



PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' "CASTELLI SRL", C.F. E P.IVA 01989950165, SITO IN POZZO D'ADDA (MI), VIA DELL'INDUSTRIA 4.





PREMESSA

Il sottoscritto arch. Marzio Dovera, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Milano al n.10022, ha ricevuto dalla "Castelli SRL" l'incarico di redigere la seguente relazione di stima, relativa alla valutazione di un complesso immobiliare per attività produttive sito in Pozzo d'Adda (MI) via d'Industria n.4.

A tale scopo il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in data 10 dicembre 2018 dove ha esaminato l'immobile, con accertamenti sufficienti per pervenire alle conclusioni qui di seguito riportate.

DESCRIZIONE

Il Complesso immobiliare è costituito da Capannone attività produttiva con Uffici e Appartamento pertinenziale, impiantisticamente attrezzato e pronto ad accogliere nell'immediato attività produttive.

E' inserito in zona urbanisticamente attrezzata con tutti i servizi primari.

Lo stato di conservazione è buono e non presenta necessità di interventi primari.

L'accesso all'area risulta agevolmente accessibile anche ai mezzi pesanti.

RIFERIMENTI CATASTALI

- P.to A) Capannone al Piano Terra, con area nuda pertinenziale identificato al Catasto Fabbricati: Fg.3 Mp.190 Sb.701, Categoria D/7.
- P.to B) Uffici al Primo Piano, annessi al Capannone identificato la Catasto Fabbricati Fg.3 Mp.190 Sb.701, Categoria D/7.
- P.to C) Alloggio Pertinenziale al Secondo Piano, identificato la Catasto Fabbricati Fg.3 Mp.190 Sb.2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani.





STIMA

Alla luce di quanto sopra esposto, in base ad una analisi dei prezzi di mercato, e dell'attuale andamento del mercato immobiliare si stima quanto segue:

- (P.to A) **Capannone** al Piano Terra, con area nuda pertinenziale.

Considerato il corrente prezzo medio unitario di mercato, pari a 650,00 (seicentocinquanta/00) €/m² si evince la relazione: $650,00\text{ €/m}^2 \times 1.739,97\text{ m}^2 = 1.130.980,50\text{ €}$ quale valore venale.

- (P.to B) **Uffici** al Piano Primo, in aderenza all'attiguo Capannone.

Considerato il corrente prezzo medio unitario di mercato, pari a 1.150,00 (millecentocinquanta/00) €/m² si evince la relazione: $1.150,00\text{ €/m}^2 \times 122,72\text{ m}^2 = 141.128,00\text{ €}$ quale valore venale.

- (P.to C) **Alloggio** al Piano Secondo, in aderenza all'attiguo Capannone.

Considerato il corrente prezzo medio unitario di mercato, pari a 850,00 (ottocentocinquanta/00) €/m² si evince la relazione: $850,00\text{ €/m}^2 \times 122,72\text{ m}^2 = 104.312,00\text{ €}$ quale valore venale.

- Pertanto sommando i valori parziali precedentemente esposti si determina il seguente importo complessivo:

$1.130.980,50\text{ €} + 141.128,00\text{ €} + 104.312,00\text{ €} = 1.376.420,50\text{ €}$ quale valore venale complessivo.

Milano, mercoledì 13 febbraio 2019

(Il Tecnico incaricato)


ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
DOVERA
MARZIO
architetto
10022





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2019 e questo giorno 13 del mese di FEBBRAIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 11 Signor MARZIO DOVERA nato a MILANO il 28/03/1968, residente in COLOGNO A.S.E. prov. (MI) in via PER VILLODRONE 9, identificato con documento CARTA IDENTITÀ n° 016217774 rilasciato da COMUNE DI COLOGNO A.S.E. il 01/07/2013 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 13/02/2019 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit^o ai sensi di legge¹ 11 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dr.ssa Annamaria PESTELLI

13.02.19 005898

Il dichiarante

NOTA BENE:

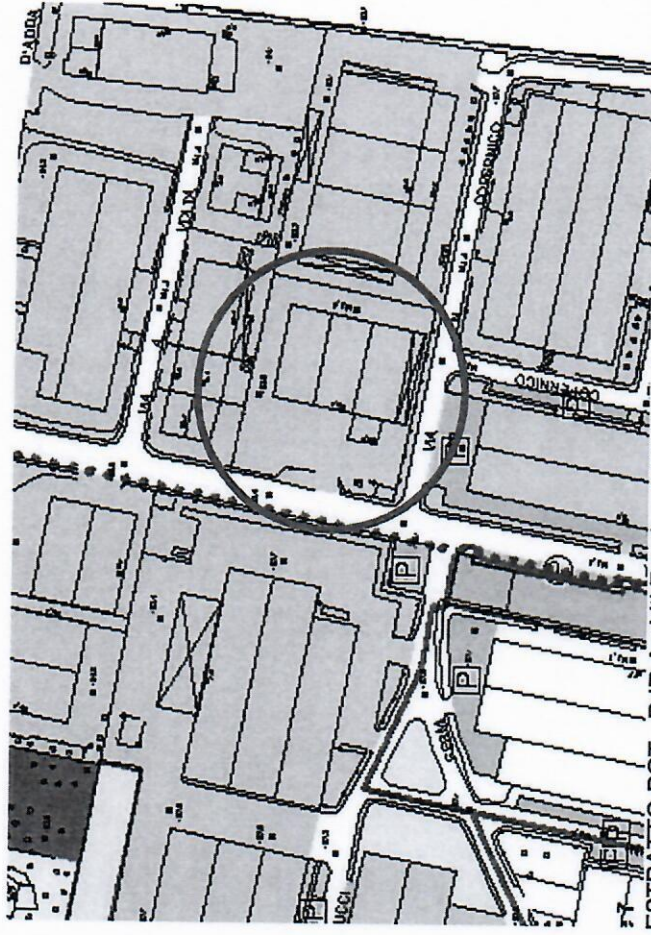
L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.

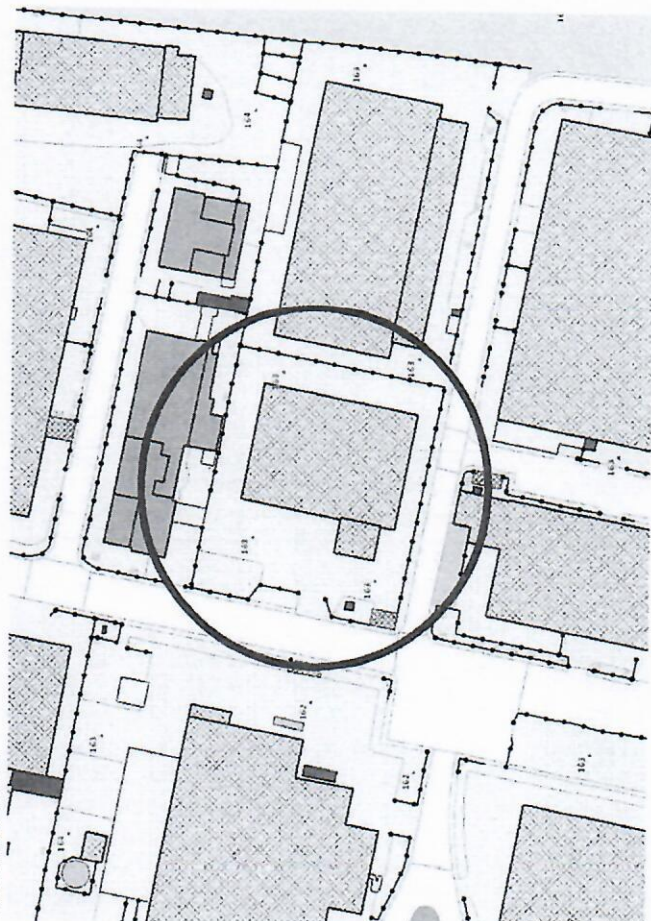
POZZO D'ADDA - VIA DELL'INDUSTRIA 4 - FG.3 MP.190/292



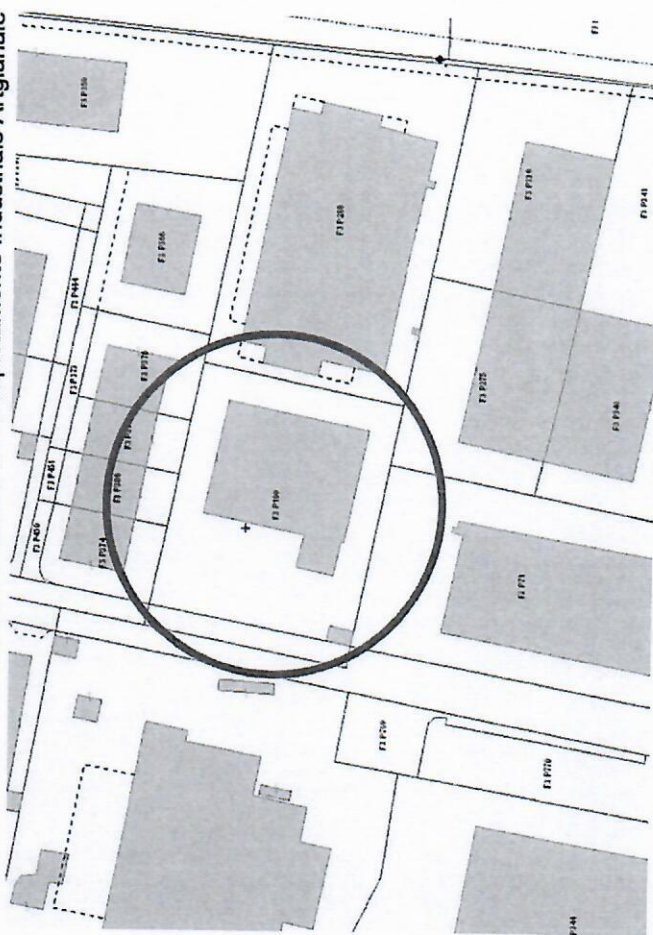
VISTA AEREA



ESTRATTO PGT - PdR Ambiti Funzionali D1 Completamento Industriale Arginale

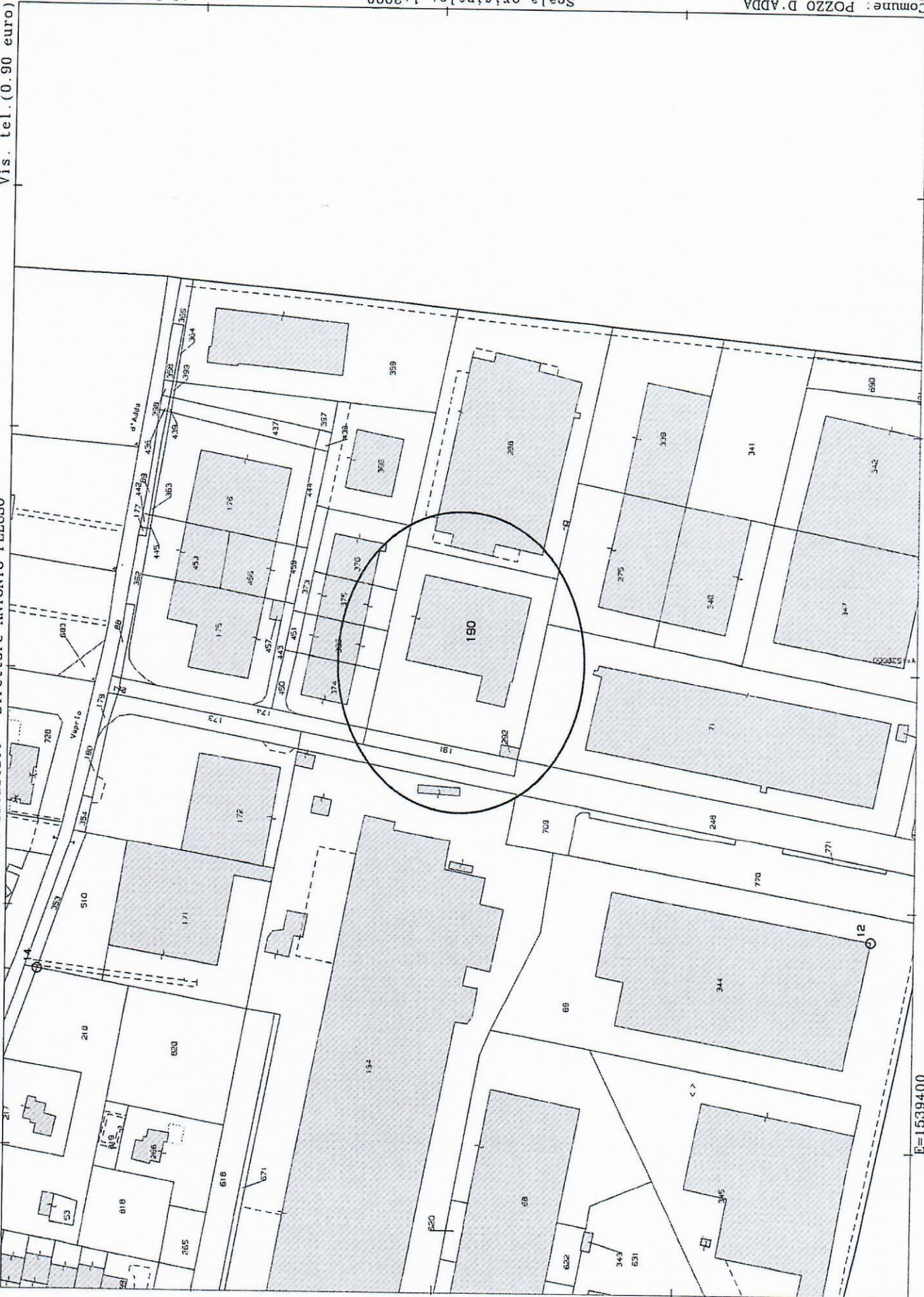


ESTRATTO MAPPA FOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO MAPPA CATASTALE - FG.03 MP.190/292

N=5046700





Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2018

Data: 10/12/2018 - Ora: 16.44.20 Segue

Visura n.: T286187 Pag: 1

INTESTATO

1	CASTELLI S.R.L. con sede in POZZO D'ADDA	01989950165*	(1) Proprietà per 1/1
---	--	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 06/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	3	190	701			D/7				Euro 15.793,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2014 protocollo n. MI0562731 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 160251.1/2014)
Indirizzo				VIA DELL' INDUSTRIA n. 4 piano: T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G955 - Sezione - Foglio 3 - Particella 190

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	3	190	701			D/7				Euro 15.793,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1047896 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 480243.1/2011)
Indirizzo				, VIA DELL' INDUSTRIA n. 4 piano: T-I;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/1998

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita							
1	Urbana	3	190	701			D/7				Euro 15.793,25 L. 30.580.000			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/1998 in atti dal 10/07/1998 (n. 265731.1/1998)				
Indirizzo					VIALE DELLE INDUSTRIE n. 4 piano: T-1;													
Notifica					-								Partita		1001263	Mod.58		-
Annotazioni					classamento proposto (D.M. 701/94) ; intestazione da verificare													

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 13/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	3	190	701	Cens.	Zona	D/7			Catastale	L. 30.580.000	VERBALE del 13/05/1985 in atti dal 10/07/1998 (n. 9999/1985)
Indirizzo _____, VIALE DELLE INDUSTRIE n. SN piano: T-1;												
Notifica		-		Partita		1001263		Mod.58		-		
Annotazioni _____ classamento proposto (D.M. 701/94) ; intestazione da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/1998

DATI IDENTIFICATIVI											DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita							
1		3	190	701			D/7				L. 30.580.000							
Indirizzo													VIALE DELLE INDUSTRIE n. SN piano: T-1;					
Notifica														Partita	256	Mod.58	-	
Annotazioni													classamento proposto (D.M. 701/94)					



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2018

Data: 10/12/2018 - Ora: 16.44.20 Segue

Visura n.: T286187 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 20/11/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI S.R.L. con sede in POZZO D'ADDA	01989950165	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/12/2008 Repertorio n.: 46499 Rogante: GIANNETTA ANTONIO Sede: OSIO SOTTO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 129982.1/2008)		

Situazione degli intestati dal 20/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 20/11/2008
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/02/2005 Repertorio n.: 152603 Rogante: FARHAT JEAN- PIERRE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 8616.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 25/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 51/100 in regime di separazione dei beni fino al 20/01/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 20/01/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 20/01/2005
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 29/100 in regime di separazione dei beni fino al 20/01/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1999 Trascrizione in atti dal 30/11/2000 Repertorio n.: 53486 Rogante: LEGGIO ELISA Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 47558.1/1999)		

Situazione degli intestati dal 16/06/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/05/1985
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 16/06/1998 in atti dal 16/06/1998 Registrazione: AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 279361.1/1998)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 25/06/1999
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 13/05/1985 Voltura in atti dal 10/07/1998 Repertorio n.: 26295 Rogante: DR. PAOLO MANGILI Sede: BERGAMO Registrazione: AP Sede: BERGAMO n: 3514 del 27/05/1985 VERBALE D'ASSEMBLEA (n. 9999/1985)		



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2018

Data: 10/12/2018 - Ora: 16.44.21 Fine
Visura n.: T286187 Pag: 4

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	190	1							
Indirizzo											
VIALE DELLE INDUSTRIE piano: T-1;											
Notifica											
-											
								Partita	256	Mod.58	-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

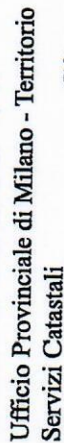
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 16/06/1998
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 31/01/1988			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2018

Data: 10/12/2018 - Ora: 16.45.49 Segue

Visura n.: T287084 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POZZO D'ADDA (Codice: G955)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 190 Sub.: 2

INTESTATO

1	CASTELLI S.R.L., con sede in POZZO D'ADDA	01989950165*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 06/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		3	190	2				A/2	4	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte**: 109 m ²	Euro 397,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2014 protocollo n. MI0562730 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 160250.1/2014)
Indirizzo					VIA DELL' INDUSTRIA n. 4 piano: 2;								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G955 - Sezione - Foglio 3 - Particella 190

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		3	190	2			A/2	4	5,5 vani		Euro 397,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1047895 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 480242.1/2011)
indirizzo _____, VIA DELL' INDUSTRIA n. 4 piano: 2;												



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2018

Data: 10/12/2018 - Ora: 16.45.49 Segue

Visura n.: T287084 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/1998

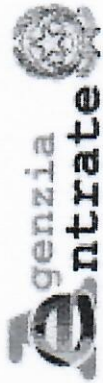
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita	
1	Urbana	3	190	2			A/2	4	5,5 vani		Euro 397,67 L. 770.000	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/1998 in atti dal 10/07/1998 (n. 265731.1/1998)	
Indirizzo - VIALE DELLE INDUSTRIE n. 4 piano: 2;													
Notifica -													
Annotazioni intestazione da verificare													
										Partita	1001263	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 13/05/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	3	190	2	Cens.		A/2	4	5,5 vani		L. 1.727	VERBALE del 13/05/1985 in atti dal 10/07/1998 (n. 9999/1985)
Indirizzo , VIALE DELLE INDUSTRIE piano: 2;												
Notifica -												
Annotazioni intestazione da verificare												
							Partita	1001263	Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	190	2			A/2	4	5,5 vani		L. 770.000	
Indirizzo , VIALE DELLE INDUSTRIE piano: 2;												
Notifica -												
Annotazioni intestazione da verificare												
						Partita	1001263		Mod.58		-	



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2018

Data: 10/12/2018 - Ora: 16.45.49 Segue

Visura n.: T287084 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 23/10/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	190	2			A/2	4	5,5 vani		L. 1.727	
Indirizzo _____, VIALE DELLE INDUSTRIE piano: 2;												
Notifica _____												
										Partita	256	Mod. 58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		3	190	2						Catastale	
Indirizzo Notifica											
, VIALE DELLE INDUSTRIE piano: 2;											
								Partita	256	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 20/11/2008

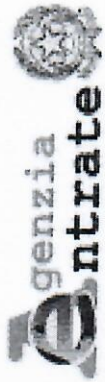
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI S.R.L. con sede in POZZO D'ADDA		01989950165	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/12/2008 Repertorio n.: 46499 Rogante: GIANNETTA ANTONIO Sede: OSIO				
SOTTO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 129982.1/2008)				

Situazione degli intestati dal 20/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 20/11/2008
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/02/2005 Repertorio n.: 152603 Rogante: FARHAT JEAN- PIERRE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8616.1/2005)				

Situazione degli intestati dal 25/06/1999

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' per 51/100 in regime di separazione dei beni fino al 20/01/2005	
2					(1) Proprieta' per 10/100 fino al 20/01/2005	
3					(1) Proprieta' per 10/100 fino al 20/01/2005	
					(1) Proprieta' per 10/100 fino al 20/01/2005	



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 10/12/2018 - Ora: 16.45.49 Fine
Visura n.: T287084 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/12/2018

4	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 29/100 in regime di separazione dei beni fino al 20/01/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1999 Trascrizione in atti dal 30/11/2000 Repertorio n.: 53486 Rogante: LEGGIO ELISA Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47558.1/1999)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 25/06/1999
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 13/05/1985 Voltura in atti dal 10/07/1998 Repertorio n.: 26295 Rogante: DR. PAOLO MANGILI Sede: BERGAMO Registrazione: AP Sede: BERGAMO n: 3514 del 27/05/1985 VERBALE D'ASSEMBLEA (n. 9999/1985)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/05/1985
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/01/1988		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).