Ing. [redacted]
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI BASIANO

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DI PROPRIETA' DELLA [redacted] SPA

con sede legale in

via [redacted]

33078 SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Committente: [redacted]

P.IVA: [redacted]

Tipologia: Capannone industriale, uffici, vani tecnici, accessori con terreni di sedime e pertinenza

Ubicazione: Basiano (MI), [redacted]

Perito estimatore: Ing. [redacted]

Pordenone, 30/12/2025

Studio: Piazzetta [redacted], 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** [redacted]@gmail.com / **PEC:** [redacted]@ingpec.eu

PREMESSE

In data 12 settembre 2025, lo scrivente professionista – ing. [redacted] con studio in Pordenone, [redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del **Dott.** [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della società [redacted] con sede legale in via [redacted] 33078 SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN), l'incarico di **redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale distinti nelle seguenti categorie:**

- **Terreno e sistemazioni esterne**
- **Fabbricato industriale ed impianti generali;**

ubicati in Comune di Basiano (MI) [redacted]

PRECISAZIONI

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di pervenire al più probabile valore di stima degli immobili di proprietà aziendale per valutazioni aziendali.

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili (terreni e fabbricati) alla data del sopralluogo.

L'incarico si ritiene svolto in conformità a quanto richiesto con l'accettazione e/o l'utilizzo del presente elaborato.

Gli elementi documentali raccolti e citati nel presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al fine valutativo sulla base della loro concorrenza, a parere del sottoscritto, alla formazione del valore finale.

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco

Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

Nel caso specifico, la rasterizzazione delle planimetrie risulta corretta e pertanto non vi sono difformità di scala nei documenti depositati.

ACCERTAMENTI

Considerato anche il breve tempo a disposizione, il sottoscritto perito a seguito dell'incarico soprascritto, ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata dal sottoscritto nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in vigore al momento dell'avio di pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

Inoltre, il tecnico non può prevedere a priori gli esiti di eventuali verifiche o collaudi statistici ed i relativi costi.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società [redacted] risulta essere in attività.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV–OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (*comparables*) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e

delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Procedimento n.4:

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinazioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici). Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA
(ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame, mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, l'unico metodo di valutazione assumibile è il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "*Prezzi ed alle tipologie edilizie*" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2024 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per un capannone con copertura a doppia pendenza della superficie di 4.981 mq., un costo dell'opera pari a:
   a. **euro 395,00/mq.** con altezza di mt. 6.50,
2. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "*Prezzi ed alle tipologie edilizie*" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2024 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per una

palazzina uffici con copertura piana della superficie di 2.070 mq., un costo dell'opera a:

a. **euro 1.094,00 /mq.**

A tale costo (costo diretto) debbono essere sommati i seguenti costi aggiuntivi:

- Oneri di concessione
- Spese Tecniche
- Oneri di urbanizzazione e allacciamento
- Spese generali
- Costi di commercializzazione
- Oneri finanziari
- Imprevisti

Nel nostro caso il costo totale di costruzione risulta essere il seguente:

Capannone con altezza H=6,50mt	Rif. Scheda D.E.I.	E6
Costo di costruzione base	€ 395,00	Euro
Spese tecniche	0,080	€ 31,60
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 3,95
Spese generali	0,030	€ 11,85
Costi di commercializzazione	0,005	€ 1,98
Oneri finanziari	0,050	€ 19,75
Imprevisti	0,050	€ 19,75
Costo di costruzione TOTALE:	**€ 483,88**	

Palazzina uffici	Rif. Scheda D.E.I.	E7
Costo di costruzione base	€ 1.094,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 21,88
Spese tecniche	0,080	€ 87,52
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 10,94
Spese generali	0,030	€ 32,82
Costi di commercializzazione	0,005	€ 5,47
Oneri finanziari	0,050	€ 54,70
Imprevisti	0,050	€ 54,70
Costo di costruzione TOTALE:	**€ 1.362,03**	

Per pervenire al costo totale dell'intervento si deve inoltre addizionale il costo di acquisto dell'area da trasformare e delle sistemazioni esterne.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "A"

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali e quindi con gli stessi valori antecedenti l'attuale situazione di crisi aziendale. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo sia i beni immobili che quelli mobili, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

IPOTESI "B"

Ipotesi di vendita del bene in sede esecutiva/forzosa o in sede di liquidazione giudiziale. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene e del fatto che viene ceduto anche in presenza di eventuali difformità edilizie, si può quantificare dell'ordine del 30%.

Metodo del Confronto di Mercato (MCA)

Per l'applicazione del metodo di valutazione [redacted] *Comparison Approach* (MCA), è stata effettuata una ricerca di mercato nell'area industriale di Basiano (MI), ove possibile. Tuttavia, non essendo emersi dati rilevanti per capannoni simili, la ricerca è stata estesa ai comuni limitrofi, tra cui Osio Sotto, Busnago, Trezzo sull'Adda, Cavenago, Carugate, Trezzano Rosa e Vaprio d'Adda. Questi comuni sono stati selezionati in quanto le caratteristiche delle loro aree industriali, in termini di estensione, viabilità, servizi e altre variabili, sono ritenute similari o addirittura equivalenti a quelle di Basiano.

La selezione degli immobili comparabili è stata effettuata tramite l'analisi della mappa ortofotografica, individuando edifici con caratteristiche dimensionali simili a quelle del bene oggetto di stima (subject).

Tuttavia, si è riscontrato che gli atti notarili disponibili per gli ultimi tre anni riguardano prevalentemente operazioni di riorganizzazione societaria e trasformazioni aziendali, risultando quindi privi di informazioni significative sui valori immobiliari di mercato. Per gli immobili comparabili considerati (15 in totale), non sono emerse transazioni recenti, ad eccezione di una vendita derivante da una procedura concorsuale nel 2023.

I valori desumibili da questa transazione non risultano direttamente comparabili in quanto espressione di valori di liquidazione e non di mercato.

Questa situazione evidenzia come le aziende operanti nell'area industriale di interesse siano sostanzialmente consolidate, con un mercato immobiliare che non presenta un numero sufficiente di scambi per applicare il metodo MCA in modo affidabile. Si escludono gli immobili oggetto di transazioni con caratteristiche dimensionali e qualitative significativamente differenti rispetto al bene oggetto di stima.
Per le ragioni sopra esposte, la valutazione è stata principalmente basata sull'applicazione del Metodo del costo di costruzione.

Verifica tramite Metodo della Capitalizzazione di Reddito

Al fine di verificare il dato ottenuto tramite il metodo dei costi, è stato applicato il *metodo della capitalizzazione del reddito*, considerando che l'immobile oggetto di stima è attualmente oggetto di contratto di "Concessione del godimento con diritto di acquisto".

Il calcolo del valore dell'immobile è stato eseguito utilizzando la formula semplificata: V = R/t
Dove:
(V) è il valore dell'immobile;
(R) è il reddito annuale;
(t) è il tasso di capitalizzazione, espresso come percentuale annuale.

La determinazione del tasso di capitalizzazione (t) non è un processo univoco, ma dipende da variabili di mercato, caratteristiche specifiche dell'immobile e dalla percezione del rischio. Nel caso in esame, si è fatto riferimento ai tassi annuali indicati dall'Agenzia delle Entrate per l'area di riferimento.



Valori OMI 2025/1

Comune: BASSANO

Zona OMI: B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	5.58%	5.83%
Abitazioni civili	Ottimo	4.95%	5.15%
Box	Normale	5.09%	5.65%
Capannoni industriali	Normale	7.26%	7.97%
Laboratori	Normale	8.53%	9.06%
Magazzini	Normale	6.66%	7.25%
Negozi	Normale	6.78%	7.02%
Uffici	Ottimo	5.69%	6.26%
Ville e villini	Normale	4.62%	4.52%
Ville e villini	Ottimo	4.46%	4.48%

Dunque, i dati utilizzati sono i seguenti:

Reddito annuale: €23.211 (canone mensile);

Tasso di capitalizzazione: 7,2% (0,072).

Calcolo del reddito annuo:

R=23.211€×12=278.532€

Calcolo del valore dell'immobile:

V= €278.532 / 0.072 = € 3.869.000 arrotondato.

Questo corrisponde a un valore a metro quadrato pari a €352,29/mq.

Confronto con Offerte di Mercato

Per completare la valutazione, sono state individuate alcune offerte di vendita attualmente presenti sul mercato nell'area estesa precedentemente descritta. Queste offerte sono state esaminate e opportunamente riparametrate per ottenere valori comparabili, al fine di disporre di un campione minimo significativo su cui basare il raffronto.

Comune	Rprezzo richiesto	Mq.	Descrizione	C.R.	€/mq
Osio Sotto	€ 4.800.000,00	8420	Ristrutturato	0,75	€ 427,55
Trezzano Rosa	€ 5.000.000,00	10000	Ristrutturato	0,75	€ 375,00
Gessate	€ 2.800.000,00	15000	Porzione al grezzo di	1,6	€ 298,67
			Media=		€ 367,07 /mq

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono come di seguito evidenziato:





Ortofoto: localizzazione dell'immobile **– Aerofoto generale**



Ortofoto: localizzazione dell'immobile – **Aerofoto particolare**



Ingresso al compendio

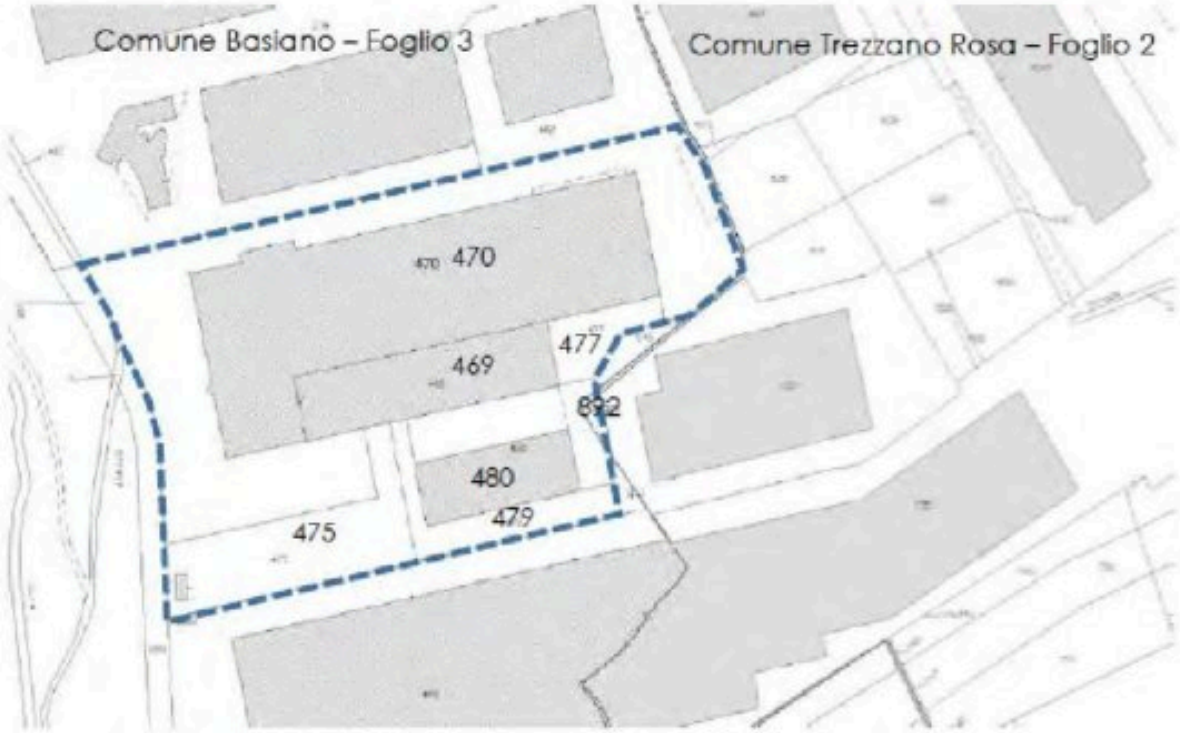


Ingresso al compendio e Palazzina uffici



Lato Sud-Ovest Part. 470 Palazzina uffici e capannone

Ortofoto: localizzazione dell'immobile – **fronte strada**



Estratto di mappa: localizzazione dell'immobile.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto dai seguenti immobili:

	Foglio	Part.	Sub
1. Capannone, uffici, autorimessa, porzione area scoperta	3	470	
2. Capannone, area scoperta di pertinenza-parcheggio	3	469 475	701 701
3. Capannone, tettoia e area di pertinenza	3	480	
4. Cabina elettrica	3	475	702
5. Porzione area scoperta	3	477	
6. Porzione area scoperta	3	479	
7. Porzione area scoperta	2	892	

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili

Intestatario: [redacted] S.P.A.

C.F.: [redacted]

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di BASIANO

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m^2)	Domenicale	Agrario
3	469	EU	1.890	/	/
3	475	EU	2.285	/	/
3	470	EU	14.287	/	/
3	480	EU	2.287	/	/
3	477	EU	584	/	/
3	479	EU	1007	/	/
		TOTALI	22.340		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di BASIANO

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m^2-vani)	Superficie Catastale (m^2)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
3	469 475	701 701	D/1			16.278,72	VIA VITTORIO ALFIERI N. SC	T
3	470		D/1			78.336,18	VIA VITTORIO ALFIERI N. SC	T-SI-1-2
3	475	702	D/1			175,60	VIA VITTORIO ALFIERI N. SC	T
3	477		F/1	584 MQ			VIA VITTORIO ALFIERI N. SC	T
3	479		F/1	1.007 MQ			VIA VITTORIO ALFIERI N. SC	T
3	480		D/7			9.203,26	VIA VITTORIO ALFIERI N. 16	T

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m^2-vani)	Superficie Catastale (m^2)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
2	892		F/1	83 MQ			VIA	T

GIUSEPPE VERDI N. SC

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di TREZZANO ROSA

COERENZE

Mappale 470:

Coerenza da Nord in senso orario:
Comune di Basiano Foglio 3 Particella 278, Particella 462, Comune di Trezzano Rosa Foglio 2, Particella 697, Particella 625, Particella 628, Particella 631, Particella 727, Comune di Basiano, Foglio 3 Particella 645, su due lati Particella 477, su tre lati Particella 469, su due lati particella 475, Particella 285 e 461, Vi[redacted].

Mappale 469:

Coerenza da Nord in senso orario: Particella 470, Particella 477, Particella 480, Particella 479, Particella 475 e su due lati Particella 470

Mappale 475:

Coerenza da Nord in senso orario: su due lati Particella 470, Particella 469, Particella 479, Particella 468 e particella 295[redacted]

Mappale 480:

Coerenza da Nord in senso orario: Comune di Basiano, Foglio 3, Particella 469, Particella 477, particella 645, Comune di Trezzano Rosa, Foglio 2, su due lati particella 892, Comune di Basiano Foglio 3 Particella 647 e su due lati Particella 479.

Mappale 477:

Coerenza da Nord in senso orario: su due lati Particella 470, su due lati Particella 645, Particella 480 e Particella 469.

Mappale 479:

Coerenza da Nord in senso orario: su due lati Particella 469, su due lati Particella 480, particella 647, particella 468 e Particella 475.

Mappale 892:

Coerenza da Nord in senso orario: Comune di Basiano Foglio 3, Particelle 645 e 480, comune di Trezzano Rosa Foglio 2, Particella 727, Comune di Basiano Foglio 3, Particella 647 e 480.

Capannone, uffici, autorimessa e area scoperta di pertinenza (Fo. 3 Part. 470)
:

Coerenza da Nord in senso orario piano terra: Foglio 3 Particella 278, Particella 462, Comune di Trezzano Rosa Foglio 2, Particella 697, Particella 625, Particella 628, Particella 631, Particella 727, Comune di Basiano, Foglio 3 Particella 645, su due lati Particella 477, su tre lati Particella 469, su due lati Particella 475, Particella 285, 341 e 461 - Via V. Alfieri.

Capannone, area scoperta di pertinenza-parcheggio
(Fo. 3 Part. 469, 475 Sub 701,701) :
Coerenza da Nord in senso orario: Particella 470, Particella 477, Particella 480, su due lati particella 479, Particella 468, Particella 465, Via Alfieri, e su due lati Particella 470.

Capannone, tettoia e area di pertinenza (Foglio 3 Part. 480):
Coerenza da Nord in senso orario: su due lati Particella 469, su due lati Particella 480, particella 647, particella 468 e Particella 475.

Cabina Enel (Foglio 3 Part. 475 Sub 702):
Coerenza da Nord in senso orario piano terra: Coerenza da Nord in senso orario: su tre lati Particella Sub. 701 e Via Alfieri.

Porzione di area scoperta (Foglio 3 Part. 477):
Coerenza da Nord in senso orario: su due lati Particella 470, su due lati Particella 645, Particella 480 e Particella 469.

Porzione di area scoperta (Foglio 3 Part. 479):
Coerenza da Nord in senso orario: su due lati Particella 469, su due lati Particella 480, particella 647, particella 468 e Particella 475.

Porzione di area scoperta (Foglio 2 Part. 892):
Coerenza da Nord in senso orario: Comune di Basiano Foglio 3, Particelle 645 e 480.

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Atto del 28/11/2024 Pubblico ufficiale [redacted] Sede DESIO (MI) Repertorio n. 167380 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 114835.1/2024 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 03/12/2024

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona industriale e periferica del Comune di Basiano (MI), comune nell'area metropolitana di Milano, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale, produttiva e commerciale, prevalentemente di dimensioni medio/grandi.

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **buono** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- Km. 7 dal casello autostradale della A4-Torino-Trieste
- Km. 30 aeroporti di Bergamo-Orio al Serio e Milano Linate .

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

Terreno di complessivi catastali mq. 22.423,00 piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica saette e rete metallici; nr. 2 cancelli d'accesso carraio in metallo scorrevole su guide comandati elettricamente a distanza, aree verdi con vegetazione di medio e basso fusto, pesa a ponte, illuminazione esterna ecc.).

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei sub):

Sul terreno sopradescritto insistono dei fabbricati a destinazione industriale collegati da tettoia mobile con copertura in struttura metallica a doppia falda con manto in tela in parecchi punti degradata. Gli edifici hanno in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione locali/aree	ID	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Uffici		I		450	0,3	135
Uffici		T		450	1,0	450
Uffici		1		450	1,0	450
Uffici		2		450	1,0	450
Capannone grande		T	10,80	8.200	1,0	8.200
Capannone piccolo		T	11,00	1.134	1,0	1.134
Tettoia mobile tipo tendone		T		810	0,2	162
Cabina di trasformazione		T				
Totali mq (LRD e COM):				*11.944*		10.981
di cui coperti				*10.594*		

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** l'immobile può essere frazionato

in almeno due unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene media in quanto pur essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

CAPANNONI:

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	pilastri e travi in c.a.p. con vie di corsa carroponti ;
Tamponamenti	pannelli verticali in c.a.v. spessore cm.20 con all'interno coibentazione finiti esternamente con superficie lisciata
Copertura	Tegoli prefabbricati a T in C.A.P
Manto di copertura	Manto impermeabile in PVC plastificato armato con velo di vetro e lucernari trasparenti
Serramenti esterni	metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti produzione e depositi	in lisciato di cls
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Lattonerie	Lamiera preverniciata
Portoni	struttura metallica, in parte scorrevoli su guide e in parte ad impacchettamento
Uscite di sicurezza	in metallo con maniglione antipanico

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico (blindosbarre)
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Cabina di trasformazione (posta sulla parete Nord del capannone grande)
Impianto di illuminazione
Riscaldamento con termoventilatori ROBUR

Impianto idrico-sanitario
Impianto Aria compressa (puro impianto esclusi compressori, essiccatori ed espansioni)
Illuminazione esterna
Impianto antincendio
Impianto antintrusione
Sistemi di estinzione (manichette, ecc.)
Estintori
Impianto Videosorveglianza
Rete EDP
Impianto telefonico
Rete WIFI interna/esterna
N. 6 CARRIPONTE (n.2 da 30 Ton., n.4 da 15 Ton.)

PALAZZINA UFFICI:

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Pilastri e travi in c.a.p.
Tamponamenti	Pannelli c.a.v. verticali spessore cm.20 con all'interno coibentazione finiti esternamente con ghiaietto
Copertura	Piana in c.l.s.
Manto di copertura	Guaina impermeabilizzante
Scala interna	Struttura in c.a. con gradini in granito
Solaio	In c.a.
Serramenti interni (uffici)	tamburati
Serramenti esterni e facciata continua	A nastro in metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, pareti mobili in metallo e vetro

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Controssoffitti	lastre in gesso
Lattonerie	lamiere d'acciaio
Bussola d'ingresso	Di sicurezza in struttura metallica e vetro

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento
Condizionamento e climatizzazione
Impianto idrico-sanitario
Illuminazione esterna
Impianto antintrusione
Impianto TVCC
Rete EDP
Impianto telefonico
Rete WIFI interna/esterna
Ascensore (a servizio di tre piani fuori terra ed un piano interrato)
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI

Viste le pratiche edilizie disponibili presso l'U.T. del Comune di Basiano, si citano le dichiarazioni presenti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte relativa all'impianto "**impianto di riscaldamento, condizionamento, idrico sanitario e rete esterna antincendio**" datata 29.11.1995, sottoscritta da La Termotecnica srl;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte relativa all'impianto "**elettrico come da progetto allegato**" datata 01.12.1995, sottoscritta da [redacted];
- Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche dell'isolamento del 30.01.1999 a firma dell'arch. [redacted]

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte relativa all'impianto "**elettrico nuovo capannone industriale**" datata 01.12.1998, sottoscritta da [redacted];
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte relativa all'impianto "**impianto antincendio e riscaldamento per nuovo capannone**" datata 28.01.1999, sottoscritta da La Termotecnica srl;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte relativa all'impianto "**impianto elettrico ampliamento**" datata 23.02.1999, sottoscritta da [redacted]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte relativa all'impianto "**impianto elettrico servizi e spogliatoi capannone**" datata 23.02.1999, sottoscritta da [redacted]

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile/le in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali ad eccezione delle lievi difformità sotto riportate. Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione / dichiarazione di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il bene risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni fornite dalla proprietà:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1994	Richiesta concessione edilizia del 07/11/1994 (prot. n. 5227, pratica edilizia n. 32/94) da parte dell'Imm.re [redacted] s.r.l. per costruzione capannone industriale con annessi uffici (lotto 1) su Foglio 3, mappali 294,292,448,285, 288 della superficie di mq.44.230
1994	Concessione edilizia n. 32/94 del 16.12.1994
1995	Voltura concessione edilizia a favore delle Soc. [redacted] e [redacted] del 21.04.1995 (Prat. 32/94)
1995	Richiesta Concessione Edilizia di variante alla CE 32/94 pratica edilizia 8/95 prot. n. 1682da Soc. [redacted] S.p.A. e [redacted] s.r.l. per ampliamento capannone Foglio 3 mappali n. 294, 292, 448, 285, 288, del 22.03.1995
1995	Concessione edilizia n. 25/95 di variante in corso d'opera alle C.E. n. 32/94 e n. 8/25 del 18.10.1995
1996	D.I.A. /96 2 variante a C.E. N. 32/94, 8/95 e 25/95 presentata il 10.01.1996 Denuncia Inizio Attività per spostamento di tavolati interni, formazione di nuove pareti o sostituzione di quelle previste con elementi mobili, leggero spostamento cabina Enel, del cancello carraio e pedonale, formazione d muri in cls per il contenimento dei materiali di risulta della lavorazione, aggiornamento della rete della fognatura.
1996	Richiesta di abitabilità/agibilità della [redacted] s.r.l. relativa alle pratiche edilizie n. 35/94 - 8/95 - 25/95 e 1/96 prot. n. 1074 del 28.02.1996
1996	Dichiarazione di abitabilità-agibilità per edificio realizzato su mapp. 294, 292, 448, 285, 288 del foglio 3 del 25.09.1996
1996	Richiesta concessione edilizia da [redacted] s.p.a. per edificare tettoia ad uso parcheggio sul foglio 3, mappale n. 470 prot. 5485 del 23.10.1996
1997	Concessione edilizia n. 20/96 per tettoia ad uso parcheggio del 24.01.1997
1997	Richiesta di concessione edilizia della [redacted] S.p.A. e [redacted] s.r.l. per realizzazione di capannone industriale prefabbricato con presenza di servizi ed uffici realizzati in strutture di c.a. tradizionale su area Mappali 469 e 470 del foglio 3 (Attuale capannone Particella 480) del 17.10.1997 (pratica edilizia n. 27/97 prot. n. 5382)
1998	Concessione edilizia n. 27/97 del 20.02.1998
1999	Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento – pannelli di polistirolo H. densità per i muri perimetrali di cm 15 e cm. 3 del 07.05.1999 , prot. n. 2552
1999	Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di abitabilità/agibilità relativa alla pratica n. 27/97 del 07.05.1999 prot. n. 2552

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1999	Certificato di collaudo delle strutture prot. 2552 depositato il 07.05.1999
1997	Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Milano – comunicazione al Comune e [redacted] approvazione progetto prevenzione incendi del 23.12.1997
1998	Pratica Edilizia n. 8/98 depositata il 22.07.1998 Richiesta di autorizzazione edilizia della [redacted] s.p.a. per la realizzazione di una copertura mobile in struttura metallica composta da capriate scorrevoli e impachettabili montate su ruote, poggiante su guide laterali fungenti da via di corsa, su area di proprietà mapp. 469-470 del foglio 3. (Copertura realizzata sull'attuale particella 480)
1998	Autorizzazione P.E. n. 8/98 prot. n. 3970 del 18.12.1998
1998	Pratica Edilizia n. 12/98 prot. 1934 Richiesta del 08/04/1998 (Richiesta C.E. in capannone prefabbricato già esistente di chiusura portone per formazione uffici)
1998	Concessione edilizia n. 12/98 per chiusura portone per formazioni uffici Rilasciata il 13/07/1998
1998	Richiesta variante in corso d'opera presentata da [redacted] per: Piano terreno: variazione della conformazione locali accessori,con eliminazione di scala di accesso al piano primo e diversa collocazione dei locali di servizio Piano primo: eliminazione piano uffici. Mappali 469-470 del foglio 3 (Pratica Edilizia n. 25/98 Variante in c.o. P.E. 27/97 prot.n. 3969) del 22.07.1998
1999	Concessione Edilizia n. 25/98 prot. 3969 rilasciata a [redacted] del 18.12.1999
1999	Richiesta C.E. per formazione soppalco per realizzazione di uffici e magazzino in capannone prefabbricato già esistente prot. n. 6029 del 18.11.1999
2000	Concessione Edilizia n 39/1999 (intervento non realizzato) del 14.01.2000
2006	Richiesta di permesso di costruire di [redacted] per modifica recinzione esistente, realizzazione recinzione piena in cls in [redacted] n. 13 (pratica edilizia n. 11/2006 prot. n. 1280) del 30.03.2006
2006	Permesso di costruire n. 11/2006 prot. n. 1982 del 25.05.2006
2006	Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità del 25/08/2006 del 2.11.2006

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale – P.R.G.)

Il Comune Basiano è dotato di Piano di Governo del Territorio dal 2008, nel 2014 l'amministrazione Comunale con delibera n. 53 del 24/09/2014 ha avviato una procedura di variante al P.G.T., che è stata adotta con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 21/10/2015 ed è stata approvata con delibera n. 21 del 13/05/2016. Lo zona nella quale è collocato l'immobile è di tipo produttivo e ricade in ambito delle attività produttive consolidate (D), soggetta all'Art. 25 delle NTA - Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate):



Stralcio Elaborati generali PGT 01 – carta sinottica delle previsioni di Piano



E ricade inoltre in fascia di rispetto dei corsi d'acqua – 150 mq.

Art. 25. (Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate)

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relati-ve attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento ed il consolidamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione;
- il raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali;
- il raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza;
- il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

b. Modalità di intervento
1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie territoriale superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo
abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento
della dota-zione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizza-zione delle aree occorrenti per il rispetto
dello standard minimo, come definito dagli artt. 5 e 6 del Piano dei Servizi.
3. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le
prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e
nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi
- If = 0,80 mq/mq. Nel caso in cui Ife è superiore, ne è consentito il mantenimento
an-che nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;
- Ifi = 0,08 mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- Rc = 60 per cento;
- Rp = 15 per cento;
- H = He;
- P = Pe;
- De = Art. 7;
- Dc = Art. 7;
- Ds = Art. 7;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso
1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF3, con le specificazioni ivi contenute.
2. In particolare si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto
pertinenza della stessa:
- residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 150 mq di superficie lorda di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento, ad esclusione degli alloggi realizzati antecedentemente all'adozione del PGT, in quanto conformi e regolarmente autorizzati; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;
- uffici, esposizioni e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito

con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: -le attività non
appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.
4. Sono escluse dall'ambito delle attività produttive consolidate le seguenti destinazioni:
- la residenza descritta al gruppo GF1;
- le attività agricole descritte al gruppo GF2;
- le attività descritte ai gruppi GF3.3 e GF3.4;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
- le attività commerciali descritte al gruppo GF5;
- le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
- i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

e. Prescrizioni particolari
1. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della città.
2. Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere trasparenti per almeno
il 40% della relativa dimensione lineare. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno es-sere poste preferibilmente verso i confini della proprietà,
eventuali destinazioni residenziali limitrofe, verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.
3. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo,
dovrà essere sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a di-mora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
4. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono
eccedere fino al 15% della Sc ammissibile.
5. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di piano attuativo. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.
6. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti
di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.
7. In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure definite all'art. 28
riguardanti gli ambiti di completamento del tessuto consolidato, oppure varianti
parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
8. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico

ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali, con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e con aree inserite o di cui si propone l'inserimento all'interno del perimetro del Parco Rio Vallone.
9. Per esigenze legate allo svolgimento dell'attività produttiva, compresa la realizzazione delle funzioni compatibili con quella principale, all'utilizzo di innovazioni tecnologiche ed impiantistiche potranno essere concesse edificazioni con altezze superiori a quelle esistenti, fino ad un'altezza massima di
18 mt. In ogni caso le richieste di intervento dovranno es-sere adeguatamente motivate e corredate da una convenzione di garanzia antinquinamento.
10. Nel caso di insediamento di nuove attività di logistica, così come definite nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo terzo, dovranno essere
prodotti studi e va-lutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità.
Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica

GRAVAMI

Il certificato notarile del 13/07/2021 a cura del notaio dr. [redacted] di Milano, riporta quanto segue:

Nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico della società [redacted] S.R.L., con sede in Milano:

*- **ipoteca volontaria per complessivi Euro 8.000.000,00,** iscritta all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione 2 in data 20 ottobre 2017 ai nn. 126661/23506, a garanzia di un mutuo di complessivi € 4.000.000,00 stipulato con atto ricevuto il 18 ottobre 2017 al n. 159.796/30.092 di rep. dal notaio [redacted] di Desio, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza società Cooperativa, con sede in Carate Brianza (MI), e contro la società "[redacted] s.r.l., con sede in Milan (debitore non datore: [redacted] s.r.l., con sede in Milano), **gravante sulla piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Fabbricati di Basiano al Foglio 3, rispettivamente con i mappali graffati 469/701 e 475/701, nonché con i mappali 470, 475/702, 477, 479 e 480;***

*- **ipoteca volontaria per complessivi Euro 15.000.000,00** iscritta all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione 2 in data20 ottobre 2017 ai nn. 126662/23507, a garanzia di un mutuo di complessivi Euro 7.500.000,00 stipulato con atto ricevuto il 18 ottobre 2017 al n. 159.797/30.093 di rep. dal Notaio [redacted] di Desio, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa, con sede in Carate Brianza (MI), e contro la società [redacted] s.r.l.", con sede in Milano (debitore non datore: [redacted] s.r.l., con sede in Milano), **gravante sulla piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Fabbricati di Baslano al Foglio 3, rispettivamente con i mappali graffati 469/701 e 475/701, nonché con i mappali 470, 475/702, 477, 479 e 480;***

a carico della società [redacted] s.r.l., con sede in Milano:
*- **sentenza emessa dal Tribunale di Milano – Sezione Fallimentare** – in data 5/11/2020, depositata in data 11/11/2020, (sent. Rep. n. 520/2020 – RG 506/2020), trascritta rispettivamente all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione 2 in data 25 maggio 2021 ai nn. 73555/50283, e all'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 20 maggio 2021ai nn.8061/5936, a favore di "Massa dei Creditori del Fallimento [redacted] Srl" e contro la società [redacted] S.R.L., con sede in Milano, (codice fiscale 09654550962); le predette trascrizioni gravano sugli immobili indicati nei rispettivi quadri B, sopra richiamati e trascritti al punto 1.*

Dall'atto di fusione del 30/01/2018 risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:
L'Atto di fusione del 30/01/2018 al "punto 7 delle premesse" e nell'atto di permuta del 9/3/2021 al punto "patti contrattuali" riporta quanto segue:
"I comparenti, nelle rispettive indicate loro qualità, danno atto che gli immobili in Comune di Basiano sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:
a) ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 20/10/2017 ai n.ri 126661/23506 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Soc. Coop., a garanzia di un mutuo fondiario contratto dalla società incorporante;
b) ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 20/10/2017 ai n.ri 126662/23507 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Soc. Coop., a garanzia di un mutuo fondiario contratto dalla società incorporante;

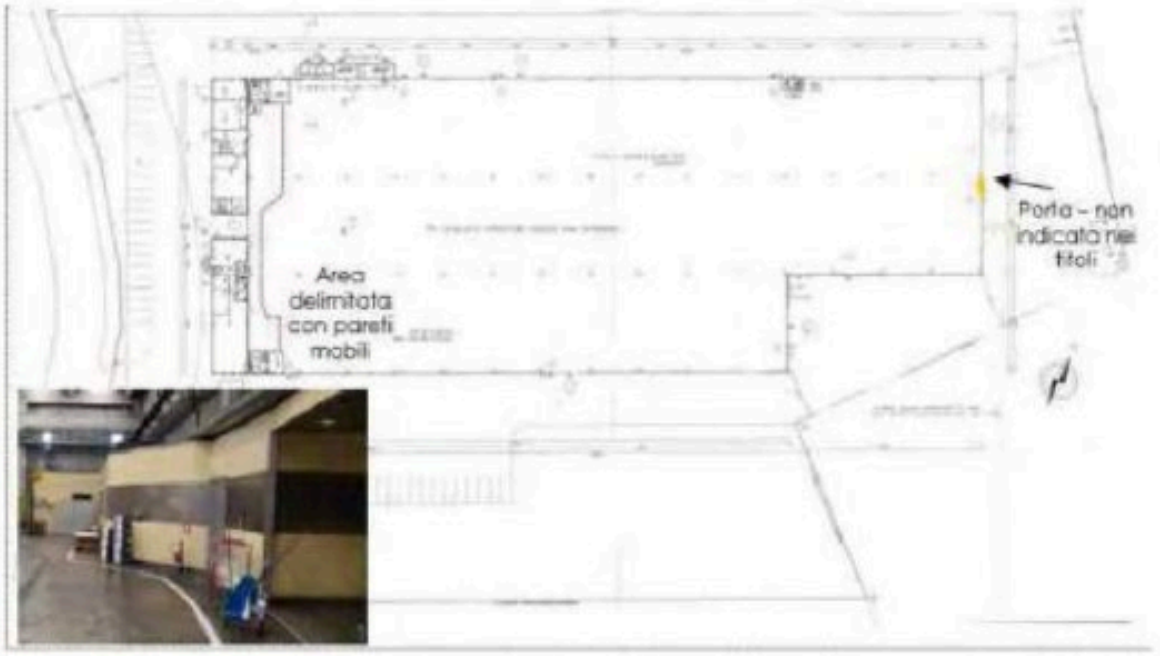
c) Ipoteca volontaria iscritta a Miano 2 il 26/01/2005 ai n.ri 8714/1804 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Soc. Coop.

CONVENZIONI URBANISTICHE

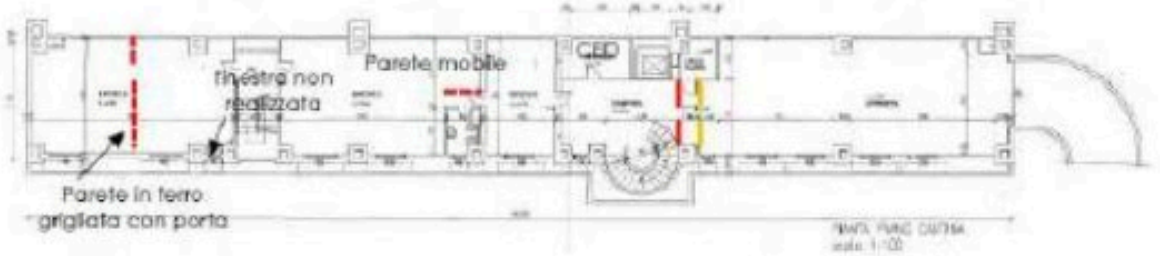
Nell'atto di compravendita del 30/12/1994 viene riportato che "il sopra indicato terreno fa parte integrante del piano di lottizzazione industriale disciplinato dalla convenzione a suo tempo stipulata tra il Comune di Basiano e la [redacted] allora proprietaria dell'area in data 12/01/1962 approvata con delibera del Consiglio comunale del 14/01/1962 n. 1191" e le successive integrazioni

DIFFORMITA' RILEVATE

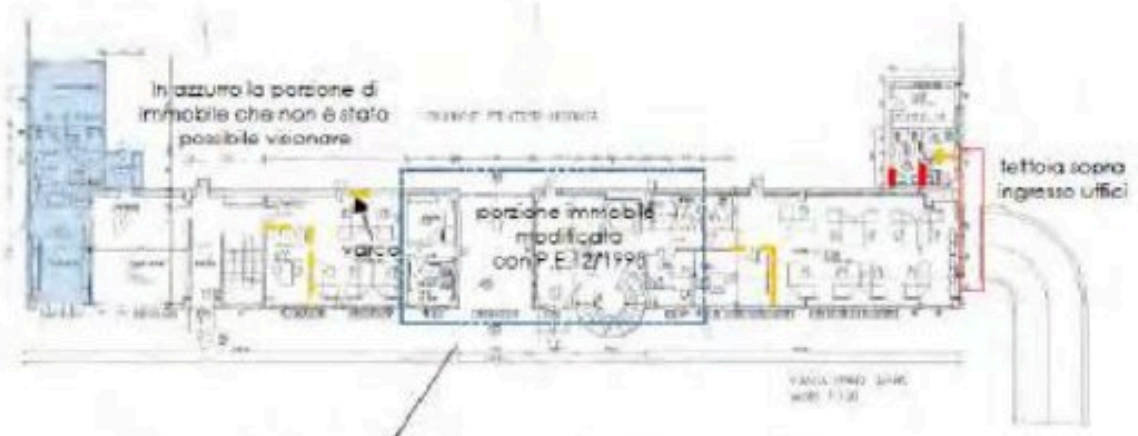
A seguito del sopralluogo, in riferimento agli elaborati catastali recuperati nonché alla perizia redatta in sede di Procedura Fallimentare permangono e sono state riscontrate durante il sopralluogo effettuato le seguenti difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto rappresentato negli elaborati visionati:



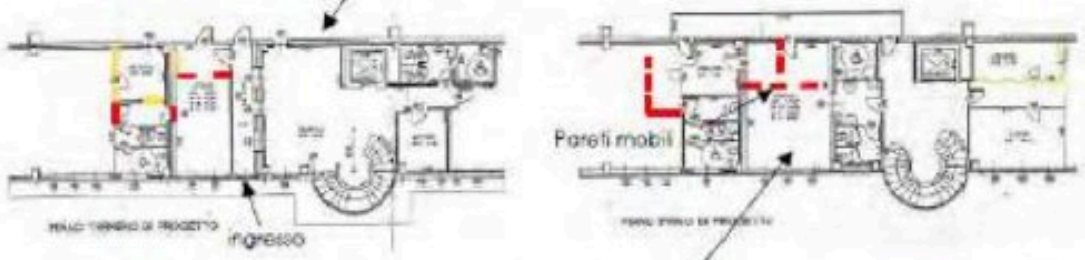
Stralcio Tavola n. 4 DIA 1/1996 - Piano terra - Capannone e uffici Part 470



Stralcio Tavola n. 3 DIA 1/1996 – piano interrato – Uffici Particella 470



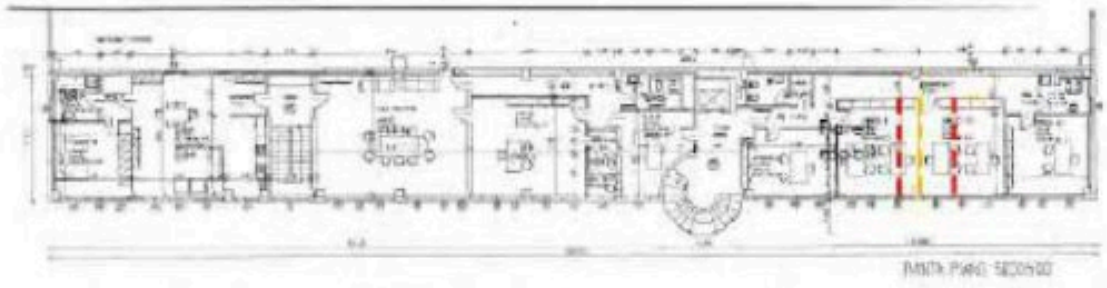
Stralcio Tavola n. 3 DIA 1/1996 – piano terra – Uffici Particella 470



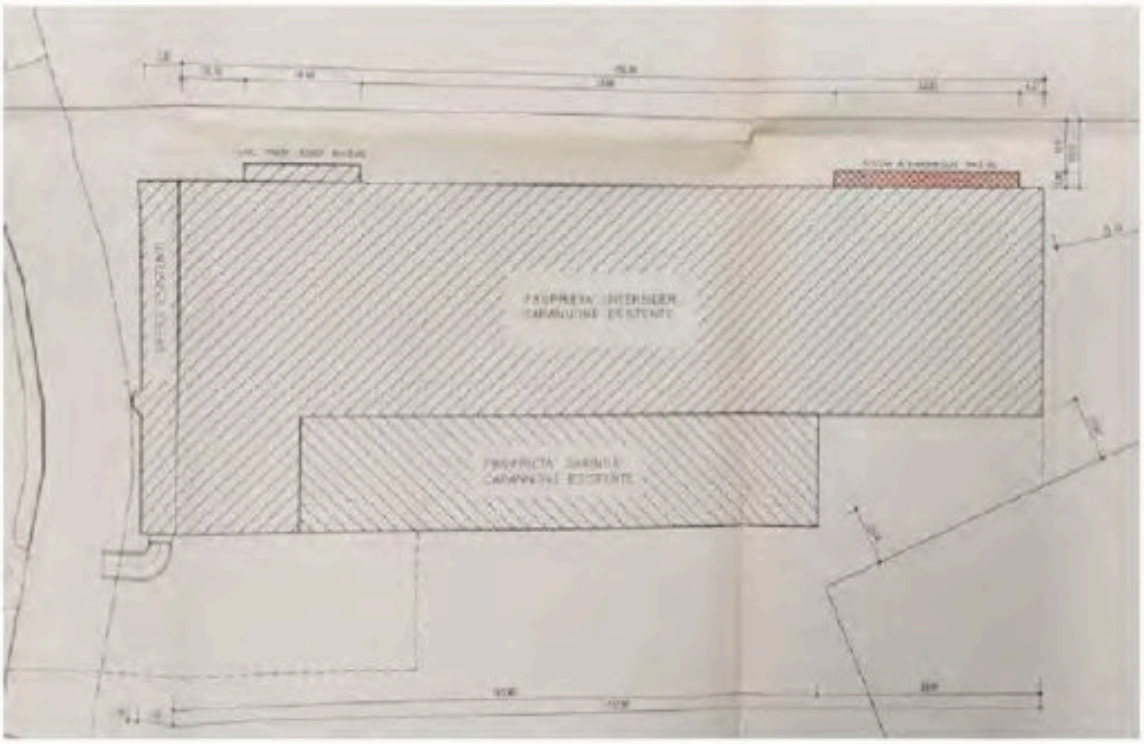
Stralcio Tav. n. 2 Variante P.E.12/1998 – piano terra e primo - Porzione uffici Part.470



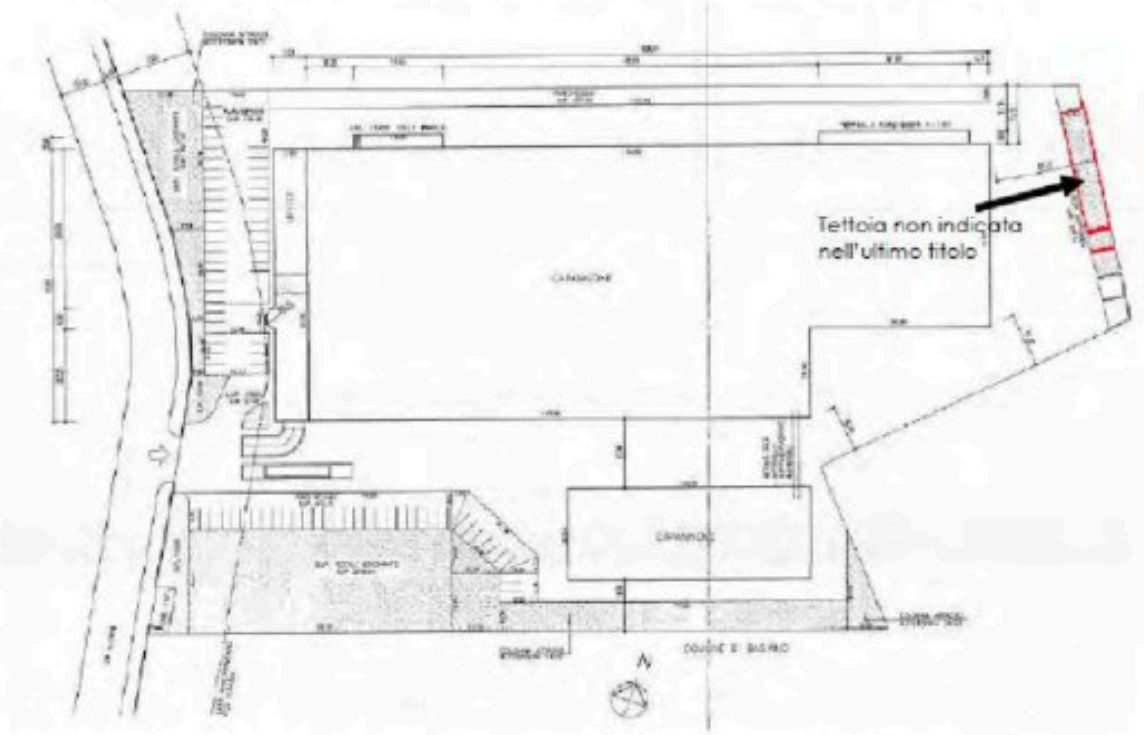
Stralcio Tavola n. 3 DIA 1/1996– piano primo – uffici Particella 470



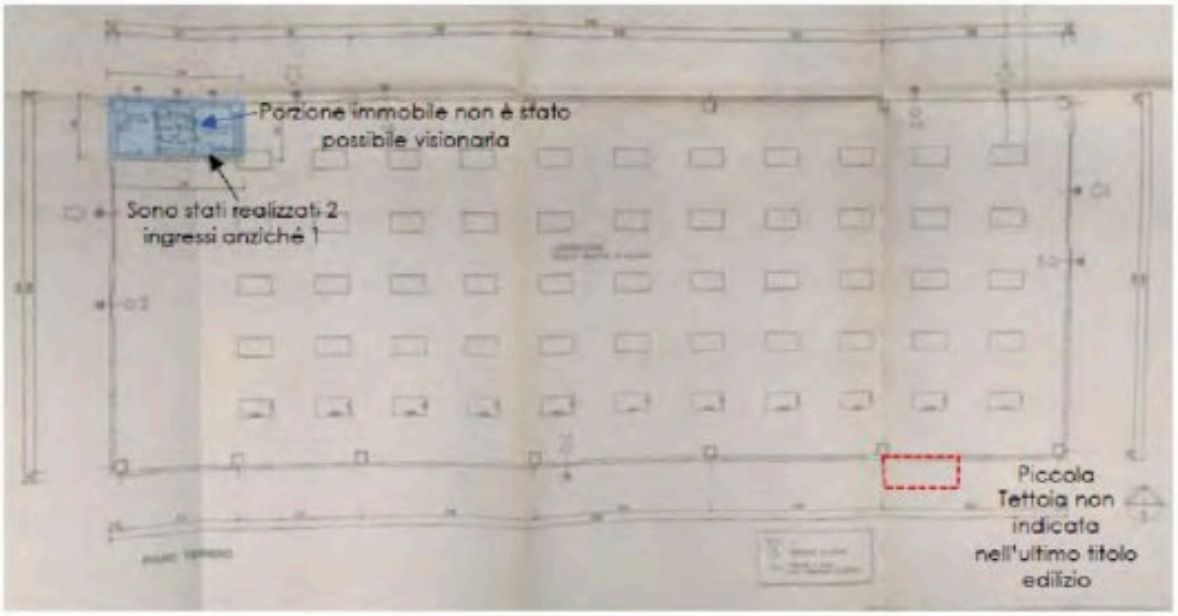
Stralcio Tavola n. 3 DIA 1/1996 - piano secondo - Uffici Particella 470



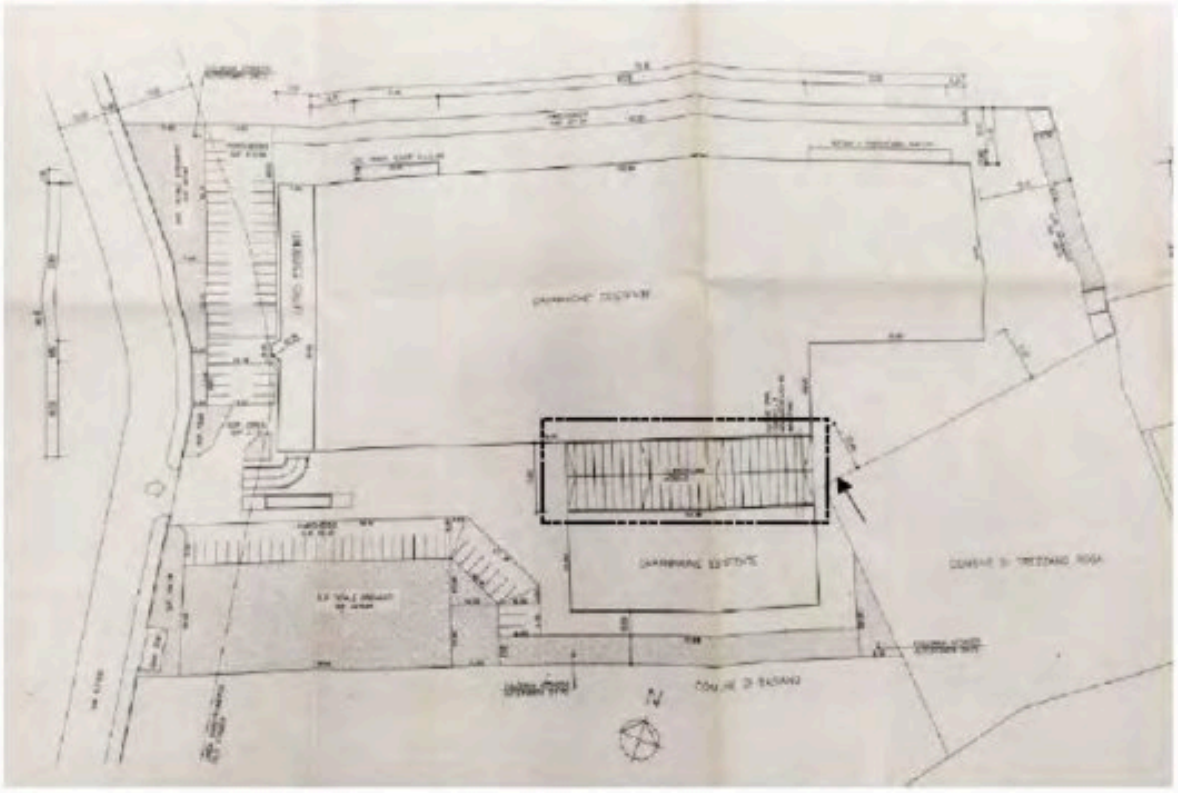
Stralcio tavola CE 20/1996 per costruzione tettoia capannone particella 470



Stralcio Tavola n. 1 P.E. 12/1998 - piano terra – capannone



Capannone Particella 480 – piano terra – stralcio Tavola n. 3 C.E. n. 25/1998



Copertura mobile - tendone part. 470 - p.t – stralcio Tavola n. 1 C.E. n. 25/1998

Il complesso industriale in esame pertanto non risulta conforme a quanto rappresentato nei titoli edilizi, mentre le schede catastali non sono state aggiornate a seguito delle ultime modifiche alla distribuzione interna e risultano precedenti ai titoli edilizi:
- Scheda Particella 470 del 13/06/1996
- Scheda Particella 469/705 Sub. 701 e Particella 475 Sub. 2 del 17/12/1997
- Scheda Particella 480 del 12/05/1999

Per regolarizzare lo stato di fatto sarà necessario presentare una sanatoria e contestualmente le schede catastali aggiornate il cui costo, indicativamente, viene stimato in circa € 15.000,00.
Sarà opportuno verificare in dettaglio con i tecnici del Comune l'effettiva possibilità di sanare la tettoia a copertura dei box di raccolta di materiale di risulta posta al limite della proprietà verso nord-est e quella posta vicina alla cabina ENEL.
Si segnala che non è stato eseguito un rilievo; pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è puramente indicativa.

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

VALORE DI MERCATO (IPOTESI A):

BASIANO (MI)

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne in Basiano f.3 m.li 469, 475, 470, 480 (vedasi apposito capitolo in perizia)	22.340,00	€ 45,00	€ 1.005.300,00
Terreni e sistemazioni esterne in Trezzano Rosa f.2 m. 892 (vedasi apposito capitolo in perizia)	83,00	€ 45,00	€ 3.735,00
Totali:	22.423,00	SubTotale (A):	€ 1.009.035,00

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o **Sub.**= subalterno catastale; **h**=altezza piano; **Mq. LRD**=metri quadri lordi; **cr**=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; **Mq. COM**=metri quadri commerciali; **OBSL.**=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).

Descrizione locali/aree	ID	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Uffici		I		450	0,3	**135**	€ 1.362,03	0,55	€ 612,91	€ 82.743,32
Uffici		T		450	1,0	**450**	€ 1.362,03	0,55	€ 612,91	€ 275.811,08
Uffici		1		450	1,0	**450**	€ 1.362,03	0,55	€ 612,91	€ 275.811,08
Uffici		2		450	1,0	**450**	€ 1.362,03	0,55	€ 612,91	€ 275.811,08
Capannone grande		T	10,80	8.200	1,0	**8.200**	€ 549,05	0,60	€ 219,62	€ 1.800.884,00
Capannone piccolo		T	11,00	1.134	1,0	**1.134**	€ 549,05	0,60	€ 219,62	€ 249.049,08
Tettoia mobile tipo tendone		T		810	0,2	**162**	€ 549,05	0,60	€ 219,62	€ 35.578,44
Cabina di rasformazione		T					a corpo			€ 21.000,00
Totali mq (LRD e **COM**):				*11.944*		**10.981**			SubTotale (B):	€ 3.016.688,07
*di cui **coperti**:*				*10.594*						

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€ 4.025.723,07	ARR.TO	€ 4.026.000,00

VALORE DI LIQUIDAZIONE (IPOTESI B):

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):						
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€	1.009.035,00	0,70	€	706.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	3.017.144,54	0,70	€	2.112.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:				Totale:	€	2.818.000,00

OBSOLESCENZA

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Intero capannone (produzione)		
Deterioramento fisico (k)		**8,18**
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterri	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	4,68
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	0,00
Pannelli (tamponamenti)	9,32	0,00
Copertura	19,66	0,00
Serramenti	2,99	1,50
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	1,47
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico capannone	2,71	0,54
	100,00	
Obsolescenza funzionale (Of)		**42,00**
Descrizione	(%)	Rilevato
Spese per adeguamenti funzionali		7,00
Limitazioni per altezza		0,00
Distribuzione e/o conformazione degli spazi		10,00
Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00
Necessità di adeguamenti di energetici		25,00
Obsolescenza economica (Oe)		**10,00**
Descrizione		Rilevato
Situazione attuale di mercato		10,00
Perdita di reddito		0,00
Altri fattori		0,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
60,00		

Determinazione del coefficiente di obsolescenza			
	Uffici		
	Deterioramento fisico (k)		**17,35**
	Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
1	Scavi e rinterri	5,46	0,00
2	Fondazioni	4,85	0,00
3	Pavimento	9,36	1,87
4	Fognature	6,40	0,00
5	Struttura	31,02	6,20
6	Pannelli (tamponamenti)	9,32	1,40
7	Copertura	19,66	0,00
8	Serramenti	2,99	0,00
9	Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
10	Impianto di riscaldamento capannone	7,33	7,33
11	Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
12	Impianto elettrico capannone	2,71	0,54
		100,00	
	Obsolescenza funzionale (Of)		**18,00**
	Descrizione	(%)	Rilevato
	Spese per adeguamenti funzionali		5,00
	Limitazioni per altezza		0,00
	Distribuzione e/o conformazione degli spazi		0,00
	Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00
	Necessità di adeguamenti di energetici		13,00
	Obsolescenza economica (Oe)		**20,00**
	Descrizione		Rilevato
	Situazione attuale di mercato		10,00
	Perdita di reddito		0,00
	Altri fattori		10,00
	Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
	55,00		

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.
(Ing. [redacted])

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Planimetrie catastali
3.	Estratto mappa
4.	Autorizzazioni
5.	Documentazione fotografica