

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE ex art.14 L.3/2012

ELETTROSYSTEM Snc di [REDACTED]

Proc. n. 82/2019

Giudice Delegato **Dott.ssa Vasile**

Curatore **Dott. Pierpaolo Ferraro**

PERIZIA STIMA IMMOBILI

LOTTO 01

CAPANNONE in **Vignate** via Toscana, 10



RIEPILOGO SINTETICO

Identificazione del bene e Dati Catastali

Capannone in: Vignate, via Toscana, 10 - pT e P1.
Categoria: C3 [Laboratorio]
Dati Catastali: Foglio 3, particella 137, subalterno 717.

Proprietario.

Elettrosystem s.n.c. di [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/1.

Stato di occupazione.

Al sopralluogo, l'unità immobiliare risultava libera.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni.

Da libero: € 64.340,00

LOTTO 001

(Capannone)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Individuazione del bene

In Comune di Vignate (MI) via Toscana n. 10 unità immobiliare a destinazione magazzino/laboratorio, composto da un locale al piano terreno, e due locali al piano primo con servizio igienico.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà dell'immobile 1/1 - di Elettrosystem S.n.c. di [REDACTED], con sede in Milano via dei Grimani 12, numero di Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale n° 04959490964

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di VIGNATE (MI)

Intestati: Elettrosystem S.n.c. di [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati identificativi: **Fg. 3, Part. 137, Sub. 717.**

Dati classamento: categoria C3, classe 3, consistenza 72 m²

Rendita catastale 148,74 €

Indirizzo: Vignate, via Toscana snc, piani T e 1

Dati di Superficie catastale 67 m²

Dati derivanti: Ufficio Provinciale di Milano Territorio - Situazione degli atti informatizzati.

Visura al 11/04/2022.

1.4. Coerenze

Coerenze del capannone: Nord Area Comune, Sud altra u.i., Est altra u.i., Ovest altra u.i.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune di Vignate, zona: periferica limitrofa alla strada provinciale 103 Nuova Cassanese.

Destinazione prevalente: Industriale

Tipologia prevalente: Laboratori e magazzini.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale e parcheggi.

Principali collegamenti pubblici: nessuno.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 9 Km svincolo della Tangenziale Esterna Mi.

2.2. Caratteristiche esterne del fabbricato.

Il capannone (indicato con il numero progressivo 16) fa parte dell'Edificio capannoni a schiera D1, di due piani fuori terra, compreso nel complesso industriale denominato LOTO, costruito negli anni '98-2000.

Struttura: c.a. e pannelli prefabbricati. Struttura solaio piano primo in ferro. Facciate intonacate.

Ingresso tramite portone carraio e portoncino pedonale. Accesso dalla strada comune di collegamento ai magazzini.

Collegamento tra piano primo e secondo (soppalco) tramite scala interna in ferro.

Condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne.

Il capannone, con accesso al piano terreno è composto da un locale, con unica esposizione e ingresso; una scala interna in ferro porta al piano superiore, dove sono presenti un locale igienico e altri due locali.

Originariamente, (vedi in allegato elaborati planimetrici di Concessione e di Catasto) il piano primo non era esteso su tutta la superficie in pianta, ma aveva un affaccio parziale tipo soppalco verso il piano terra, mentre attualmente risulta esteso su tutta la pianta.

Si tratta di 48,25 m² utili al piano terra, con un'altezza media di 3,65 m e al piano primo 48,25 m² utili con un'altezza interna complessiva di circa 3,00 m. Il locale igienico è controsoffittato con altezza interna di 2,45 m.

La superficie lorda è di 51,80 m² al piano terra e 51,80 m² al piano primo.

I pavimenti sono in cemento liscio, le pareti in cemento a vista pitturato al piano terra. Le pareti sono in tavolato/cartongesso al piano primo, con pavimenti in linoleum e porte interne in legno.

La scala di collegamento interna è a due rampe in grigliato di ferro, con alzate libere a vista.

L'accesso dal cortile avviene tramite portone carraio con due ante apertura a pacchetto di altezza 330 cm circa ed un passaggio con porta di ingresso dotata di maniglione a spinta dall'interno e cancelletto di sicurezza.

L'impianto elettrico è di tipo a vista con canaline.

L'acqua calda è fornita da un boiler elettrico (non so se funzionante).

Non si hanno informazioni circa lo stato di conservazione e funzionamento degli impianti tutti.

2.4. Certificazioni energetiche.

Come dichiarato in Rogito di provenienza Notaio Sergio Todisco Rep. 173974/42099 del 13/10/2008 (Trascrizione Rp 101736 Rg 158159 del 21/10/2008), ai sensi del DL 192/2005 e succ. mod. non sussistono i presupposti per l'allegazione della Certificazione Energetica, non essendo stato stipulato un contratto di energia, nuovo o rinnovato con decorrenza Gennaio 2008.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile conformità sugli impianti esistenti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Progetto strutturale depositato in Comune con richiesta di Agibilità.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2021, i locali erano liberi.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- **Elettrosystem S.n.c.** di [REDACTED] con sede in Milano via dei Grimani 12, numero di Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale n° 04959490964 proprietà per la quota di 1/1.

In forza di Atto di compravendita, in autentica Notaio Sergio Todisco Repertorio n° 173974/42099 del 13/10/2008, Trascrizione Agenzia Entrate Milano Repertorio Particolare n° 101736 Repertorio Generale n° 158159 del 21/10/2008),

4.2. Precedenti proprietari

- **Itras S.p.a.**, con sede in Milano via San Paolo 13, numero di Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale n° 05390600962 - proprietà per la quota di 1/1.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Iscrizione Ipotecaria del 21/10/2008 Rg. 158160 Rp. 31799: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

- Iscrizione Ipotecaria del 19/06/2018 Rg. 80306 Rp. 14013: Ipoteca Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

6 CONDOMINIO

L'immobile, indicato con il progressivo D1/16, fa parte dell'Edificio capannoni a schiera D1, nel complesso industriale denominato "LOTO".

La proporzionale quota di comproprietà dell'area e degli enti comuni dell'intero complesso immobiliare "LOTO" è pari a millesimi 3,83 (tre/83).

6.1. Spese di gestione condominiale

Le spese ordinarie annue di gestione, come dal Preventivo 2021/primo semestre 2022 di € 87,55 e dal Preventivo del secondo semestre 2022 di € 33,55, elaborati dal Condominio Complesso Industriale "Loto" di Vignate, ammontano a circa 120,00 €/annui.

L'Amministratore non ha dato indicazioni circa eventuali spese straordinarie già deliberate.

Al momento risulta a Consuntivo degli anni 2018/2019/2020 un debito nei confronti del Condominio di € 167,66.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso del decreto di trasferimento ed a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il capannone non è accessibile ai disabili per la presenza della scala interna.

In sede di Concessione edilizia è stato presentato il Progetto di Adattabilità ai sensi della L.R. 6/1989 sulle Barriere Architettoniche.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dal 1998.

L'ultima planimetria catastale depositata in Atti, risale al 21/02/2000, prot. 152167, corrispondente alla planimetria agli Atti di Fabbrica.

Nel sopralluogo effettuato il 21/07/2021, ho verificato la completa chiusura della soletta del piano primo, e la realizzazione di tavolati divisorii interni al piano primo, il tutto non rappresentato in planimetria catastale.

7.1. Conformità edilizia:

Con accesso agli atti presso il Comune di Vignate, da me eseguito in data 11/04/2022, ho verificato la seguente documentazione degli Atti di Fabbrica:

- Concessione Edilizia 2/98 prot. 1032/98 del 25/06/98.
- DIA in variante n° 5415 del 10/4/2000.
- Agibilità (Parziale per lotto D1, in cui compreso immobile in oggetto) prot. 6845/2000 del 25/9/2000.

Non risulta presso l'Ufficio Tecnico di Vignate altra documentazione circa successive richieste di varianti od opere edilizie.

La situazione dello stato dei luoghi risulta quindi difforme alla documentazione depositata, per le seguenti evidenze:

- Chiusura di porzione di solaio tra piano terra e primo, per una superficie di 14,6 mq utili.
- Formazione di tavolati divisorii interni per creazione di due locali in preesistente openspace.

La regolarizzazione dello stato dei luoghi può avvenire tramite due modalità:

- La richiesta di sanatoria edilizia, qualora le norme vigenti al momento della presentazione della domanda lo consentano. Mi riferisco in particolare alla possibilità di ottenere l'aumento di superficie al piano primo.
- Il ripristino dei luoghi, mediante la demolizione della porzione di soletta in legno con struttura in ferro (14,6 mq), demolizione dei tavolati divisorii (di circa 23 mq di sviluppo) e smontaggio delle due porte interne in legno.

I reali costi per la regolarizzazione urbanistica/edilizia sono quindi di difficile individuazione: stimo il costo delle pratiche edilizie in sanatoria e dell'aggiornamento catastale intorno ai € 3.000,00, escluso il costo delle opere edili che si rendessero necessarie.

7.2. Conformità catastale

L'elaborato planimetrico catastale corrisponde alla documentazione depositata in Comune negli Atti di Fabbrica.

Si segnala che la Concessione Edilizia 2/98 del 25/06/98 è stata rilasciata per la costruzione di edifici a destinazione Produttiva/Direzionale.

Con la DIA in variante n° 5415 del 10/4/2000, precedente al rilascio dell'Agibilità, la destinazione d'uso dell'intero complesso dei capannoni è stata variata, pur restando all'interno della categoria funzionale Produttiva, da Laboratorio a Magazzino.

L'Agibilità del 25/09/2000 è stata rilasciata per edifici ad uso Artigianale/Deposito.

L'attuale categoria catastale è C3 Laboratorio.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), con riferimento alle Istruzioni tecniche del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
piano terra	mq.	51,8	100%	51,8
piano primo	mq.	51,8	100%	51,8
		103,6 mq. lordi		103,6 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Valutazione dell'immobile

Sono state raccolte informazioni considerate utili, verificando il valore commerciale al metro quadrato degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, analizzando i prezzi medi di mercato applicati dalle agenzie immobiliari, oltre ai valori commerciali riportati su specifiche pubblicazioni.

In particolare, sono stati utilizzati i valori di riferimento indicati dalla banca dati OMI, Dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Il semestre 2021:

Periodo: II - 2021
Provincia: Milano
Comune: Pioltello
Fascia: Periferica
Destinazione: Produttiva
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 600,00
Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Considerando una media tra i suddetti valori ed il prezzo unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato, stimo un prezzo corrente di 650,00 €/mq. per immobili simili, in buono stato di conservazione.

Si precisa che il valore riportato nella presente stima non rappresenta necessariamente il valore ottenibile in sede di compravendita poiché quest'ultimo é il risultato di trattative dipendenti dalle parti.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie ragguagliata	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio/Magazzino	C3	103,6	€ 650,00	€ 67.340,00

9.3. Valutazione complessiva del LOTTO 001

Valore stimato dell'immobile

Vedi dettaglio tabella

€ 67.340,00

Deduzione per regolarizzazione urbanistico-edilizia

Pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale

Escluse Spese di eventuale ripristino dei luoghi per insanabilità (a carico dell'acquirente)

- € 3.000,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero:

€ 64.340,00

Milano, 30/09/2022

In fede,

Arch. Letizia Paola Sechi



ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Visura catastale per immobile, situazione degli atti informatizzati al 11/04/2022.
- Planimetria catastale NCEU del 21/02/2020
- Atto di provenienza
- Concessione Edilizia e Agibilità
- Consuntivo spese Condominio 2018/2019/2020 e preventivo 2021/2022

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INGRESSO



INTERNO PIANO TERRA



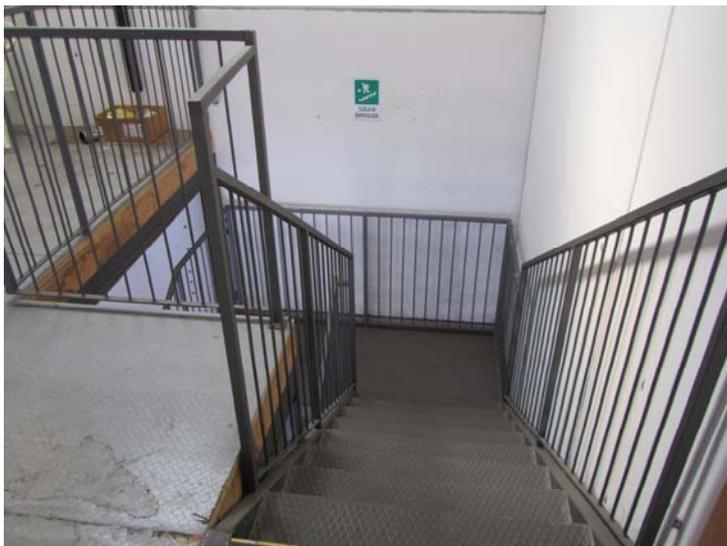
INTERNO PIANO TERRA



INTERNO PIANO PRIMO



INTERNO PIANO PRIMO



SCALA