

# PERIZIA DI STIMA

Procedura fallimentare n. 27/2019  
TESSILBUC 2000 s.r.l.

Perito estimatore:  
Architetto Armando Caimi



Fall. n.27/2019 TESSILBUC 2000 s.r.l

giudice Delegato dott.ssa Guendalina Pascale - Sezione Fallimenti  
Tribunale Ordinario di Milano.

## PREMESSA

In data 27/05/2019 il curatore fallimentare dott. ssa Serenella Di Donato mi informava di essere stato nominato quale perito estimatore nella procedura fallimentare n. 27/2009 Fallimento TESSILBUC 2000 s.r.l. In data 29/05/2019 prestavo giuramento di rito e la S.V.I. Mi conferiva l'incarico.

## MANDATO

Il perito, assunte le opportune informazioni presso il curatore e presso i terzi interessati, avvertito il legale rappresentante della società fallita TESSILBUC 2000 s.r.l. Il giorno 27/06/2019 procedeva alle operazioni peritali provvedendo ad un primo sopralluogo all'immobile oggetto di perizia sito in Comune di COLTURANO via delle Industrie n. 23/25 comunicando la visita al sig. BUCCIANI ROBERTO quale custode dei beni incaricato dal Curatore Fallimentare.

Ispezionando gli immobili acquisiti al fallimento, il loro atto di provenienza e le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti richiesti.

Si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colturano per eseguire l'accesso agli atti necessari alla verifica delle regolarità urbanistiche.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Trattasi di immobile ad uso artigianale, costituito da capannone in forma semplice realizzato con struttura prefabbricata . Al capannone si accede attraverso un corsello comune ad altra unità immobiliare dal n.23 e 25 di via delle Industrie; via esterna al centro abitato in ambito tipicamente produttivo. Al piano terreno c'è il laboratorio ad uso delle lavorazioni della ditta TESSILBUC 2000 s.r.l. (realizzazione di campionari, tirelle del comparto arredo tessile). All'interno del laboratorio sono presenti i

macchinari e le attrezzature. (che sono trattati in altra perizia allegata). Il

laboratorio di altezza sotto trave variabile tra i 6 metri e i 2.85 è in parte occupato da locali accessori, un vano adibito a locale caffè ricreazione, un locale di servizio igienico composto da spogliatoio, vano doccia, wc, da un soppalco con struttura in acciaio di ottima fattura e adatto a sopportare carichi considerevoli al piano superiore del soppalco si accede dal laboratorio con apposito elevatore. Il Capannone nel suo insieme è in buono stato coerente con il periodo di costruzione e non presenta vizi visivi quali macchie derivate da infiltrazioni della copertura o crepe degli intonaci o fessurazioni nella struttura. Il laboratorio è dotato di riscaldamento. Al piano primo da cui si accede con scala interna si arriva agli uffici dell'azienda. Gli uffici in buono stato di conservazione si presentano come da foto allegate, gli spazi sono dotati di energia elettrica, riscaldamento, e sistema di raffrescamento a Split. Dagli uffici si può accedere al soppalco e ad una porzione di deposito (copertura dei vani quali locale caffè, spogliatoio, servizi igienici).

Esternamente all'edificio esistono:

- a) una tettoia per una superficie coperta pari a mq.45,50 **NON AUTORIZZATA** che potrà essere oggetto di regolarizzazione tecnico edilizia con pratica edilizia in sanatoria per accessori al fabbricato principale.
- b) un box in lamiera da demolire **NON SANABILE** (Foto 3/8)

**Consistenza immobiliare:**

Laboratorio al piano terra	mq	392,00	100%	392,00
Piano soppalco	mq.	116,00	100%	116,00
Uffici al piano primo	mq.	86,50	100%	86,50
Scala di accesso ½	mq.	6,50	30%	1,95
Tettoie	mq.	45,50	20%	9,10
Area di pertinenza	mq.	572,00	5%	28.60

**Consistenza commerciale complessiva**

unità principali	mq.	634,15
<u>arrotondato in</u>	<u>mq.</u>	<u>634.00</u>

**Descrizione della zona:**

Il bene oggetto della perizia si trova in zona periferica al centro del paese di Colturano, in zona tipicamente produttiva, ZTP (PGT Colturano) in prossimità della strada provinciale 39 e a 2 Km dalla via Emilia, la zona è dotata di parcheggi nelle vicinanze ci sono servizi di ristorazione.

**Descrizione delle strutture:**

<i>Fondazioni:</i>	in cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato e ferro
<i>Travi:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in latero cemento e ferro

**Descrizione dettagliata delle componenti edilizie:**

*Infissi esterni :* in alluminio  
*Manto di copertura:* cemento amianto  
*Pareti esterne:* in pannelli prefabbricati in cls  
*Pavimentazioni interne:* in pavimento di cemento industriale e piastrelle

**Dettagli impianti:**

*Impianto termico Capannone:* Aerotermi a gas metano  
*Impianto termico Uffici:* Caldaia a gas metano con termosifoni  
*Impianto elettrico:* Monofase - Trifase  
*Impianto di  
raffrescamento uffici:* Split

Il bene immobiliare oggetto di fallimento è censito al Catasto dei Fabbricati Urbani al foglio n. 5 particella n. 50 sub.702 cat. A/10 classe 1 di vani 5,5 via delle Industrie n.25 piano 1 superficie catastale 149 m2 rendita catastale €. 1.112,00. al foglio n.5 particella n.50 sub.703 cat. C/3 classe 2 via delle Industrie n.23 piano T. superficie catastale 377 m2 rendita €. 656,31. L'immobile è di proprietà della società TESSILBUC 2000 s.r.l. legale rappresentante sig. BUCCIANI ROBERTO in quota parte di 1000/1000. Le coerenze dell'immobile sono partendo da Nord verso Est -

della porzione immobiliare al sub 702;  
cortile circostante su tre lati, con al di là rispettivamente i mappali 49, 31 e 51, vano scala , altra unità immobiliare sub. 2, sub. 703 del mappale 50;  
della porzione immobiliare al sub 703;  
cortile circostante su tre lati, con al di là rispettivamente i mappali 49,31 e 51(con internamente vano scala di accesso al piano primo) mappale 67.  
Alle porzioni sopra descritte competono proporzionali quote di comproprietà nelle parti ed enti comuni al capannone industriale ed in particolare, nell'annesso cortile circostante.

L'immobile è stato acquistato da TESSILBUC 2000 s.r.l il giorno 29 il mese di Gennaio dell'anno 2014 con atto notarile registrato al n. 2255 della Conservatoria di Milano 2 come risultante dall'atto di trascrizione atto di provenienza immobili.

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Secondo quanto rilevato dal Borsino Immobiliare e dal sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Colturano zona Periferica, Capannoni tipici con stato di conservazione normale €/mq 500,00



mq. 634,00 x €/mq. 500,00 = € 317.000,00

## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile dopo la dichiarazione di fallimento si trova libero sia dai proprietari che di terzi. Il sig. BUCCIANI ROBERTO afferma che non siano stati registrati affitti o contratti di occupazione in data anteriore al procedimento fallimentare.

Spese annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione deliberate e non scadute	€ 0,00
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	€ 0,00

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2014  
Registro particolare 8211 Registro Generale 11833. Pubblico ufficiale VENDITTI AMEDEO Repertorio 14772/5539 del 29/01/2014- ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2019 – Registro Particolare 63164. Registro Generale 96635. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 27/2019 del 03/01/2019. ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA di FALLIMENTO

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colturano risultano depositati i seguenti documenti:

CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Sindaco del Comune di Colturano prot. 3371 , P.E. 27/86.

DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ABITABILITA' del 21.04.1989

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 20.12.2002 per cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione a ufficio del sub. 701 del mappale 50 da cui è poi derivato l'attuale 702 del mappale 50 con presa d'atto del Comune di Colturano il 25 Gennaio 2003

L'immobile è stato oggetto di richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA in data 07/10/2013 n. di prot. 0003830 per la realizzazione di un soppalco interno con successiva comunicazione di emanazione del 26/11/2013 prot. n. 4643 e rilascio in data 20.12.2013 prot. n.5111 del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01/2013



Perito Armando Caimi ordine Architetti di Monza Brianza n.2671

Fall. n.27/2019 TESSILBUC 2000 s.r.l

## GIUDIZI DI CONFORMITA' EDILIZIA

### Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Tettoia sul lato Nord Est non concessionate: (foto 9/10)

Sanabili con Pratica edilizia in Sanatoria:

oneri stimati (doppio del versamento del costo di costruzione + pratica edilizia) €. 4.000,00

### Presenza di cemento amianto in copertura:

obbligatorio il mantenimento in buono stato e la rimozione con smaltimento nel caso di lavori di ristrutturazione e/o rifacimento della copertura

oneri stimati mq. 400 c.a x €/mq 10,00 €. 4.000,00

### Box in lamiera da demolire:

oneri stimati di demolizione, trasporto alle pubbliche discariche e oneri di smaltimento €. 5.000,00

Conformità catastale:

**piccole difformità**

(aggiornamento delle schede catastali dopo la regolarizzazione della tettoia) €. 1.500,00

Conformità urbanistica:

**piccole difformità'**

Corrispondenza dati catastali /atto **nessuna difformità'**

## CERIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZI ED IMPIANTISTICI

**Certificato di abitabilità:** presentato in data 21.04.1989 ottenuto per silenzio-assenso

### Certificazioni energetiche:

L' immobile oggetto di stima è dotato delle certificazioni energetiche come da D. lgs 192 del 19,08,2005 e precisamente:

Certificazione Energetica n. 15082-000079/13 del 22/12/2013 valida fino al 22/12/2023 relativa al foglio 5 particella 50 sub 703a

Certificazione Energetica n. 15082-000080/13 del 22/12/2013 valida fino al 22/12/2023 relativa al foglio 5 particella 50 sub 703b

Certificazione Energetica n. 15082-000081/13 del 22/12/2013 valida fino al 22/12/2023 relativa al foglio 5 particella 50 sub 2

Alla data della perizia non è stato possibile ottenere i certificati impiantistici di regolare esecuzione elettrico, idraulico e di riscaldamento come i libretti di manutenzione degli impianti termici

**Certificato di regolare esecuzione / manutenzione impianto di riscaldamento:**

NON PRESENTE

**Certificato di regolare esecuzione /manutenzione impianto elettrico:**

NON PRESENTE

Il perito estimatore architetto Armando Caimi

la perizia si compone di n. 11 pagine e n.5 allegati

1) Schema planimetrico 2) 3) Schede catastali 4) Visura ipotecaria 5) Visura catastale

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

ARMANDO CAIMI





**TRIBUNALE DI MONZA**

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE**

**VERBALE DI GIURAMENTO**

CRON 22/19

18 NOV. 2019,

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
MONZA**



data \_\_\_\_\_, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Monza, davanti al sottoscritto **Funzionario** *Direttore Amministrativo Dott. Mario BRUNO* personalmente comparso il /la Signor arch. ARMANDO CAIMI nato a SEREGNO

il 20-05-1955 residente in Lentate s/Seveso prov. MB in via ROMA n 41 iscritto all'Ordine professionale dei Architetti della provincia di Monza Brianza al n 2671

il quale esibisce la relazione che procede da lui effettuata in data e chiede di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art.483 c.p.c. il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole :----- " Giuro di aver bene fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità " .-----

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Dichiarante

Il Funzionario

**NOTA BENE**

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

SECRET

[Faint, illegible text]



CONFIDENTIAL



Documentazione fotografica



1) Prospetto sud



2) Prospetto Sud





3) tettoia / box da demolire



4) Prospetto verso Nord



5) Prospetto verso Nord-Est



6) Prospetto verso Est





7) Prospetto verso Est



8) Prospetto Sud (area esterna)

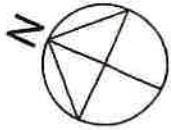




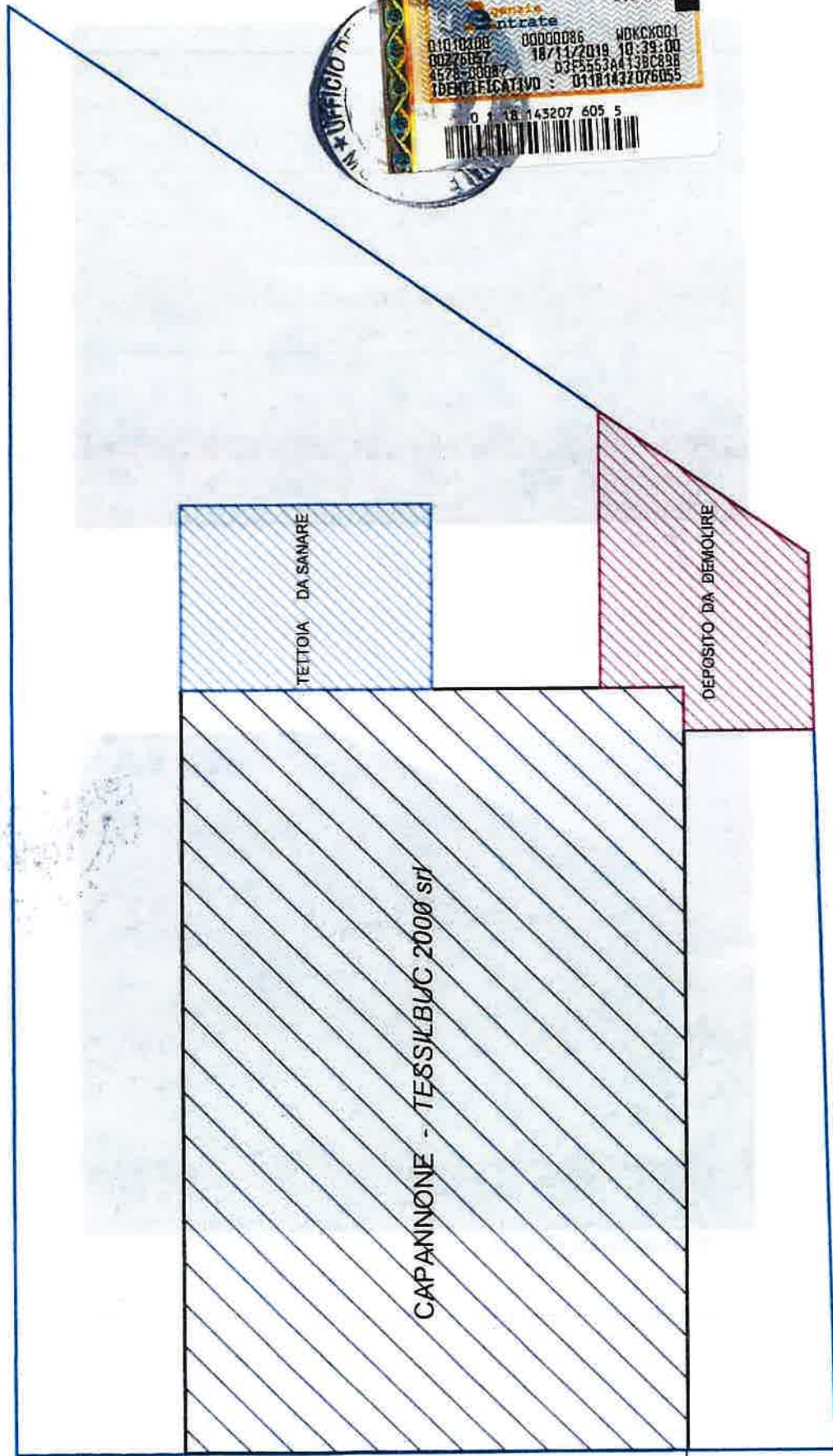
9) *Tettoia*







10 *Prospetto Est (Tettoia)*



PLANIMETRIA IMMOBILE - TESSILBUC 2000 srl



proprietà di terzi

-  AREA DI PROPRIETA' - TESSILBUC 2000 srl
-  CAPANNONE - TESSILBUC 2000 srl
-  TETTOIA DA SANARE
-  DEPOSITO DA DEMOLIRE





**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0663915 del 20/12/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Colturano  
Via Delle Industrie

civ. 25

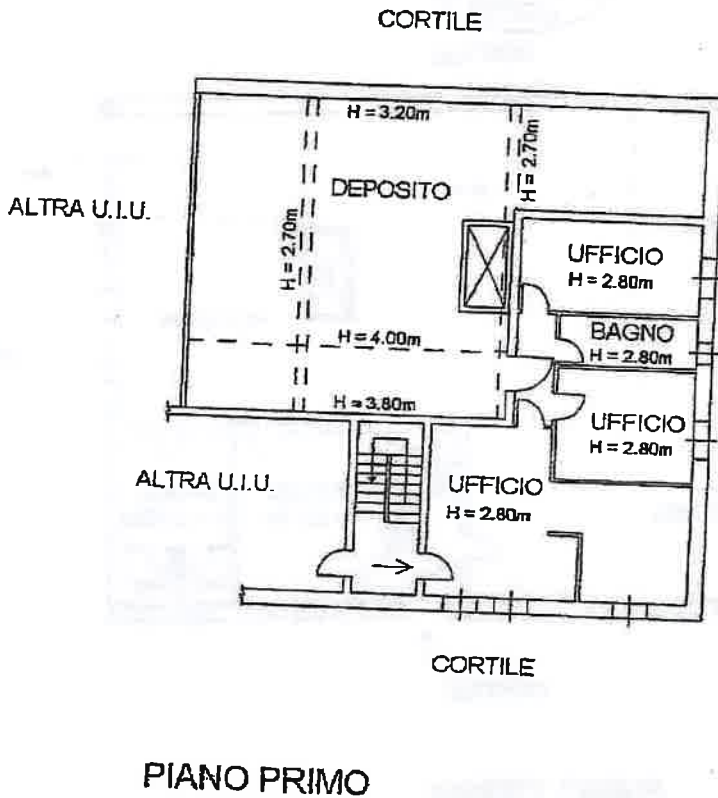
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 50  
Subalterno: 702

Compilata da:  
Ortolan Roberto  
Isritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Milano

N. 11009

Scheda n. 1 Scala 1:200



*Handwritten signature*

CORTILE



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



*Handwritten signature: Roberto Ortolan*

*Handwritten signature: Roberto Ortolan*

*Handwritten signature: Roberto Ortolan*

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2014 - n. T288871 - Richiedente: VNDMDA66B09F205K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollata n. MI0683915 del 20/12/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colturano

Via Delle Industrie

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 50

Subalterno: 703

Compilata da:  
Ortolan Roberto

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Milano

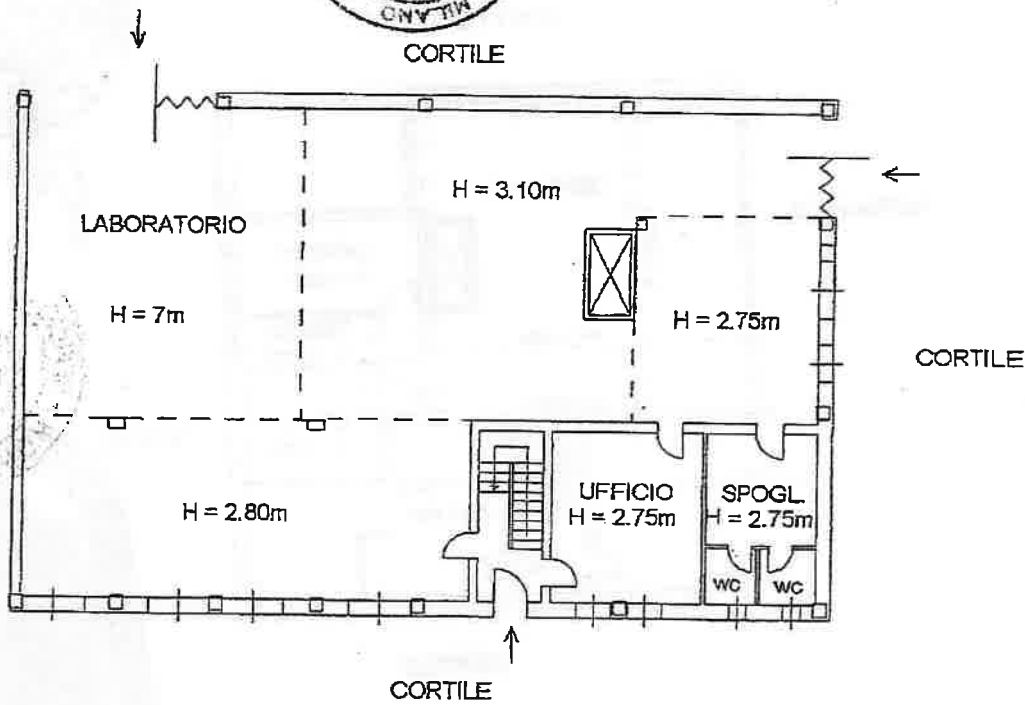
N. 11009

Scheda n. 1

Scala 1:200



*Ortolan Roberto*



ALTRA U.I.U.

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



*Ortolan Roberto*

*Roberto Ortolan*

*Ortolan Roberto*

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2014 - n. T288872 - Richiedente: VNDMDA66B09F205K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Ispezione telematica**

n. T 303234 del 17/10/2019

Inizio ispezione 17/10/2019 17:40:56

Richiedente CLMMTT

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 96635

Registro particolare n. 63164

Presentazione n. 108 del 22/07/2019

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 03/01/2019  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 27/2019  
Codice fiscale 80151430156

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Richiedente STUDIO BROGGI  
Codice fiscale 00402600134  
Indirizzo VIALE CARLO CATTANEO N. 1 - 22100 COMO



**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune C908 - COLTURANO (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 5      Particella 50      Subalterno 702  
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI      Consistenza 5,5 vani  
Indirizzo VIA DELLE INDUSTRIE      N. civico 25  
Piano 1

**Immobile n. 2**

Comune C908 - COLTURANO (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 5      Particella 50      Subalterno 703  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T303234 del 17/10/2019

per denominazione

Richiedente CLMMTT

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: 12157000154 - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna



**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	27/08/1996 al	17/10/2019
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	26/08/1996

**Elenco omonimi**

1. TESSILBUC 2000 S.R.L.

Con sede in MILANO (MI)

Codice fiscale

12157000154 \*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2014 - Registro Particolare 8211 Registro Generale 11833  
Pubblico ufficiale VENDITTI AMEDEO Repertorio 14772/5539 del 29/01/2014  
ATTO TRA VTVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in COLTURANO(MI)  
SOGGETTO CESSIONARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2019 - Registro Particolare 63164 Registro Generale 96635  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 27/2019 del 03/01/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in COLTURANO(MI)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

n. T 303234 del 17/10/2019

Inizio ispezione 17/10/2019 17:40:56

Richiedente CLMMTT

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 96635

Registro particolare n. 63164

Presentazione n. 108 del 22/07/2019

Indirizzo	MESTIERI	Consistenza	353 metri quadri
Piano	VIA DELLE INDUSTRIE T		N. civico 23

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO TESSILBUC 2000 S.R.L.

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale TESSILBUC 2000 S.R.L.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 12157000154

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

RIFERIMENTI QUADRO A: LA SENTENZA CHE SI TRASCRIVE E' STATA EMESSA DAL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 3.01.2019, DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 9 .01.209 E LA COPIA CONFORME E' STATA RILASCIATA IN DATA 9.07.2019. QUA LE CURATORE DEL FALLIMENTO E' STATA NOMINATA LA DOTT. SSA SERENELLA DI DONATO, CON STUDIO IN MILANO, CORSO DI PORTA VITTORIA N. 13L'UDIENZA PER L'ESAME DELLO STATO PASSIVO E' STATA FISSATA IN DATA 8.05.2019 AL LE ORE 10:15.

# Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2019

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: TESSILBUC 2000 S.R.L.</b>	
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO</b> <b>TESSILBUC 2000 S.R.L. con sede in MILANO C.F.: 12157000154</b>	

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di COLTURANO(Codice C908) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	50	702			A/10	1	5,5 vani	Totale: 149 m <sup>2</sup>	Euro 1.122,00	VIA DELLE INDUSTRIE n. 25 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		5	50	703			C/3	2	353 m <sup>2</sup>	Totale: 377 m <sup>2</sup>	Euro 656,31	VIA DELLE INDUSTRIE n. 23 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 353 Rendita: Euro 1.778,31**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESSILBUC 2000 S.R.L. con sede in MILANO	12157000154*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2014 Repertorio n.: 14772 Rogante: VENDITTI AMEDEO Sede: MILANO	
		Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI TITOLO ONEROSO (n. 8211.1/2014)	

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

