RELAZIONE ESTIMATIVA

Stima Sommaria dell'unità immobiliare

Immobile:	**Capannone Industriale** Carate Brianza (MB) – Via Lombardia n. 16
Proprietà:	RENO LEASE SRL (C.F. 91046360268)
Conduttore:	FERIN SRL (C.F. 02711480968)
Committente:	Dott.ssa Elisabetta BRUGNONI **Curatrice del Fallimento FERIN SRL** (titolare di contratto di locazione finanziaria)

1. PREMESSA

Il sottoscritto, **Geom. Maurizio Cerana**, con studio in Seregno, Piazza Risorgimento n. 1/A, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Monza e della Brianza al n. 665 e all'albo del Tribunale di Monza, in esecuzione all'incarico conferitogli dalla Dottoressa Elisabetta BRUGNONI, Curatrice del Fallimento FERIN SRL, riassume il proprio lavoro nella presente relazione di stima sommaria.

Il presente documento contiene le generalità, l'individuazione dei beni, le consistenze, la determinazione della stima e della quota di diritto, a seguito dello studio del materiale fornito e di mirate indagini sul locale mercato immobiliare.

Specifiche e limitazioni d'incarico:

- Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo alla situazione ipotecaria, catastale pregiudizievole od altro.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono da ritenersi rappresentative delle situazioni di fatto alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si esclude l'esistenza di ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di specifiche attività che possano modificare i parametri unitari scelti.
- Il tecnico non ha preso visione delle autorizzazioni relative a concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, agibilità e di tutto quanto concerne la regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati, né ha effettuato verifiche o accessi mirati presso i competenti Enti ed Amministrazioni Comunali.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile a destinazione capannone industriale risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio Servizi Catastali come segue:

- **Comune:** CARATE BRIANZA (MB) – Via Lombardia n. 16
- **Riferimenti:** Foglio 17, Mappale 563
- **Natura:** BENE COMUNE CENSIBILE (B.C.C.)
- **Categoria Catastale:** D/7
- **Rendita Catastale:** €. 7.760,00
- **Piano:** Terra - Primo
- **Intestazione:** Trattandosi di Bene Comune Censibile (BCC), l'unità è per sua natura priva di intestazione specifica in visura.

Tutti i dati sopra riportati sono stati desunti dalla visura catastale n. T118211 estratta in data 28/04/2026.

3. FONTI DI INFORMAZIONE ED INDAGINI DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore unitario di mercato, sono state consultate le seguenti banche dati ed osservatori specializzati nell'area di Carate Brianza e della provincia di Milano:

- Catasto di Milano ed elenchi di pubblicità immobiliare;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locali;
- Borsino Immobiliare (Servizi e Valutazioni immobiliari nazionali);
- Banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio.

Parametri di riferimento rilevati per la tipologia "Capannoni":

- **Agenzia del Territorio (Quotazioni OMI):** Valore Minimo: 550,00 €/mq | Valore Massimo: 750,00 €/mq
- **Borsino Immobiliare:** Valore Minimo: 400,00 €/mq | Valore Massimo: 680,00 €/mq

4. CONSISTENZE E VALORE DI MERCATO

Applicando i criteri dell'estimo immobiliare basati sul metodo sintetico-comparativo, viene adottato un valore unitario di riferimento pari a **600,00 €/mq** applicato alla superficie ragguagliata del compendio immobiliare:

Destinazione	Sup. Reale (mq)	Coeff.	Sup. Ragguagliata (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale (€)
Capannone	1.035,00	1,00	1.035,00	600,00	621.000,00
Uffici	263,00	1,20	315,60	600,00	189.360,00
Area esterna	932,00	0,10	93,20	600,00	55.920,00
TOTALE	**2.230,00**	**-**	**1.443,80**	**-**	**866.280,00**

5. CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri di stima adottati, delle consistenze reali e dello stato del mercato locale, si stabilisce che il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di libero mercato possa ragionevolmente esprimersi nella cifra tonda di:

€. 865.000,00

(euro ottocentosessantacinquemila/00)

6. ALLEGATI D'UFFICIO

- Estratto Mappa Catastale
- Visura Catastale n. T118211
- Planimetria Catastale dell'immobile
- Documentazione fotografica d'insieme

Luogo e Data:
Seregno, 09 Giugno 2026

Il Tecnico Incaricato

Geom. Maurizio Cerana
Albo Geometri Prov. Monza e Brianza n. 665
Iscritto all'Albo del Tribunale di Monza
C.F. CRNMRZ68S22D286E – P.IVA 03265730139