

Tribunale di Milano
SEZIONE FALLIMENTARE - N° Gen. Rep. 241/2020

Fallimento



Giudice Delegato: **Dott. Francesco Pipicelli**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Laura Filippi**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE – Fabbricato industriale
Via Luigi Bezzera n. 20 – Comune di Rosate - (MI)

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO**Bene:** Via Luigi Bezzera n. 20 – Rosate (MI)**Opificio****1. Dati Catastali:**

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
19	242 243 244 245	-	D/1				Euro 11.134,81	VIA LUIGI BEZZERA n. SC piano: T-1

2. Stato di occupazione:**Nella disponibilità del fallimento**

All'interno dell'immobile sono presenti materiali e macchine inerenti la società fallita, oggetto di inventario eseguito dal curatore, non compresi nella presente valutazione.

3. Creditori Iscritti: massa dei creditori del fallimento **4. Comproprietari:** nessuno**5. Continuità delle trascrizioni:** SI**6. Prezzo da libero arrotondato: € 442.000,00**

Immobile in Comune di Rosate (MI)
Via Luigi Bezzera n. 20

Fabbricato industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà pari a 100/100 di
con sede in MILANO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
19	242 243 244 245	-	D/1				Euro 11.134,81	VIA LUIGI BEZZERA n. SC piano: T-1

Derivante da: variazione nel classamento (n. 79338.1/2009) del 10/07/2009 protocollo n. MI0618983 in atti dal 10/07/2009; variazione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni variazione toponomastica ultimazione di fabbricato (n. B04622.1/1995) (n. B04622.1/1995) del 27/11/1995 in atti dal 27/11/1995; costituzione (n. G00518.1/1995) del 02/06/1995 in atti dal 02/06/1995

Confini da nord ed in senso orario a corpo:

- a nord per piccola parte il mappale 29, cabina elettrica, indi la via Bezzera da cui si accede, indi parcheggio mappale 228 di proprietà comunale;
- Est capannone di proprietà della società venditrice mappale 246;
- Sud roggia;
- Ovest proprietà della società venditrice residuo mappale 29.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Regolarità Catastale: Si segnala che nelle visure catastali la proprietà è *intestata a* Trattasi di mero errore di battitura nell'inserimento dei dati **e dovrà essere corretto**.

Si segnala inoltre una parziale difformità della scheda catastale e dell'estratto di mappa, che, ai fini del trasferimento del bene, si ritiene debbano essere aggiornati.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: Il comune di Rosate fa parte della città metropolitana di Milano nell'estrema periferia sud-ovest di Milano.

Area urbanistica: Il territorio, prevalentemente pianeggiante, ha vissuto uno sviluppo urbanistico a partire dagli anni 90 con aree di espansione concentrate intorno al nucleo storico di Rosate mentre l'industria si è attestata a sud del comune.

Attrazioni paesaggistiche: il comune è circondato da aree verdi coltivate e dal Parco Agricolo Sud Milano.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A7 Milano-Genova svincolo di Binasco (9 km); Stazione ferroviaria di Baggiano (10 Km)

Servizi offerti dalla zona: l'immobile sorge in zona industriale. I servizi sono garantiti presso il vicino agglomerato urbano che costituisce il Comune di Rosate.



3. STATO DI POSSESSO:**Nella disponibilità del fallimento**

All'interno dell'immobile sono presenti materiali e macchine inerenti alla società fallita, oggetto di inventario eseguito dal curatore, non compresi nella presente valutazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

➤ **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

costituito con l'atto dr. Giampaolo Colli del 24/05/1996 n.ro 95993 di rep., trascritto a Pavia il 14/06/1996 ai numeri 8768/5074.

A favore di: **Comune di Rosate**

Contro:

SRL con

Le società hanno convenuto di ripartire tra loro la superficie lorda di pavimento totale prevista dal P.L. pari a mq 2.569,77 nel seguente modo:

-
-

Si sono impegnate inoltre reciprocamente tra loro e nei confronti del Comune di Rosate a non superare la suddetta quota massima di superficie lorda di pavimento consentita dal P.L. ed a rispettare la ripartizione di superficie fra loro convenuta, sia nei progetti finora presentati al Comune di Rosate per l'ottenimento delle Concessioni Edilizie, sia nei progetti di ampliamento futuri, così come meglio specificato nella "tabella riepilogativa dei dati planivolumetrici" allegata sotto "B" al trascrivendo atto. Il calcolo della superficie lorda di pavimento spettante ad ognuno dei proprietari derivante dai seguenti dati e dalle seguenti proporzioni:

- Superficie coperta totale: mq 1.746,25
- Superficie lorda di pavimento totale: mq 2.569,77
- Superficie coperta
- Superficie coperta

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

➤ **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**

A favore di:

10194870159)

Contro:

Rogante: atto a rogito del dr. Eleonora Sciarrone del 20/09/1995 n.ro 3785/1482 di rep.,

Trascritto a: Pavia il 12/10/1995 ai numeri 12042/7547

Gravante sull'immobile identificato al foglio 19, mappali 242/243/244/245 tra loro graffati (mq 996 dichiarati)

Le parti hanno costituito a favore del capannone ai mappali 246/247/248, di proprietà della società ed a carico del capannone di proprietà servitù di passaggio sotterraneo della rete antincendio in fregio al medesimo capannone del perimetro; nonché servitù di tombinatura sotterranea di scarico di acque di irrigazione in aderenza alla roggia sul confine sud.



Si precisa e si prende atto che la rete di recinzione a sud è stata costruita a circa 3,50 mt dalla roggia per facilitare l'eventuale pulizia della stessa.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

➤ Ipoteca volontaria

A favore di:

Contro:

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca:

- Importo capitale:

- Durata: 10 anni

Rogante: atto notariale a rogito del dott. Eleonora Sciarrone in data 20/06/1995 n. rep. 3786/1483

Trascritto a: Pavia in data 14/07/1995 ai nn 8655/1557

Ipoteca non rinnovata nel ventennio.

➤ Ipoteca legale

A favore di:

Contro:

Derivante da: ipoteca legale (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- Importo ipoteca:

- Importo capitale:

Rogante: atto dell'ufficio Equitalia Nord s.p.a. in data 30/10/2014 n. rep. 5712/6814

Trascritto a: Pavia in data 03/11/2014 ai nn. 14065/2309

ANNOTAZIONE di CANCELLAZIONE presentata il 25/05/2016 Servizio di P.I. di PAVIA Registro particolare n. 1478 Registro generale n. 8337

➤ Ipoteca conc.amministrativa/riscossione

A favore di:

Contro:

Derivante da: ipoteca legale (ruolo e avviso di addebito esecutivo)

- Importo ipoteca:

- Importo capitale:

Rogante: atto dell'ufficio Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 09/12/2019 n. rep. 15462/6819

Trascritto a: Pavia in data 10/12/2019 ai nn 21351/3949

4.2.2 *Pignoramenti*: nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni*:

➤ Sentenza di fallimento

A favore di:

Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento

Rogante: Tribunale di Milano con atto del 02/07/2020 ai n. 258/2020

Trascritto a: Pavia il 18/03/2021 ai nn. 5027/3423

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale: nessuna

Millesimi di proprietà: trattasi di unica proprietà.

Particolari vincoli e/o dotazioni: immobile completamente recintato. È presente impianto antincendio il cui funzionamento non è stato verificato.

Si rimanda a punto 4.1 della presente relazione per vincoli presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: All'interno dell'immobile sono presenti oggetti e forniture di varia natura e derivanti dalla produzione dell'attività, muletto e scaffalature, arredi ufficio, ecc... Quanto presente all'interno ed all'esterno del capannone non è oggetto della presente valutazione.

Si segnala e precisa che i posti auto posti all'esterno dell'immobile sono ad uso comune.

Il passo carraio attualmente esistente è stato autorizzato in data 12/01/1999 al n. 599 prot. 332/3. Lo stesso è soggetto al pagamento annuale di quanto dovuto per l'occupazione del suolo pubblico per passi carrai.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino al 20/06/1995:



In forza di atti antecedenti al ventennio e per edificazione del bene.

Proprietario dal 20/06/1995 al 24/10/1995:



In forza di atto a rogito del dott. Eleonora Sciarone, già notaio in Cologno Monzese, in data 20/06/1995, n. rep. 3785/1482, trascritto a Pavia il 14/06/1995 ai nn. 8654/5584.

Immobile oggetto di compravendita identificato al foglio 19, mappali 242/243/244/245 tra loro graffiati (mq 996 dichiarati).

Lo stesso viene così descritto nel quadro D della trascrizione: *"Immobile in oggetto è costituito da capannone artigianale di unico ampio locale a piano terra di quattro campate, senza uffici ne servizi, ne impianti fissi e con annessa piccola area cortilizia sui lati sud e ovest."*

Proprietario dal 24/10/1995 al 17/04/1996:



In forza di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per trasferimento di società a rogito del dot. Eleonora Scarrone in data 24/10/1995 al n. rep. 3933/1564, trascritto a Pavia il 18/11/1995 ai nn. 13819/8683

Proprietario dal 17/04/1996 al 29/04/2005:



In forza di atto di atto notarile pubblico per trasferimento di società a rogito del dot. Eleonora Scarrone in data 17/04/1996 al n. rep. 4174/1684, trascritto a Pavia il 06/05/1996 ai nn. 6434/3777

Proprietario dal 29/04/2005 ed attuale proprietario:



In forza di atto di atto notarile pubblico per trasferimento di società a rogito del dott. Menchini Paolo in data 29/04/2005 al n. rep. 61736, trascritto a Pavia il 10/05/2005 ai nn. 8690/5305

Si segnala che nella voltura catastale viene riportato, erroneamente, il nominativo della società intestataria come

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare qui descritta è gravata da Atto unilaterale d'obbligo edilizio costituito con atto a rogito del dr. Giampaolo Colli del 24/05/1996 n.ro 95993 di rep., trascritto a Pavia il 14/06/1996 ai numeri 8768/5074.



Le società [redacted] hanno convenuto di ripartire tra loro la superficie lorda di pavimento totale prevista dal P.L. pari a mq 2.569,77 nel seguente modo:

- [redacted]: mq 1.466,07
- [redacted] mq 1.103,70

Si sono impegnate inoltre reciprocamente tra loro e nei confronti del Comune di Rosate a non superare la suddetta quota massima di superficie lorda di pavimento consentita dal P.L. ed a rispettare la ripartizione di superficie fra loro convenuta, sia nei progetti finora presentati al Comune di Rosate per l'ottenimento delle Concessioni Edilizie, sia nei progetti di ampliamento futuri, così come meglio specificato nella "tabella riepilogativa dei dati planivolumetrici" allegata sotto "B" al trascrivendo atto. Il calcolo della superficie lorda di pavimento spettante ad ognuno dei proprietari derivante dai seguenti dati e dalle seguenti proporzioni:

- Superficie coperta totale: mq 1.746,25
- Superficie lorda di pavimento totale: mq 2.569,77
- Superficie coperta [redacted] mq 750,00
- Superficie coperta [redacted] mq 996,25

L'immobile oggetto di valutazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 121/92

Intestatario: [redacted]

Opere: costruzione di capannoni industriali

Rilasciata in data: 14/04/1993

CONCESSIONE EDILIZIA n. 35/95 (variante alla C.E. n. 121/92)

Intestatario: [redacted]

Opere: variante in corso d'opera della C.E. n. 121/92 del 14/04/1993

Rilasciata in data: 07/06/1995

AGIBILITÀ

Rilasciata in data: 18/02/2002 prot. n. 1449/10 su richiesta presentata dalla società SCAM in data 24/01/1996 prot. n. 878 e relativa alla pratica edilizia n. 121/92 e 35/95

D.I.A. (Domanda di Inizio Attività)

Intestatario: [redacted]

Presentata in data: 25/09/1995 prot. 8275 ed integrata in data 11/10/1995 prot. 9012

Opere: costruzione di soppalchi adibiti ad ufficio e magazzino

Richiesta di agibilità presentata in data 24/01/1996 prot. 878

CEMENTI ARMATI

Denuncia dei Cementi Armati – ex Genio Civile prot. n. 87999 del 14/07/1995

VIGILI DEL FUOCO

Approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco in data 19/02/1993 e 04/04/1995 prot. n. 318764.

Non si ha riscontro di autorizzazioni in corso di validità. Sarà onere dell'aggiudicatario prevedere l'aggiornamento e la messa a norma dell'impianto antincendio presente.

Descrizione

In Comune di Rosate, Via Luigi Bezzera n. 20, complesso immobiliare con destinazione opificio, su più livelli, con uffici di pertinenza ed area cortilizia pertinenziale ad uso esclusivo completamente recintata.

Edificato negli anni '90 si presenta in ordinarie condizioni di mantenimento.

È costituita da unico corpo di fabbrica con altezza interna pari a 6,50, al cui interno sono presenti un soppalco e un corpo uffici posti al piano terra e primo collegati tra loro da scala interna.



Relativamente agli impianti presenti il sottoscritto non è in grado di confermare il corretto funzionamento e la regolarità in funzione alle normative vigenti. Allegato alla presente dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciati all'epoca di edificazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente, oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, da considerarsi pertanto indicativa, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna, viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie dichiarata nelle pratiche edilizie	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio				
Piano terra	sup lorda di pavimento	925,95	100%	925,95
Piano soppalco	sup lorda di pavimento	92,75	100%	92,75
Totale				1.018,70 mq
Ufficio				
Piano terra	sup lorda di pavimento	213,55	100%	213,55
Piano soppalco	sup lorda di pavimento	70,30	100%	70,30
Totale				283,85

Si precisa che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è pertanto indicativa.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Opificio

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2020, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **DISCRETA appetibilità** per il contesto industriale in cui è inserita, in **ORDINARIO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad opificio. La valutazione della stessa è in linea con i valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili espressi dall'Agenzia delle Entrate;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **libera e senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto



o “a valore di mercato”, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale” come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Rosate (MI),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia,
- Ufficio Comunale di Rosate (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 1° semestre 2020
 - Immobiliare web

agenzia entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: ROSATE

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0


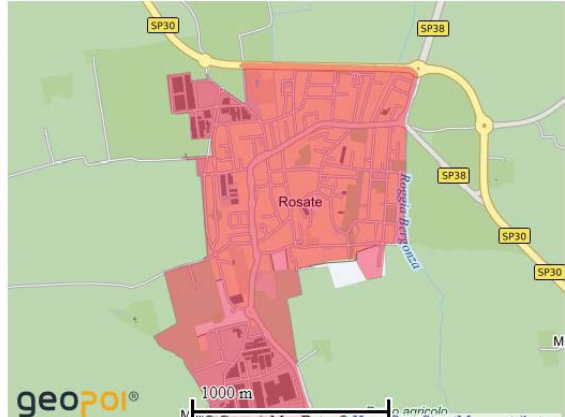
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	650	L	2,3	3,9	L
Capannoni tipici	Normale	450	700	L	2,8	4,1	L
Laboratori	Normale	450	600	L	2,4	3,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

8.3 Valutazione LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell’immobile, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall’Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Mq dichiarati nelle pratiche edilizie	Euro/mq	Valore Complessivo
Opificio			
Opificio	1.018,70 mq	€ 400,00	€ 407.480,00
Ufficio	283,85 mq	€ 400,00	€ 113.540,00

Valore complessivo intero compendio

€ 521.020,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato **€ 78.153,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Per arrotondamento: **€ 442.000,00**

Allegati

- ALLEGATO 1 - Atto d'acquisto
- ALLEGATO 2 - Documentazione catastale
- ALLEGATO 3 - Ispezione conservatoria
- ALLEGATO 4 - Verifica edilizia
- ALLEGATO 5 - Rilievo fotografico

Milano, 19.04.2021

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

