



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO**

**9/2014**

DEBITORE:

I.C. T. Impresa Costruzioni di Angelo Torretta S.r.l.

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 27/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SILVIA CELESTINA DE RISI**

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
9/2014

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Porzione di capannone industriale** a PARABIAGO Via Mario Depaolini snc, della superficie commerciale di **400,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (I.C. T. Impresa Costruzioni di Angelo Torretta S.r.l.)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di unità immobiliare produttiva a destinazione "magazzino" di forma quadrata ed altezza interna minima sottotegolo pari a mt. 8,00.

L'accesso avviene dalla strada privata al mappale 587 subalterni 702-703-704 con due ingressi sulla via Mario Re Depaolini.

La superficie lorda in pianta è pari a mq. 388,71 circa. L'unità immobiliare è dotata di antistante area di pertinenza scoperta dotata di due accessi carraio/pedonale.

E' cura della scrivente citare le parti comuni di cui al map. 587 sub. 701-702-703-704-706 e considerarle nella valutazione dell'immobile in oggetto, ma l'effettivo diritto di proprietà sulle parti comuni andrà appurato in sede di vendita definitiva dal Notaio designato (a miglior chiarimento si veda paragrafo 5).

In merito a dette parti comuni non sarà da considerare la quota di proprietà 1/1 ma il programma non consente di meglio specificare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 589 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.896,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a SRL I.C.T.IMPRESA COSTRUZIONI DI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare map. 590, altra unità immobiliare map. 592, area urbana al map. 587 sub. 704, altra unità immobiliare map. 600.  
Trattasi di categoria "D/7- Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e identifica porzione di capannone industriale.
- foglio 19 particella 587 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2161 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A. (CF 04229350154) Sede in NERVIANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 850662/1000000; BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI (CF 09722490969) Sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 149338/1000000.  
Trattasi di strada privata con due accessi sulla Via Mario Re Depaolini
- foglio 19 particella 587 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1033 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a SPA I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Trattasi di area verde
- foglio 19 particella 587 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 339 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a SPA I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO

(MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Trattasi di porzione di strada privata

- foglio 19 particella 587 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 90 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a SPA I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Trattasi di porzione di strada privata
- foglio 19 particella 587 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 63 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, intestato a SPA I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Trattasi di porzione di strada e marciapiede su via Mario Re Depaolini
- foglio 19 particella 589 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 510  
Trattasi di aerea di sedime del fabbricato al map. 589 urbano
- foglio 19 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 3647  
Trattasi di area di sedime delle aree urbano al map. 587 tutti i sub.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>400,84 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 213.711,37</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 213.711,37</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 213.711,37</b>
Data della valutazione:	<b>27/03/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Sopralluogo effettuato in data 17/06/22.

Nella risposta dell'Agenzia delle Entrate sede centrale di Milano pervenuta in data 23/06/2022 si legge: "...omissis...in esito alla sua pec pervenuta in data 08/06/2022 (ns prot 202924/2022) le comunico che relativamente alle società con codici fiscali 04229350154 e 09722490969 non risultano registrati dopo il 2010 contratti di locazione presso gli uffici territoriali in qualità di locatori relativamente agli immobili indicati. Risultano stipulati contratti di locazione prima del 2010 in diversi uffici dell'agenzia delle entrate ma, non essendovi l'obbligo, non sono stati indicati i dati catastali degli immobili oggetto delle locazioni... omissis...". Il c.f. 09722490969 appartiene alla società cointestataria del map. 587 sub. 704.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura.

#### **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: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE URBANISTICA, stipulata il 13/02/2006 a firma di Filippo Laurini ai nn. 30929/5383 di repertorio, registrata il 02/03/2006 a Legnano ai nn. 15 serie 2V, a favore di Comune di Parabiago, contro I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A. (ed altri), derivante da atto notarile "Convenzione urbanistica"

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 24/03/2023 a Milano 2 ai nn. 44370/10560, a favore di BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in Legnano.

Importo ipoteca: €4.200.000,00.

Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura, si legge: "...omissis... 1) ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 23 marzo 2007 ai nn. 44370/10560 per Euro 4.200.000,00, a favore della BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in Legnano, tra maggior consistenza, sull'originario mappale 358 del foglio 19, che attualmente risulta gravare, tra l'altro, sulla quota di proprietà degli immobili di cui ai mappali 587 sub. 704 e 469 ... omissis...".

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 15/04/2008 a Milano 2 ai nn. 49281/11969, a favore di BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in Legnano.

Importo ipoteca: €35.800.000,00.

Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura, si legge: "...omissis... 2) ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 15 aprile 2008 ai nn. 49281/11969 per Euro 35.800.000,00, a favore della BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in Legnano, tra maggior consistenza, sull'originario mappale 449 del foglio 19, che attualmente risulta gravare, tra l'altro, sulle unità immobiliari di cui al mappale 587 subb. 701, 702, 703 e 706, al mappale 589, nonché sulla quota di proprietà degli immobili di cui ai mappali 587 sub. 704 e 469; ... omissis...".

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/08/2010 a Milano 2 ai nn. 105704/26184, a favore di BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in Legnano.

Importo ipoteca: €35.800.000,00.

Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura, si legge: "...omissis... 3) ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il giorno 11 agosto 2010 ai nn. 105704/26184 per Euro 35.800.000,00, a favore della BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in Legnano, tra maggior consistenza, sul mappale 583 del foglio 19, che attualmente risulta gravare, tra l'altro, sulla quota di proprietà degli immobili di cui ai mappali 587 sub. 704 e 469; ... omissis...".

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 06/06/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9/2014 di repertorio, trascritta il 17/11/2014 a Milano 2 ai nn. 102596/70158, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO "ICT IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO

TORRETTA S.P.A." (ORA S.R. L.), contro I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.R.L., Sede NERVIANO (MI) Codice fiscale 04229350154, derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura, si legge: "...omissis... 4) decreto di ammissione al Concordato Preventivo n. 9/2014 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio in data 6 giugno 2014, trascritto in data 17 novembre 2014 ai nn. 102596/70158, a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo "I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A." (ora S.R.L.), gravante, tra l'altro, sul seguente mappale oggetto di relazione: foglio 19, mappale 589, nonché sui mappali 587 sub.704 e 469, quali parti comuni. ... omissis...".

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Unitamente all'unità oggetto di concordato preventivo al mappale 589, vengono descritti i subalterni 701-702-703-704-706 del mappale 587 in quanto di proprietà della società e di probabile pertinenza almeno per quote millesimali.

Infatti nel quesito di incarico della scrivente si legge: "...omissis... per il "Capannone ex FD Management", fabbricato industriale situato nel Comune di Parabiago all'interno dell'area interessata dal piano di lottizzazione di cui alla lettera E), già oggetto di un contratto preliminare di compravendita stipulato con la società F.D. Management & Service S.r.l....omissis...".

Nel citato contratto preliminare di compravendita si legge: "...omissis... La ITC S.p.a. è proprietaria nel Comune di Parabiago di quanto distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 19, mappale 589, nonché dei millesimi di proprietà al foglio 19 map 587 pertinenti al map. 589 ... omissis ... L'immobile viene trasferito al promissario acquirente con i proporzionali diritti per le quote di pertinenza delle parti comuni e serizi che per necessità progettuali e per richiesta dell'Amministrazione Comunale la promittente venditrice realizzerà e che meglio individuerà al momento della stipulazione dell'Atto Definitivo, in conformità alle quote millesimali e nelle relative tabelle millesimali nel rispetto delle misure atte a garantire la funzionalità dell'immobile ...omissis...".

L'atto definitivo non è stato stipulato e nessuna tabella millesimale è stata rinvenuta dalla scrivente.

I subalterni urbani del mappale 587 identificano le porzioni di aree ad evidente uso comune, quindi al map. 589 spetterebbe quota dei millesimi che in questa sede non è possibile quantificare.

Nel quadro "D" della nota di trascrizione di "SENTENZA TRASLATIVA" del 28/03/2017 ai nn. 35326/23023 in merito alle parti comuni si legge: "...omissis... L'ACCESSO E LO SCARICO SI HANNO DALLA VIA MARIO RE DEPAOLINI. A DETTA UNITA' IMMOBILIARE SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRITA' IN RAGIONE DI MILLESIMI 180 NELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI FA PARTE, TALI PER LEGGE E DESTINAZIONE, COSI' INDIVIDUATE CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 19, VIA MARIO RE DEPAOLINI SNC, MAPPALE 587 SUB. 704, PT AREA URBANA (STRADA) MAPPALE 469, PT, CATEGORIA D1 (CABINA ENEL) ...omissis...".

Nell'atto del 04/12/2012 per Notaio ANDREA TOSI rep.26709/15975 avente per oggetto altre unità immobiliari nello stesso complesso industriale si legge: " ...omissis... Alla porzione immobiliare sopra descritta segue e compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di millesimi 378 (trecentosettantotto) nelle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte, tali per legge e destinazione, tra le quali figurano in particolare quelle individuate nei Registri Censuari del Comune

di Parabiago come segue: CATASTO FABBRICATI Foglio 19, via Mario Re Depaolini snc, - mappale 587 sub. 704, P.T, area urbana, senza redditi (strada); - mappale 469, P.T, categoria D/1, rendita catastale euro 104,00 (cabina Enel)....omissis...".

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Informazioni estratte da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura.

In particolare, nella certificazione di cui sopra, si legge: " ...omissis... OSSERVAZIONI secondo l'esame delle risultanze catastali: a) risulta non conforme l'intestazione degli immobili elencati (ad eccezione del mappale 589), rispetto alla attuale denominazione della società "I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.R.L."; b) l'intestazione dei mappali 587 sub.704 e 469 risulta quella sopra descritta, tuttavia, si tratta di beni comuni (strada di accesso al complesso e cabina enel) le cui quote millesimali di comproprietà spesso non vengono riportate negli atti di compravendita, né nelle relative formalità di trascrizione, nè tantomeno formano oggetto di voltura, pertanto non è possibile determinare la reale quota di possesso ancora spettante alla società in parola...omissis...3) STORIA CATASTALE: - le aree urbane di cui al mappale 587 subb. 701, 702, 703, 704 e 706, insistono sull'area attualmente censita nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 19 con il mappale 587, ente urbano senza reddito di metri quadrati 3.267. Il mappale 587, come da frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Milano il 26 luglio 2010 Pratica n. MI0565233, deriva dal precedente mappale 449 del foglio 19, di mq. 6.957, a sua volta derivato, a seguito di frazionamento del 27 febbraio 2008 Pratica n. MI0178507, dal precedente mappale 359 del foglio 19, di mq. 9.815, già derivato, in forza di frazionamento del 9 gennaio 2006 Pratica n. MI0008009, dall'originario mappale 71 del foglio 19, di mq. 8.100. - Il capannone di cui al mappale 589, insiste sull'area attualmente censita nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 19 con il mappale 589, ente urbano senza reddito di metri quadrati 510. Il mappale 589, come da frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Milano il 26 luglio 2010 Pratica n. MI0565233, deriva dal precedente mappale 449 del foglio 19, di mq. 6.957, a sua volta derivato, a seguito di frazionamento del 27 febbraio 2008 Pratica n. MI0178507, dal precedente mappale 359 del foglio 19, di mq. 9.815, già derivato, in forza di frazionamento del 9 gennaio 2006 Pratica n. MI0008009, dall'originario mappale 71 del foglio 19, di mq. 8.100. - La cabina ENEL di cui al mappale 469, insiste sull'area attualmente censita nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 19 con il mappale 469, ente urbano senza reddito di metri quadrati 15. Il mappale 469, come da frazionamento e relativo Tipo Mappale registrato all'Agenzia del Territorio di Milano il 27 febbraio 2008 Pratica n. MI0178507, deriva dal precedente mappale 449 del foglio 19, di mq. 6.166, a sua volta derivato, a seguito del sopracitato frazionamento registrato il 27 febbraio 2008 Pratica n. MI0178507, dal precedente mappale 359 del foglio 19, di mq. 9.815, già derivato, a seguito di frazionamento del 9 gennaio 2006 Pratica n. MI0008009, dall'originario mappale 71 del foglio 19, di mq. 8.100... omissis...".

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.R.L., sede in Nerviano (MI), via F.lli Bandiera n. 40, C.F. 04229350154 per la quota di 1/1, in forza di Verbale trasformazione da società per azioni in società a responsabilità limitata (dal 28/07/2014), con atto stipulato il 28/07/2014 a firma di Notaio Filippo Laurini ai nn. 40433/10478 di repertorio, trascritto il 30/07/2014 a Milano 2 ai nn. 72290/50389.

Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura, si legge: "...omissis... - delibera dell'assemblea straordinaria della società "I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A." in data 28 luglio 2014, come risulta da verbale in pari data n. 40433/10478 di repertorio a rogito dr. Filippo Laurini, notaio in Parabiago, registrato a Milano 6 il 29 luglio 2014 al n. 21344 Serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 30 luglio 2014 ai nn. 72290/50389, in forza della quale la suddetta società si è trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di "I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.R.L.", sempre con sede in Nerviano...

omissis...".

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A. , in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1998 fino al 28/07/2014), con atto stipulato il 18/09/1998 a firma di Notaio Pietro Sormani ai nn. 186468/45167 di repertorio, trascritto il 06/10/1998 a Milano 2 ai nn. 77794/56059.

Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura, si legge: "...omissis... atto di compravendita in data 18 settembre 1998 n. 186468/45167 di repertorio del Notaio Pietro Sormani di Milano, trascritto a Milano 2 il 6 ottobre 1998 ai nn. 77794/56059, con il quale la società "I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A." aveva acquistato dall'ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MILANO, con sede in Milano, porzioni di terreno edificabile site in Comune di Parabiago, censite nel Catasto Terreni come segue: - foglio 19, mappale 68 di mq. 7.010; - foglio 19, mappale 71 di mq. 8.100; ... omissis...".

I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2007 fino al 28/07/2014), con atto stipulato il 10/09/2007 a firma di Notaio Filippo Laurini ai nn. 32736/6342 di repertorio, trascritto il 14/09/2007 a Milano 2 ai nn. 139232/74039.

Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Chiara Bardelli in data 15/03/23 ed allegata alla procedura, si legge: "...omissis... atto di compravendita del 10 settembre 2007 n. 32736/6342 di rep. del Notaio Filippo Laurini di Parabiago, registrato a Legnano il 13 settembre 2007 al n. 4177 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 14 settembre 2007 ai nn. 139232/74039, con il quale la società I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A. aveva acquistato, tra maggior consistenza, dalla società BENFIN S.R.L., con sede in Rho, l'area sita in Comune di Parabiago, censita nel Catasto Terreni al foglio 19 con il mappale 359 di mq. 5.828 ... omissis...".

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia d'inizio attività **N. PAE 436/09**, intestata a I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A., per lavori di costruzione n. 2 edifici industriali, presentata il 02/10/2009 con il n. 32388 di protocollo.

Segue C.E.A. in variante del 28/07/2011 per realizzazione nuova tramezza interna edificio B

Denuncia d'inizio attività in variante a PAE 436-2009 e CEA del 28/07/2011 **N. PAE 451/11**, intestata a I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A., per lavori di modifiche edificio B, presentata il 05/08/2011 con il n. 20110026100 di protocollo

C.E.A. in variante alla PAE 436/09 **N. PAE 500/11**, intestata a I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A., per lavori di formazione di servizio igienico in unità B4, posizionamento di porte divisorie in unità B6, presentata il 27/09/2011 con il n. 20110030442 di protocollo.

Trattasi di ultimo stato legittimato relativo all'unità B4 (map. 589) oggetto di perizia. Non risulta richiesta e/o rilasciata l'agibilità dell'unità immobiliare in questione.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 80 del 25-11-2020 ed efficace ai sensi di legge dal 27-01-2021, ed anche d.c.c. n. 20 del 29-03-2021 per "Correzione di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche degli atti del piano di governo del territorio non costituenti variante , l'immobile ricade in zona UT P1 - Tessuto consolidato prev. produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 delle N.t.a.. Vincoli: Fascia di rispetto ferroviario (progetto di potenziamento linea Rho-Arona. Fattibilità geologica: Classe di Fattibilità 2 - Limitata pericolosità per eventuali condizioni locali sfavorevoli. Vulnerabilità media-moderata delle risorse idriche. Dati

estratti da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Parabiago in data 16/06/22 ed allegato alla presente perizia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene risulta diviso in due porzioni di pari dimensioni in pianta, collegate tra loro a mezzo porta e con accessi autonomi: una porzione risulta mantenere le originarie caratteristiche del capannone con un piccolo ripostiglio confinato; l'altra porzione risulta realizzata su due piani in luogo di uno, il piano terra risulta compartimentato in varie sale insonorizzate e prive di aero-illuminazione naturale (probabilmente allestite per divenire sala di registrazione e/o attività simile) oltre a spazio servizi igienici – il piano primo (collegato a mezzo scala interna) risulta diviso in due unità con accessi autonomi, unità presumibilmente destinare a residenza e/o ufficio dotate di servizio igienico sprovvisto del necessario antibagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizioni opere interne e della soletta a formazione piani aggiuntivo non autorizzate e ripristino dei luoghi con formazione del bagno conforme alla P.E. 500-2011 con C.E.A. in variante del 28.09.2011

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione e ripristino: €30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Gli abusi si configurano come aumento di superficie Lorda di Pavimento e quindi di volume urbanistico (creazione di un piano in più). Per sanare la formazione di abuso occorrerebbe il doppio riscontro di conformità (all'epoca dell'abuso e all'attualità), e quindi, a giudizio della Scrivente, dovrebbe raccogliersi il consenso di tutti gli innumerevoli lottizzanti all'utilizzo di una volumetria residua da verificare. Non ritenendo percorribile e comunque conveniente detta ipotesi, la Scrivente ritiene che sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla situazione edilizia legittima.



Estratto P.E. 500/2011 - pianta piano terra

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene risulta diviso in due porzioni di pari dimensioni in pianta, collegate tra loro a mezzo porta e con accessi autonomi: una porzione risulta mantenere le originarie caratteristiche del capannone con un piccolo ripostiglio confinato; l'altra porzione risulta realizzata su due piani in luogo di uno – il piano terra risulta compartimentato in varie sale insonorizzate e prive di aero-illuminazione naturale (probabilmente allestite per divenire sala di registrazione e/o attività simile) oltre a spazio servizi igienici – il piano primo (collegato a mezzo scala interna) risulta diviso in due unità con accessi autonomi, unità presumibilmente destinare a residenza e/o ufficio dotate di servizio igienico sprovvisto del necessario antibagno

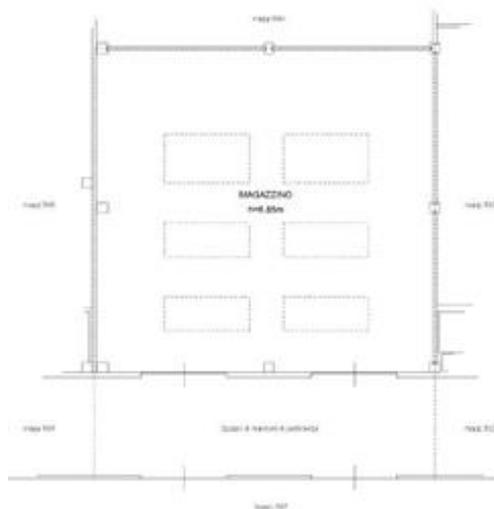
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica docfa solo dopo le demolizione ed il ripristino dello stato legittimato come da paragrafo "conformità edilizia"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo del professionista per rilievo, preparazione e presentazione pratica docfa e diritti di segreteria ed I.V.A.: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Estratto scheda planimetrica catastale

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili ai subalterni 701-702-703-704-706 del mappale 587 risultano ancora intestati con vecchia ragione sociale "I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A."

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza al catasto oppure atto notarile integrativo. Costi non determinabili in questa sede.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN PARABIAGO VIA MARIO DEPAOLINI SNC

## PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Porzione di capannone industriale** a PARABIAGO Via Mario Depaolini snc, della superficie commerciale di **400,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (I.C. T. Impresa Costruzioni di Angelo Torretta S.r.l.)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di unità immobiliare produttiva a destinazione "magazzino" di forma quadrata ed altezza interna minima sottotegolo pari a mt. 8,00.

L'accesso avviene dalla strada privata al mappale 587 subalterni 702-703-704 con due ingressi sulla via Mario Re Depaolini.

La superficie lorda in pianta è pari a mq. 388,71 circa. L'unità immobiliare è dotata di antistante area di pertinenza scoperta dotata di due accessi carroia/pedonale.

E' cura della scrivente citare le parti comuni di cui al map. 587 sub. 701-702-703-704-706 e considerarle nella valutazione dell'immobile in oggetto, ma l'effettivo diritto di proprietà sulle parti comuni andrà appurato in sede di vendita definitiva dal Notaio designato (a miglior chiarimento si veda paragrafo 5).

In merito a dette parti comuni non sarà da considerare la quota di proprietà 1/1 ma il programma non consente di meglio specificare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 589 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.896,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a SRL I.C.T.IMPRESA COSTRUZIONI DI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare map. 590, altra unità immobiliare map. 592, area urbana al map. 587 sub. 704, altra unità immobiliare map. 600.  
Trattasi di categoria "D/7- Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e identifica porzione di capannone industriale.
- foglio 19 particella 587 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2161 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA S.P.A. (CF 04229350154) Sede in NERVIANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 850662/1000000; BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI (CF 09722490969) Sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 149338/1000000.  
Trattasi di strada privata con due accessi sulla Via Mario Re Depaolini
- foglio 19 particella 587 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1033 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a SPA I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Trattasi di area verde
- foglio 19 particella 587 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 339 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a SPA I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1

Trattasi di porzione di strada privata

- foglio 19 particella 587 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 90 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, piano: T, intestato a SPA I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1

Trattasi di porzione di strada privata

- foglio 19 particella 587 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 63 mq, indirizzo catastale: VIA MARIO RE DEPAOLINI n. SNC, intestato a SPA I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA (CF 04229350154), Sede in NERVIANO (MI), Diritto di: Proprieta' per 1/1

Trattasi di porzione di strada e marciapiede su via Mario Re Depaolini

- foglio 19 particella 589 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 510

Trattasi di aerea di sedime del fabbricato al map. 589 urbano

- foglio 19 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 3647

Trattasi di area di sedime delle aree urbano al map. 587 tutti i sub.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.



*Vista aerea*



*Vista primo ingresso alla strada privata da Via Mario Re Depaolini*



*Vista secondo ingresso alla strada privata da Via Mario Re Depaolini*



*Fronte d'ingresso all'unità*



Vista di spazio di manovra di pertinenza con ingresso da strada privata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 31 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7,9 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 750 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2,1 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare produttiva a destinazione “magazzino” di forma quadrata ed altezza interna minima sottotegolo pari a mt. 8,00.

L'accesso avviene dalla strada privata al mappale 587 subalterni 702-703-704 con due ingressi sulla via Mario Re Depaolini.

La superficie lorda in pianta del fabbricato è pari a mq. 388,71 circa. Attualmente, lo stato dei luoghi, mostra il bene diviso in due porzioni di pari dimensioni in pianta, collegate tra loro a mezzo porta e con accessi autonomi:

- una porzione risulta mantenere le originarie caratteristiche del capannone con un piccolo ripostiglio confinato;

- l'altra porzione risulta realizzata su due piani in luogo di uno – il piano terra risulta compartimentato in varie sale insonorizzate e prive di aero-illuminazione naturale (probabilmente allestite per divenire sala di registrazione e/o attività simile) oltre a spazio servizi igienici – il piano primo (collegato a mezzo scala interna) risulta diviso in due unità con accessi autonomi, unità presumibilmente destinata a residenza e/o ufficio dotate di servizio igienico sprovvisto del necessario antibagno.

L'unità immobiliare è dotata di antistante area di pertinenza scoperta di circa 121,29 mq anch'essa divisa in due porzioni essendo dotata di due accessi carraio/pedonale.

Sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato: uno spazio ad uso magazzino open-space di un solo piano fuori terra e con confinato un servizio igienico e relativo disimpegno (come evidenziato al paragrafo relativo alle difformità edilizie).

A miglior chiarimenti si rimanda agli allegati grafici alla presente (rilievo e stato autorizzato).

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio zincato con apertura automatizzata. Trattasi del cancelletto pedonale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : anta scorrevole realizzato in acciaio zincato con apertura automatizzata. Trattasi del cancello carraio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta singola a vasistas o fissa realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in pannelli in graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento e ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : canaline e tubazioni a vista conformità: non rilevabile. a tratti non completo e non funzionante	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*Locale piano terra*



*Locale piano terra*



*Locale piano terra*



*Locale piano terra*



Locale piano primo



Uno dei servizi igienici al piano primo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	388,71	x	100 %	=	388,71
Area di manovra di pertinenza esclusiva	121,29	x	10 %	=	12,13
<b>Totale:</b>	<b>510,00</b>				<b>400,84</b>



Piante stato di fatto (vedasi anche tavola grafica allegata)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.M.A.A. (30/06/2022)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "capannoni nuovi o ristrutturati" nel Comune di Parabiago provincia di Milano settore Nord-Ovest. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 650,00 in quanto in valore non è differenziato per zona centrale/periferica.

GEOPOI - Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "laboratori" nel Comune di Parabiago zona B1 centrale/ferrovia. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 625,00 in considerazione delle caratteristiche dei beni.

BORSINO IMMOBILIARE.IT (30/06/2022)

Valore minimo: 303,00

Valore massimo: 455,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Magazzini" nel Comune di Parabiago zona Via Mario Re Depaolini. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 455,00 non essendovi differenziazione tra magazzini/capannoni

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 575,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni F.I.M.A.A. €/mq. 650,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 625,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 455,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,84 x 575,00 = **230.482,43**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	4.609,65
Coefficiente costruttivo	6.914,47
Coefficiente tecnologico	-2.304,82
Coefficiente funzionale	4.609,65
Coefficiente urbanistico	-2.304,82
Coefficiente architettonico	4.609,65
Coefficiente manutenzione	4.609,65
Coefficiente impiantistico	-11.524,12
Coefficiente quota di diritto su parti comuni al map. 587	4.609,65

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 244.311,37**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 244.311,37**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ed inoltre: F.I.M.A.A e BORSINO IMMOBILIARE.IT

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di capannone industriale	400,84	0,00	244.311,37	244.311,37
				<b>244.311,37 €</b>	<b>244.311,37 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 30.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 213.711,37**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 213.711,37**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 213.711,37**  
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 27/03/2023

il tecnico incaricato  
SILVIA CELESTINA DE RISI