di protocollo.

Domande intestate a: [REDACTED]

Comunicazione di fine lavori protocollata il 22/11/2012 al n. 25120.

Richiesta certificato di agibilità parziale per il mapp 96, sub 705 (LOTTO B1.1.11) presentata il 22/12/2012 prot. 25121 (allegate dichiarazioni di conformità degli impianti).

Agibilità rilasciata il 07/12/2012 con il n. 26203 di protocollo.

8.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

*NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. **Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.***

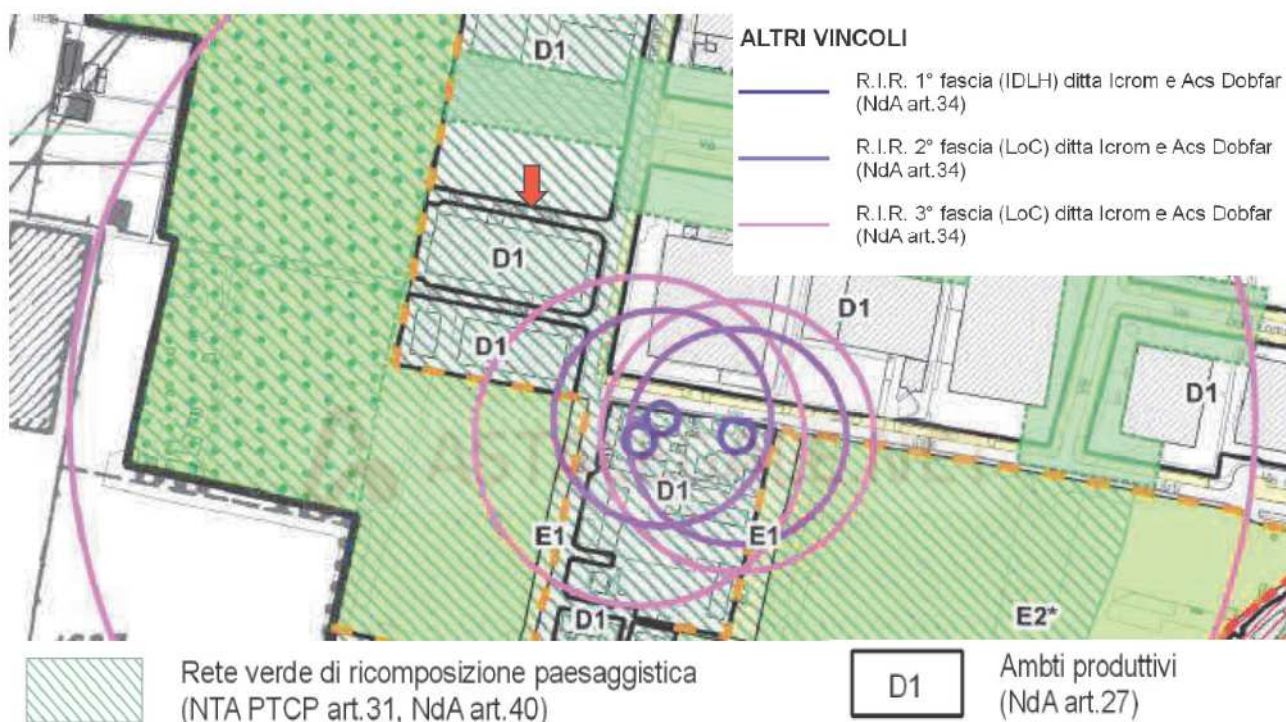
PGT - piano di governo del territorio vigente:

- Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 9 del 15 febbraio 2012 e n. 10 del 16 febbraio 2012, è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. Lo stesso ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, avvenuta in data 9 maggio 2012.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 8 aprile 2014 è stata definitivamente approvata la Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. che comporta l'applicazione del modello U1 di cui alla D.G.R. 25 luglio 2012, n. IX/3836 punto 2.3 lett. A), C) e D) per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

- Variante generale al Piano di Governo del Territorio approvata con Delibera CC n°9 del 3 febbraio 2021, n°11 del 4 febbraio 2021, pubblicata sul Burl n. 28 del 14/07/2021.
- Variante al Piano delle Regole de vigente PGT del COMUNE DI CONCOREZZO approvata con Delibera CC n. 56 del 29/11/2023 pubblicata sul Burl n. 11 del 13/03/2024.

L'immobile ricade:

- in zona D1 – (NdA art. 27):
- in terza fascia RIR “rischio d’incidente rilevante” (NdA art. 34)
- nella rete verde di ricomposizione paesaggistica (NTA PTCP art. 31 - NdA art. 40)



9) GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative all'unità oggetto di relazione, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano a detta unità siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 8.1).

Si precisa, inoltre, che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità del solo bene in questione e NON sull'intero fabbricato.

ATTENZIONE: tutte le pratiche finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile sono soggette a pareri tecnici discrezionali che gli uffici competenti

rilasciano solo su presentazione di idonea istanza senza la quale NON sarà, dunque, possibile definire con certezza né le modalità, né l'esatto ammontare dei costi necessari a rendere l'unità pienamente conforme.

Quanto di seguito osservato dalla scrivente in tema regolarizzazioni urbanistico-edilizie **ha, dunque, finalità meramente informative ed indicative e potrebbe essere soggetto a diversa interpretazione della normativa da parte dei competenti uffici** coi quali, pertanto, **si raccomanda un confronto preventivo rispetto al deposito dell'istanza di sanatoria.**

9.1 CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

La porzione immobiliare di cui al mapp. 206, sub 705, composta di capannone principale a doppia altezza con blocco ufficio e servizio igienico al piano terra e soppalco servito da scala a chiocciola in c.a, è **sostanzialmente conforme** (nei limiti di tolleranza previsti dal DPR 380/2001) a quanto autorizzato coi titoli abilitativi sopra elencati.

Si segnala unicamente la mancata realizzazione delle aiuole esterne previste in progetto sul mapp. 122.

Si segnala che sono attualmente presenti, nell'unità, partizioni interne modulari per ufficio e scaffalature costituenti impalcato industriale su più livelli, **di cui è programmato lo smobilizzo che sarà completato entro la vendita giudiziaria.**

9.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale.

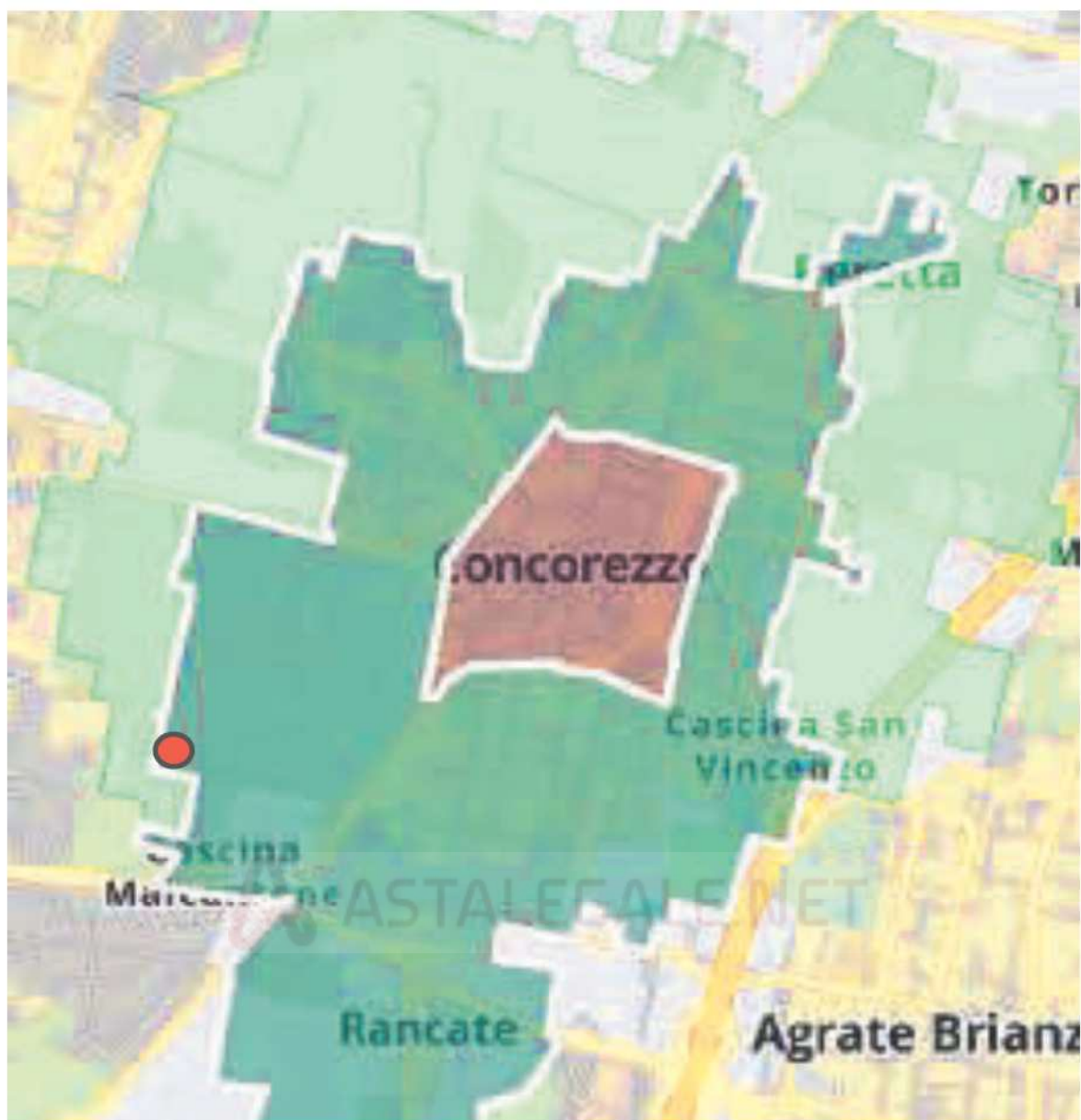
9.3 COSTI STIMATI:

Una volta completato lo smontaggio delle scaffalature e partizioni interne installate dall'utilizzatore **NON** si renderanno necessari costi tecnici connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile.

10) DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

10.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni si trovano a CONCOREZZO (MB), via FRATELLI VILLA, civ. 11, **in zona PERIFERICA**, con destinazione prevalentemente produttiva, adeguatamente servita da urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita da infrastrutture.



10.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE

Alcune delle informazioni riportate derivano da base documentale, dalle relazioni tecniche depositate in atti per le quali si assume la correttezza e veridicità dei contenuti.

Caratteristiche generali dell'edificio:

- Struttura:
 - travi in calcestruzzo armato precompresso e pilastri prefabbricati in cemento armato
 - copertura industriale a moduli prefabbricati intercalati da lucernari centinati in policarbonato
- Pareti perimetrali: pannello prefabbricato in cls a taglio termico con finitura esterna in graniglia lavata.
- Serramenti:
 - Finestre a nastro in alluminio con vetrocamera
 - Portone industriale a libro in alluminio isolato
 - Porta di accesso agli uffici isolata con rivestimento in laminato plastico (successiva aggiunta di inferriata)
 - Finestra in alluminio con vetrocamera (successiva aggiunta di inferriata)
- Divisori da altre unità: blocchi in cls a vista.
- Parete ufficio piano T: blocchi cls faccia a vista, polistirene espanso, mattone forato intonacato (spessori stratigrafia dichiarati: 10+8+8+1).
- Pavimentazioni:
 - Zona produttiva a tutta altezza: battuto di cemento liscio al quarzo
 - Ufficio piano terra: piastrelle di gres
 - Soppalco: parte in battuto di cemento liscio al quarzo, parte rivestita in laminato
- Scala interna: a chiocciola, a base quadrata (lato 3 m) in c.a. a vista

Migliorie apportate dall'utilizzatore:

- Impianto antincendio
- Impianto antiallagamento
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore/split (n. 3)
- Implementazione impianto elettrico
- Automazione cancello
- Realizzazione di impianto fotovoltaico da 11 kW nel 2024.



11) VALUTAZIONE

11.1 CRITERIO DI STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

Per la stima qui espressa è stato utilizzato il criterio del **più probabile valore di mercato dei beni oggetto di relazione** (nel caso di specie: porzione di capannone industriale), secondo i principi generalmente riconosciuti dagli standard nazionali (espressi dal codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari, dal codice ABI delle Valutazioni Immobiliari, dall'AdE) ed internazionali (espressi da IVS, EVS, RICS).

Per la determinazione del valore base dell'unità, **si è utilizzato il metodo di stima per comparazione diretta**, confrontando i valori omogeneizzati dei comparabili e verificandone

la coerenza con la fascia di oscillazione dei valori indicati dagli Osservatori di riferimento per la microzona.

Sono stati ricercati comparabili:

- di prezzo noto* (dati desunti dalle compravendite recentemente avvenute),
- nella medesima zona,
- nel medesimo segmento di mercato,
- aventi il più possibile caratteristiche tecniche immobiliari (sia qualitative che quantitative) in comune col subject.

I prezzi rilevati sono stati opportunamente “corretti” stimando i possibili aggiustamenti basati sulle differenze marginali delle varie caratteristiche prese a confronto. In questa fase hanno impattato, in particolar modo, le migliorie apportate alla dotazione impiantistica standard.

Il valore dei beni così determinato è stato arrotondato ed assegnato a corpo e non a misura, con sintesi mono-parametrica del valore assegnato al mq commerciale.

Una volta stabilito il più probabile valore di mercato dei beni, allo stesso sono stati apportati ulteriori aggiustamenti, valorizzando a parte l'impianto fotovoltaico.

11.2 INDAGINI SUGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE: VENDITA

La fonte OMI: (Rilevazione dei prezzi 2° semestre 2025) dà le seguenti indicazioni:

Provincia : MB - Comune: CONCOREZZO

Fascia/zona: PERIFERICA

Tipologia/Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
	Min	Max
Laboratori in stato conservativo normale	550,00	850,00

La fonte CCIAA: (Rilevazione dei prezzi 2° semestre 2025) dà le seguenti indicazioni:

Provincia : MB - Comune: CONCOREZZO

Fascia/zona: PERIFERIA

Tipologia/Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
	Min	Max
Capannoni NON nuovi	680,00	820,00

11.3 INDAGINI DI MERCATO PUNTUALI: VENDITA

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Atto di compravendita

Fonte: Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2

Data contratto/rilevazione: 24/03/2026

Ubicazione: **Concorezzo**, via **I° Maggio**, civ 35 (stesso fabbricato in cui si colloca il subject)
Descrizione: 2 porzioni dello stesso capannone in cui si colloca il subject. Stato presunto: **discreto**.
Superficie commerciale: ca **1115 mq** di cui ca **375 soppalcati** oltre **50 mq per ragguaglio area esterna**.
Prezzo: 1.000.000,00 € pari a ca **860,00 €/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare
Fonte: Agenzia immobiliare: Vendo casa
Data contratto/rilevazione: 14/07/2026
Ubicazione: **Concorezzo**, via **I° Maggio**, (distanza dal subject: ca 300 m)
Descrizione: capannone del 2009. pianta rettangolare priva di pilastri interni; L'altezza interna di 6,20 metri e le grandi vetrate frontali; completo di impianto di riscaldamento, climatizzazione ed impianto elettrico. Classe En. G. Stato: **discreto**.
Superficie commerciale: ca **445 mq** (di cui ca 420 capannone oltre ca 250 mq area esterna).
Prezzo/Prezzo richiesto: 380.000,00 € pari a ca **855,00 €/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare
Fonte: Agenzia immobiliare: Immobiliare .it
Data contratto/rilevazione: 30/07/2026
Ubicazione: **Concorezzo**, via **Giacomo Brodolini**, (distanza dal subject: ca 700 m)
Descrizione: capannone a pianta rettangolare priva di pilastri interni; L'altezza interna da 5,50 a 8,00 metri e le grandi vetrate frontali; completo di impianto di riscaldamento, climatizzazione ed impianto elettrico. Classe En. G. Stato: **sufficiente**.
Superficie commerciale: ca **400 mq** (di cui ca 300 capannone oltre ca 100 mq soppalco ad uso uffici).
Prezzo/Prezzo richiesto: 340.000,00 € pari a ca **850,00 €/mq**

11.4 SINTESI DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE (al netto dell'impianto fotovoltaico.

Le indagini condotte a **Concorezzo** mostrano un mercato degli immobili industriali e logistici particolarmente dinamico e solido.

La porzione di capannone oggetto di stima possiede una buona commerciabilità sia per la zona strategica e ben servita da infrastrutture, che per il taglio medio piccolo che rappresenta la classica metratura "liquida" sul mercato: facile sia da locare che da rivendere. Per il segmento immobiliare oggetto di studio (porzione di capannone industriale/artigianale), gli osservatori del mercato riportano una forbice di valori compresi tra € 550,00 e € 850,00.

Le indagini puntuali collocano i comparabili aventi caratteristiche dimensionali, posizionali e tipologiche/costruttive paragonabili a quello oggetto di parere sui valori massimi di detta forbice. In particolare, è stato rintracciato un comparabile appartenente al medesimo fabbricato, compravenduto nel 2026 a ca 860,00 €/mq.

Si ritiene che questo valore "base" debba essere incrementato per le recenti migliorie apportate al fabbricato, in particolare per la componente impiantistica con implementazione di automatismi e di sistemi di sicurezza (allarme, videosorveglianza, antincendio, antiallagamento, rilevazione fumi).

Considerate, dunque:

- l'appetibilità dell'immobile per zona e metratura
- la dinamicità del mercato locale,
- la qualità delle finiture e lo stato manutentivo dell'unità nel suo complesso che risultano essere discreti/buoni,
- la dotazione impiantistica sopra la media,

si ritiene che il più probabile valore di mercato del capannone, al netto dell'impianto fotovoltaico, **possa attestarsi sul valore unitario di ca 940,00 €/mq**, ovvero un valore complessivo dell'unità immobiliare di 290.000,00 €/mq così determinato:

$$\text{ca } 940,00 \text{ €/mq} \times 308 \text{ mq} = 290.000,00^* \text{ €}$$

*valore arrotondato

11.5 VALORIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO.

Per stimare il valore attuale dell'impianto fotovoltaico si è adottato il **criterio del costo di riproduzione deprezzato**, considerando come fattori di abbattimento:

- il degrado fisico (età),
- l'obsolescenza funzionale.

L'utilizzatore ha esibito le fatture relative all'acquisto ed installazione del suddetto impianto. E' stato, pertanto, possibile stabilire esattamente:

- Potenza nominale impianto: 11KW
- Anno installazione: 2024
- Costo sostenuto: € 20.000,00 (vita utile attesa in condizioni di regolare manutenzione: almeno 25 anni).

Valutazione:

Considerati:

- il basso impatto dei fattori di riduzione per obsolescenza funzionale e degrado fisico, essendo l'impianto oggetto di valutazione di recente installazione e con vita utile attesa ultraventennale,
- il buono stato d'uso,

si ritiene congruo un abbattimento del costo sostenuto del 15%, ciò comportando un valore residuo delle attrezzature pari a:

$$20.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 17.000,00^* \text{ €}$$

*valore arrotondato

12) RIEPILOGO:

Nel presente elaborato sono state fatte indagini di mercato per zona e per tipologia di immobile

- consultando i listini di riferimento (OMI, Osservatorio CCIAA MB),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato,
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

E' stato determinato il **più probabile valore di mercato** dell'immobile con il **metodo di stima per comparazione diretta**, apportando gli opportuni aggiustamenti basati sulle differenze marginali delle varie caratteristiche prese a confronto.

Si è giunti ad un valore stimato per la porzione di capannone nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a € 290.000,00.

Al valore così determinato va aggiunto il valore dell'impianto fotovoltaico:

valore immobile + valore impianto

$$\text{€ } (290.000,00^* + 17.000,00^*) = \text{€ } 307.000,00^*$$

*valori arrotondati

Arch. Laura Annita Pozzi



Carate Brianza, 14/10/2026

Fonti immagini:

Le immagini inserite nel presente elaborato sono state estratte dai seguenti siti:

- "Borsino Immobiliare": <https://borsinoimmobiliare.it>
- "Google Maps": <https://www.google.com/maps>
- "Geopoi AGENZIA DELLE ENTRATE": https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php
- "Comune di Concorezzo" – SEZIONE DEDICATA ALLA CONSULTAZIONE DEL P.G.T.

ALLEGATI

- 1) ESTRATTI P.G.T. DI CONCOREZZO
- 2) DOC. EDILIZIA
- 3) DOC. CATASTALE
- 4) ISPEZIONE IPOTECARIA SUL MAPP. 96/SUB 705
- 5) ATTO DI PROVENIENZA
- 6) APE

