

Tribunale di Milano
Sezione II Civile

MSA S.r.l. in liquidazione giudiziale R.G. 565/2023

Giudice Delegato: **Dott.ssa Vincenza Agnese**
Curatore: **Dott.ssa Cristina Papa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 03

Gessate (MI), Via Italia n. 38-40 (a catasto n. 68)



INDICE SINTETICO

CORPO D

Gessate (MI), Via Italia n. 38-40 (a catasto n. 68)

Complesso produttivo, con area esterna pertinenziale, costituito dalle seguenti porzioni:

- **D.1** [Palazzina Uffici](#)
- **D.2** [Capannone maggiore](#) (collegato al minore)
- **D.3** [Capannone minore](#) (collegato al maggiore)
- **D.4** [Volume spogliatoi](#)
- **D.5** [Area esterna di pertinenza](#)

DATI CATASTALI

Indirizzo: Gessate (MI), Via Italia n. 68

Categoria: **D/7** ["Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"]

Dati Catastali: **N.C.E.U. foglio 3, mappale 305, subalterno 702.** L'area esterna è individuata al N.C.T. al **foglio 3, mappale 305, Ente Urbano.**

STATO OCCUPATIVO

Non occupato (al sopralluogo in fase di sgombero).

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione del Curatore, non risultano contratti di locazione in essere.

PREZZO LOTTO 03 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	€ 2.784.000,00
da occupato:	€ 2.367.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**CORPO D****Gessate (MI), Via Italia n. 38-40 (a catasto n. 68)****1. Descrizione del bene**

Complesso produttivo, con area esterna pertinenziale, costituito dalle porzioni che si identificano, per comodità di analisi, come segue:

D.1 Palazzina Uffici

D.2 Capannone maggiore – collegato al minore

D.3 Capannone minore - collegato al maggiore

D.4 Volume spogliatoi

D.5 Area esterna di pertinenza (su cui insistono pesa, non noto se funzionante, e volume della cabina elettrica; è indicata con tratteggio tettoia non presente).

**2. Quote e tipologia del diritto**

Piena proprietà di MSA S.r.l. con sede in Gessate (MI), C.F. 09710110967.

3. Identificato al Catasto Fabbricati come segue (All. 03.A):

Intestati: MSA S.R.L., con sede in Gessate (MI), C.F. 09710110967, per la piena proprietà.

Dati identificativi: **foglio 3 mappale 305 sub. 702**

Dati classamento: categoria D/7 - rendita € 25.740,10.

Indirizzo: Via Italia n. 68 – piano T-1-2.

Dati derivanti da:

- diversa distribuzione degli spazi interni del 11.04.2023 - pratica n. MI0145817 (n. 145817.1/2023);

- variazione nel classamento del 09/10/2007 - pratica n. MI0856049 (n. 69693.1/2007);
- ampliamento del 27/03/2007 - pratica n. MI0276485 (n. 25626.1/2007).

Nota. L'area esterna risulta individuata al Catasto Terreni al **foglio 3, mappale 305**, categoria ente urbano, consistenza 65 are e 20 centiare (6.520 m²), derivante da:

- tipo mappale del 20.03.2007 - pratica n. MI0244802 (n. 244802.1/2007);
- frazionamento del 04.05.1999 in atti dal 26.05.1999 (n. 314290.7/1999);
- tipo mappale del 30.12.1998 in atti dal 20.01.1999 (n. 69055.1/1998);
- da terreni a urbano del 31.12.1987 in atti dal 10.06.1997 (n. 903112.2/1987);
- frazionamento del 26.10.1987 in atti dal 03.12.1993 (n. 11.2/1987);
- variazione con particella del 31.12.1987 in atti dal 03.12.1993 (n. 903112.1/1987);
- impianto meccanografico del 01/01/1964.

4. Coerenze

In un solo corpo, di contorno in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, al titolo di provenienza: proprietà di terzi al mappale 475; proprietà di terzi al mappale 385; Via Italia (mappale 578); proprietà di terzi al mappale 303.

2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 03.B)

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Gessate, zona industriale.

2.2. Caratteristiche descrittive complesso

Il compendio oggetto di analisi è un complesso produttivo composto da plurimi fabbricati e area esterna di pertinenza. L'accesso avviene dalla Via Italia con ingresso pedonale al civico 40 che, tramite un vialetto, porta alla palazzina uffici, e con ingresso carraio al civico 38.

2.3. Caratteristiche descrittive singoli fabbricati

Si procede alla descrizione delle parti costituenti il complesso con la numerazione di cui al precedente § 1.

D.1_Palazzina Uffici

Caratteristiche descrittive

Si compone di tre piani fuori terra, con vano scale a C, contenente l'ascensore. Il fabbricato deriva da due interventi costruttivi distinti: i piani terra e primo sono stati edificati con C.E. n. 9/1998 e successive varianti (lavori ultimati nel 1999); il piano secondo è stato sopraelevato nel 2003. I piani sono così distribuiti:

- piano terra: ingresso/reception; tre uffici; area break; locale cieco; ripostiglio; tre bagni con relativo antibagno; locale "studio medico" con relativo servizio igieni-

co; vano sottoscala, contenente strumentazione ascensore; presente locale ex "centrale termica" accessibile dall'esterno;

- piano primo: n. 7 uffici (uno indicato come archivio anche se finestrato); corridoio/disimpegno, oltre a ulteriore ampio disimpegno; due bagni con relativo antibagno;
- piano secondo: n. 5 uffici; ufficio open space; corridoio/disimpegno, oltre a ulteriore ampio disimpegno; due bagni con relativi antibagni.

Al sopralluogo rilevata presenza di arredi e materiali vari.

Per quanto concerne le finiture:

- a piano terra: i pavimenti sono in piastrelle di gres, in parte ricoperte con resina (da ultimare nella reception), in parte con laminato (anche nei bagni); i controsoffitti sono ispezionabili con pannelli 60x60, ad eccezione di ingresso/reception, disimpegno e studio medico; pareti con finitura a intonaco tinteggiato, con vari decori, e stucco, piastrelle ceramiche nei bagni; pareti divisorie con tavolati (laterizio e/o cartongesso);
- a piano primo: pavimenti in piastrelle di gres, ceramiche nei bagni; controsoffitti in pannelli 60x60 ad eccezione di parte del disimpegno e di un bagno; pareti con finitura a intonaco tinteggiato, con vari decori, e stucco, piastrelle ceramiche nei bagni; pareti divisorie in parte con tavolati (laterizio e/o cartongesso), in parte con pareti mobili;
- a piano secondo: pavimenti in piastrelle di gres, ceramiche nei bagni, resina in un ufficio e nell'antibagno/spogliatoio e WC adiacenti all'open space; presenti controsoffitti in pannelli 60x60, ad eccezione delle porzioni ancora da ultimare (presenti in parte telai per cartongesso) da cui è possibile vedere la struttura della soletta (in legno e acciaio); pareti con finitura a intonaco tinteggiato con vari decori e stucco, piastrelle ceramiche in un bagno, smalto in quello adiacente all'open space; pareti divisorie in parte con tavolati (laterizio e/o cartongesso), in parte con pareti mobili;
- la scala è in granito;
- gli infissi sono in alluminio e vetro doppio.

Dal punto di vista degli impianti, ivi incluso l'ascensore, si evidenzia come non sia stato possibile verificarne il corretto funzionamento. Sulla base delle informazioni fornite in sede di sopralluogo dal rappresentante, gli impianti originari sono stati oggetto di rifacimento. È stato riferito che: la domotica è stata cablata in parte; il sistema antincendio è presente ma non in funzione; l'impianto di riscaldamento e condizionamento avviene, ai piani terra e primo, con pompa di calore aria-aria ad alimentazione elettrica a refrigerante variabile e ventilconvettori a soffitto e, a piano secondo, con pompe di calore e split (1 mono, 1 triale e 1 dual); la produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico ad accumulo. Le macchine, come riferito, sono state posizionate sulla soletta di copertura del piano secondo, sotto l'ulteriore copertura a capriate e volta: l'accesso alla soletta non può avvenire da alcun passaggio/botola e, pertanto, non è stato possibile visionare le macchine descritte e verificarne presenza e caratteristiche (ad eccezione del boiler che è visibile anche da cortile). L'originario locale caldaia, con accesso dall'esterno, non è più utilizzato come tale così come i vani caldaia e gruppo frigo a piano secondo. Non nota sussistenza di impianto VMC (non rilevate bocchette).

Dal punto di vista strutturale, si richiama la descrizione riportata nella relazione tecnica della C.E. n. 31/2003 relativa al sopralluogo della palazzina (di cui al successivo § 7.2):

- palazzina originaria: *"struttura del tipo prefabbricata, con travi e pilastri in c.a., so-lai in copponi e tamponamenti in pannellatura di cls"*;
- sopraelevazione piano secondo: *"intelaiatura autonoma in carpenteria metallica con pilastrate di ferro agganciate ai pilastri sottostanti che sostengono la struttura metallica della copertura"* sotto cui è stata realizzata *"la scatola degli uffici, con tamponamento in laterizio a doppia camera poggiate sulle travi perimetrali"*

del solaio sottostante e la soffittatura in travetti di legno laccato con soletta superiore alleggerita”.

Altezza interna: intradosso solaio piano terra e primo H 3.45 metri circa e piano secondo H 3.00 metri circa; sottotrave piano terra H 2.58 metri circa e piano secondo H 2.85 metri circa; controsoffitti uffici 2.78 metri circa; disimpegni H 2.60 metri circa.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente buono anche se, in sede di sopralluogo, si sono riscontrate opere da ultimare quali, a titolo esemplificativo:

- opere impiantistiche, principalmente elettriche (presenti cassette e quadri aperti, frutti mancanti, infilaggi da completare con corrugati e fili a vista, ...); a piano secondo, impianto condizionamento a split da ultimare: come sopra indicato, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti;
- controsoffitti;
- pavimentazione (ad esempio, a piano terra, nella reception il pavimento originario in gres è stati parzialmente ricoperto con resina).

D.2 Capannone maggiore

Caratteristiche descrittive

Trattasi di capannone realizzato precedentemente al 1967 (sulla base delle informazioni desumibili dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio tecnico comunale).

A struttura portante metallica (pilastri e capriate), si compone di due campate lungo il lato maggiore. Il tamponamento verticale è realizzato con fascia in muratura (pannelli in c.a.), sovrastanti serramenti in ferro e pannelli; copertura con pannelli, a intervalli regolari trasparenti.

L'involucro è stato oggetto di rifacimento nel 2004, come descritto e dichiarato nella DIA 17/2004 di cui al successivo § 7.2: è stata sostituita la pannellatura (sia di tamponamento verticale, sia di copertura) in eternit, realizzata con "pannelli coibentati con polistirene dello spessore di 50 mm racchiuso da lastre del tipo sandwich acciaio/acciaio di colore bianco-grigio chiaro"; i serramenti originari verticali in onduline di vetroresina sono stati sostituiti con serramenti fissi in policarbonato alveolare filtrante la luce, intervallati con moduli apribili; in copertura sono stati inseriti lucernari fissi.

Pavimento in battuto di cemento. Accesso principale a sud-ovest; ingresso pedonale a sud-est; ulteriore apertura fronte nord-ovest (non noto se in uso).

Il capannone risulta collegato all'adiacente capannone (D.3), oggetto di successivo ampliamento, mediante varco con cancelli scorrevoli.

Sul fronte sud-est presenti: porzione delimitata con muretto H 2.00; soppalco in struttura metallica con accesso mediante scala metallica rettilinea. Il soppalco è stato suddiviso in porzioni con pareti in cartongesso ancora da ultimare. La porzione sottostante il soppalco divisa da pannellature mobili in parte in zona "uso ufficio" (con split), in parte in zona magazzino.

Presente carroponete (da quanto riferito in sede di sopralluogo, non funzionante).

Dal punto di vista impiantistico: presenti due aerotermini esterni sul prospetto sud e n. 2 aspiratori per il ricambio d'aria in copertura (posizionati con l'intervento del 2004 di cui sopra): non noto se funzionanti; impianto elettrico esterno, non noto se funzionante e da verificare se a norma.

Al sopralluogo rilevata presenza di materiali (piccolo accatamento di onduline in fi-

brociamento), macchine e automezzi.

Altezza interna: metri 9.50 circa all'imposta e 11.90 circa al colmo.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente, data anche la vetustà del manufatto. Si sono rilevati numerosi fenomeni infiltrativi (presenza di pozze d'acqua sul pavimento), dovuti, verosimilmente, a problemi nel sistema di smaltimento acque piovane e/o a infiltrazioni dalla copertura (cause da accertare con indagini specifiche).

D.3_Capannone minore

Caratteristiche descrittive

Il capannone è stato edificato tra il 2005 e il 2007. A struttura portante in elementi prefabbricati in cls precompresso, si compone di due campate principali. Tamponamento verticale con pannelli in cls vibrocompresso. Copertura con tegolo alare prefabbricato e lucernari in policarbonato. Pavimento in battuto di cemento. Due accessi sul fronte sud-est e un accesso sul fronte sud-ovest. Presente carroponete (da quanto riferito funzionante).

Altezza interna: metri 10.45 circa al colmo; metri 10.12 circa all'imposta.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è discreto. Si sono rilevati fenomeni infiltrativi (presenza di pozze d'acqua sul pavimento), dovuti verosimilmente a problemi nel sistema di smaltimento acque piovane e/o a infiltrazioni dalla copertura (cause da accertare con indagini specifiche).

D.4_Volume spogliatoi

Caratteristiche descrittive

Di un piano fuori terra, con struttura in muratura, realizzato unitamente al capannone maggiore antecedentemente al 1967 (sulla base delle informazioni desumibili dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio tecnico comunale), si componeva di area servizi, spogliatoio e centrale termica (questa con accesso autonomo dall'esterno e con canna fumaria dedicata). Copertura a falde con onduline metalliche.

È stato oggetto di sanatoria nel 2004 per modifiche distributive interne, che mantenevano tale distribuzione. All'attualità si presenta composto da ingresso, zona servizi con due vani doccia e due WC, tre locali organizzati in area giorno, camera e cucinino (impropriamente unendo l'originario locale caldaia con lo spogliatoio). L'ingresso e l'area spogliatoio si caratterizzano per pavimento in parte in gres, in parte ceramico, rivestimento in piastrelle, controsoffitto in doghe metalliche, serramenti in ferro e vetro singolo. Nella restante porzione, i serramenti sono quelli originari, è stato creato controsoffitto in cartongesso, il pavimento è in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate (nella zona "cucinino" in parte piastrellate). Si rileva boiler elettrico ad accumulo per acs nella zona servizi. Presente uno split. Impianto elettrico nella porzione oggetto di modifiche, sottotraccia, in parte da completare (corrugati a vista).

Altezza interna: metri 3.50 circa, con abbassamenti in cartongesso.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Nel locale creato come "cucinino", presente importante fenomeno infiltrativo dalla copertura, legato verosimilmente a problemi di deflusso acque meteoriche (cause da accertare con indagini specifiche).

D.5 Area esterna di pertinenza

Con accesso carraio dal civico 38 e accesso pedonale dal civico 40. Le recinzioni sono in parte in ferro verniciato e cordolo di cemento lato Via Italia (come da progetto di cui alla DIA 19/1999); in parte in muretti in c.a. e/o blocchi di cls verso i confinanti mappali 303, 475 e 385 (di cui non sono state rese disponibili relative pratiche).

La superficie dell'area esterna è in parte in battuto di cemento, in parte in ghiaia, con aiuole a prato e vialetto nella porzione di accesso alla palazzina uffici. Nella C.E. n. 9/1998 relativa alla costruzione della palazzina uffici, erano indicati n. 30 posti auto. Con il Permesso di Costruire 32/2005 e relativa variante inerente alla costruzione del nuovo capannone, vengono indicati, oltre alla superficie filtrante di progetto, n. 11 posti auto predisposti per l'attività.

Presente pesa (non noto se funzionante), già raffigurata nelle licenze del 1973. insiste sul mappale volume della cabina elettrica. La tettoia indicata nelle grafiche edilizie e a catasto non è presente.

Al sopralluogo si rilevavano porzioni con deposito disordinato di materiali e detriti. Le porzioni non asfaltate in taluni punti con arbusti spontanei.

2.4. Certificazione energetica (All. 03.E)

Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale il 29 maggio 2023 al n. 1510600011923. L'immobile è classato in classe energetica B con indice $E_{p,gl}$ nren pari a 188,89 kWh/m²a. L'APE si riferisce alla palazzina Uffici. La categoria indicata è E.2. La superficie utile indicata è pari a 854,31 mq e il volume 3.229,32 mc. Nella tabella di dettaglio degli impianti, viene simulato un impianto a gas per sottodimensionamento. È indicata la presenza di produzione da fonti rinnovabili.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Nella documentazione edilizia di cui al successivo § 7.2, sono state rilevate dichiarazioni di conformità inerenti ai seguenti fabbricati e interventi:

- con riferimento alla C.E. n. 9/1998 per la costruzione della nuova palazzina uffici, risultano depositate: dichiarazione di conformità impianto elettrico in data 27.01.1999 a firma di Tecnoelettrica MC snc, con sede a Inzago, Via Balconi n. 3; dichiarazione di conformità inerente all'impianto adduzione gas dal locale caldaia per l'impianto non più esistente;
- con riferimento alla C.E. n. 31/2003 per il sopralzo degli uffici, nella Richiesta di Agibilità si rilevano: verifica straordinaria dell'impianto ascensore (Bergamo Lift) in data 20.10.2004 a firma di tecnico di DNV Modulo Uno S.c.a.r.l.; dichiarazione conformità impianto elettrico in data 27.07.2004 ("*impianto luce F.M uffici 2° piano; ampliamento quadro uffici, quadro generale palazzina uffici, linea e collegamento gruppo cdz 2° piano*") a firma della ditta GI.ERRE di Galbiati Roberto, con sede in Burago Molgora, Via M. L. King n. 14; dichiarazione di conformità idrosanitario in data 21.07.2004 a firma della ditta Termoimpianti di Santagati Salvatore, con sede in Agrate Brianza (MB), Via Dante Alighieri n. 26;

- con riferimento al PdC n. 32/2005 del 29.12.2005 relativo all'ampliamento del capannone, si è rilevata dichiarazione di conformità per la nuova ala del capannone in data 16.03.2007 a firma di Tecnoelettrica MC snc, con sede a Inzago, Via Balconi n. 3 (presente progetto impianto elettrico).

Si rimanda agli **Allegati 03.F** relativi alla Documentazione Edilizia.

Come indicato al precedente § 2.3, in sede di sopralluogo è stato riferito che sono stati eseguiti interventi di rifacimento impiantistico elettrico (comprensivo di cablaggio di rete, eseguito in parte), meccanico, idraulico e di climatizzazione nel 2022. Posto che gli impianti sono risultati in parte da ultimare, non sono disponibili alla scrivente relative dichiarazioni di conformità aggiornate.

Per quanto concerne l'allacciamento alla fognatura, risulta autorizzato in data 23.10.1973. Con la C.E. 9/1998 sono indicati due pozzi perdenti, due pozzi prima pioggia e una fossa settica tipo Imhoff (in sede di sopralluogo veniva riferito che i due pozzi perdenti sono stati oggetto di rifacimento). Come per gli impianti, non è possibile esprimersi compiutamente.

Per quanto concerne i Vigili del Fuoco:

- nella documentazione di cui al Nulla Osta del 1973, si rileva richiesta per nulla osta di prevenzione incendi relativa a "capannoni industriali per lavorazioni di carpenteria metallica, servizi, uffici" con visto dei VVFF n. 200359 del 16.01.1974;
- con riferimento alla C.E. n. 31/2003 per il sopralluogo degli uffici, si rileva dichiarazione del progettista in cui si legge che: "il progetto risulta esente dall'obbligo di ottenimento del certificato di prevenzione incendi di cui al D.l. 27/09/65 n. 1973. Il riscaldamento dei nuovi vani ufficio viene ottenuto mediante impianto termico alimentato da gas – metano di rete (già presente in loco per la caldaia dei due piani sottostanti), avente potenzialità totale inferiore a 30.000 kcalora, con caldaia di tipo stagno installata esternamente dal balcone ottenuto dal sopralluogo e realizzato secondo le disposizioni di legge in materia": come indicato precedentemente, tale impianto risulta a oggi modificato;
- con riferimento al PdC n. 32/2005 del 29.12.2005 relativo all'ampliamento del capannone, nella relazione tecnica si legge che "all'attuale, l'attività non è provvista del N.O. dei VVFF; ci si impegna a richiederlo in base alla tipologia dell'attività contestualmente all'intervento che, successivamente alla realizzazione del capannone in ampliamento necessario per trasferirci i macchinari, verrà effettuato anche sul capannone-officina e sui servizi esistenti pur essi necessari di interventi di adeguamento e migliorativi (installazione carroponete adeguato) per un più razionale svolgimento dell'attività"; rilevato nel fascicolo parere di conformità dei VVFF in data 23.07.2009 con riferimento alle attività 8, 91 e 43;

Si rimanda agli **Allegati 03.F** relativi alla Documentazione Edilizia.

Come indicato al precedente § 2.3, nei capannoni sono presenti due carriponte: al sopralluogo è stato riferito che quello del capannone maggiore non è funzionante (da verificare). Non si ha a disposizione documentazione tecnica in merito.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

- Non disponibile presso gli Uffici comunali progetto strutturale e collaudo del capannone maggiore originario, relativo soppalco, volume spogliatoi.
- Nei fascicoli di cui ai Nulla Osta n. 50 e 51 del 28.08.1973 rilevate Denuncia all'Ufficio del Genio Civile:
 - in data 26.08.1974 prot. 10059 con riferimento a: "costruzione delle opere in c.a. occorrenti allo stabile ad uso civile abitazione che sorgerà in Gessate, Via Italia n. 68";

- in data 28.08.1974 prot. 10095 con riferimento a: "costruzione delle opere di fondazione occorrenti per un capannone a strutture prefabbricate" sempre indicato in Gessate, Via Italia n. 68.

Nota. Rilevati nel fascicolo comunicazioni del 03.04.1984 prot. 4546 dall'Ufficio Cementi Armati della Regione Lombardia al Comune di Gessate circa insussistenza di collaudo statico per le denunce di cui sopra. Viene richiamata anche una ulteriore denuncia prot. 10120 del 02.09.1974, sempre in Via Italia n. 68 (impropriamente Monza). Con riferimento al prot. 10059, si rileva nota a margine circa la destinazione "civile abitazione".

- Con riferimento alla C.E. n. 9/1998 per la costruzione della nuova palazzina uffici, risulta in atti Verbale di collaudo statico datato 08.03.1999 con riferimento alla Denuncia c.a. prot. 100387 del 09.06.1987 e successiva integrazione del 09.10.1987.
- Con riferimento alla C.E. n. 31/2003 per il sopralzo degli uffici, nella Richiesta di Agibilità si rileva Certificato di Collaudo in data 15.07.2004 con riferimento alla Denuncia n. 18/2003 del 09.10.2003 prot. 12940 e variante del 13.09.2004.
- Con riferimento al PdC n. 32/2005 del 29.12.2005 relativo all'ampliamento del capannone, si è rilevato frontespizio del certificato di collaudo allegato alla Richiesta di Agibilità (non il documento completo).

Si rimanda agli **Allegati 03.F** relativi alla Documentazione Edilizia. Per quanto non disponibile, si evidenzia la necessità di una verifica di idoneità statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 14.02.2024 alla presenza del Curatore Dott.ssa Cristina Papa oltre a rappresentante della Società.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come riferito dal Curatore, non presenti contratti.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

dall'08 giugno 2022

MSA S.r.l., con sede in Gessate (MI), C.F. 09710110967, per la piena proprietà.

In forza di Verbale di Assemblea redatto dal Notaio Stefano Finardi di Treviglio rep. 31902/21273 in data 08.06.2022 (**All. 03.C.1**) in cui è stabilito il mutamento di denominazione da "Multiservice Ambrosiana S.r.l." a "MSA S.r.l." e il trasferimento della sede sociale da Milano a Gessate. Tale atto non è trascritto presso la Conservatoria dei Registri.

dal 28 febbraio 2022

Multiservice Ambrosiana S.r.l., con sede in Milano (MI), C.F. 04677190961, per la piena proprietà.

In forza di Decreto di trasferimento immobili a seguito di aggiudicazione all'asta a rogito Notaio Alberto Guidi di Milano rep. 62501/15556 del 28.02.2022 (**All. 03.C.2**), trascritto a Milano 2 in data 04.03.2022 ai nn. 28681/19259, dal fallimento della "

4.2. Precedenti proprietà**dal 26 marzo 1991**

In forza di atto di compravendita in data 26 marzo 1991 rep. n. 40345/2364 Notaio Silvia Zardi di Milano, trascritto a Milano 2 il 15.04.1991 ai nn. 32916/25216 **(All. 03.C.3)**. Vende:

Veniva acquistato "complesso industriale costituito da capannone e due corpi di fabbrica ad uso servizi, uffici ed alloggio custode con porzione di area cortilizia di pertinenza". I fabbricati erano censiti al foglio 3, mappale 305, subb. 1 e 2. L'area di pertinenza era censita al foglio 3, mappale 305, ente urbano di 6.960,00 m² (porzione di tale area verrà frazionata, andando ad assumere l'identificativo mappale 878 e verrà ceduta al Comune a titolo gratuito in forza dell'atto di impegnativa di cui al successivo § 7.2).

La Società acquirente ha mutato come segue la propria denominazione:

- La _____ è stata trasformata in Società per Azioni con denominazione _____ con l'assemblea di cui al verbale in data **19 luglio 2001** rep. n. 72936/14252 a rogito Notaio Maria Alessandra Panbianco di Vimercate **(All. 03.C.4)**. Tale atto non è trascritto presso la Conservatoria dei Registri.
- La TECOAER S.p.A. ha mutato la propria denominazione in _____, con _____ con l'assemblea di cui al verbale in data **20 giugno 2006** rep. n. 13526/3462 Notaio Elena Terrenghi di Milano, trascritto a Milano 2 con nota in data 12 ottobre 2006 ai nn. 155736/81420 **(All. 03.C.5)**.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base dall'acquisizione del titolo di provenienze e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(All. 03.D)**, si evince che sul bene oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici (salvo ogni ulteriore verifica notarile):

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**– Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

– Misure Penali

Nessuna.

– Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna.

– Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Non rilevate trascrizioni. Si richiama l'impegnativa unilaterale per il superamento del limite di superficie ad uso uffici di cui alla C.E. n. 9/1998 del successivo § 7.2.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

– Iscrizioni

– Ipoteca volontaria

Nessuna.

– Ipoteca giudiziale

Nessuna.

– Ipoteca legale

Nessuna.

– Pignoramenti

– Pignoramento

Nessuno.

– Altre trascrizioni

- Sentenza per apertura della liquidazione giudiziale del 30.11.2023 rep. 748 trascritta in data 22.01.2024 ai nn. 7416/5239.
- Il bene proviene da precedente Fallimento: contestualmente al Decreto di Trasferimento, risultano cancellate le precedenti formalità a carico.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Non sussiste Condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non ricorre il caso.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

I capannoni sono a livello dell'area esterna, che presenta porzioni in battuto di cemento che conducono ai diversi accessi. La palazzina uffici, disposta su tre livelli, presenta ascensore a tutti i piani e servizi igienici accessibili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente P.G.T. del Comune di Gessate (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 23.06.2011) in: Ambiti delle attività economiche (art. 26) – Tessuto industriale produttivo (art. 27).

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Gessate (Mi). Le pratiche rese disponibili sono le seguenti.

- **Nulla Osta del 28.08.1973 prot. 1807 n. 50 e prot. 1808 n. 51 (All. 03.F.1)**

Rilasciati a Immobiliare Raffaele 73 S.r.l. (conduttore Uniterm) per

- “*sistemazione capannone esistente*” (mappali indicati 305 e 306);
- “*ampliamento capannone e costruzione casa custode*”. Il mappale indicato è il “307 parte”, relativo dunque a manufatti non più esistenti.

Agibilità rilasciata in data 22.10.1974 con riferimento a “*casa custode e uffici, capannone industriale, locale mensa e servizi operai*”. Non riscontrati, nei fascicoli forniti, i Nulla Osta e l'Agibilità. Non rilevate note del Comune in merito all'assenza di collaudo statico.

Note.

- Il lotto comprendeva anche l'attuale mappale 475, di altra proprietà.
- Il fabbricato originario e il volume spogliato, per quanto desumibile dagli atti, risulta antecedente al 01.09.1967. Il Comune di Gessate non ha fornito documentazione edilizia di impianto, precedente alle Licenze Edilizie n. 50 e n. 51 del 1973, dunque non è stato possibile verificare la regolarità del capannone originario, del volume spogliato, delle recinzioni a confine (con relative verifiche in merito alle distanze). Non risulta documentazione in merito al volume cabina Enel. Non rilevata di conseguenza relativa Agibilità.

- **Concessione Edilizia n. 9/1998 del 09.03.1998 (prot. 9477 – pratica n. 86/97) (All. 03.F.2)**

Rilasciata a T.ECO.AER S.r.l. per “*nuova costruzione previa demolizione di edificio ad uso uffici*”.

Veniva sottoscritta, e registrata in data 24.02.1998 presso l'Ufficio di Pubblico registro di Merate, impegnativa unilaterale per il superamento del limite di superficie ad uso uffici. In tale atto, la proprietà si impegnava a cedere al Comune a titolo gratuito “*l'area a strada esterna alla recinzione del lotto*” di mq 350,00 (attuale mappale 578), per cui si assumeva l'onere della realizzazione del tappetino di usura.

- **variante D.I.A. n. 65/98 in data 11.11.1998 (All. 03.F.3)**

Presentata da T.ECO.AER S.r.l. per “*esecuzione di divisioni interne diverse da quelle della Concessione*”.

- **variante D.I.A. n. 19/99 in data 22.04.1999 (All. 03.F.4)**

Presentata da T.ECO.AER S.r.l. per “*variante alla C.E. n. 9/98 relativamente alla recinzione del lotto di proprietà in fregio a Via Italia. Chiusura di passaggio c/o corridoio per gli uffici al piano terra in variante alla D.I.A. dell'11.11.98*”.

- **Comunicazione di fine lavori in data 31.05.1999 prot. 5631 e Agibilità n. 18/99 del 23.06.1999 (All. 03.F.5)**. In data 16.02.1999 era stata rilasciata Agibilità provvisoria con validità di 6 mesi.

Note.

- Lo stato di fatto di partenza non riporta gli ampliamenti di cui al Nulla Osta n. 51 prot. 1808 del 28.08.1973.
- Non si sono riscontrati atti relativi al frazionamento dall'adiacente mappale 475 e a eventuali relative demolizioni.

- **Concessione Edilizia n. 31/2003 del 20.06.2003 (pratica n. 15/2003 – prot. 8313) (All. 03.F.6)**

Rilasciata a _____ per "sopralzo palazzina uffici". Nella richiesta del Permesso di Costruire si legge: "il progetto riguarda il sopralzo dell'esistente palazzina uffici la cui struttura è del tipo prefabbricata con travi e pilastri in c.a., colai in copponi e tamponamenti in pannellatura di cls. Non potendo realizzare la prosecuzione in verticale delle pilastrature prefabbricate, il sopralzo viene realizzato con una intelaiatura autonoma in carpenteria metallica con pilastrature di ferro agganciate ai pilastri sottostanti che sostengono la struttura metallica della copertura. Sotto questa viene realizzata la scatola degli uffici con tamponamento in laterizio a doppia camera poggiate sulle travi perimetrali del solaio sottostante e la soffittatura in travetti di legno laccato con soletta superiore alleggerita".

- **integrazione in data 05.05.2004 prot. 5971** per "formazione di pavimentazione di parte dell'area di cortile".
- **Comunicazione di fine lavori e richiesta di Agibilità in data 05.08.2004 prot. 10822**
Lavori dichiarati ultimati in data 20.07.2004. Non rilevato rilascio esplicito dell'Agibilità né note in merito al diniego.

- **D.I.A. n. 17/2004 del 20.02.2004 prot. 2196 (All. 03.F.7)**

Presentata da TECOAER S.p.A. Nella relazione illustrativa si legge quanto segue: "la presente DIA è riferita alla sistemazione di tutti i serramenti del capannone industriale della soc. TECOAER e di tutta la pannellatura che è attualmente di eternit (cemento amianto). Gli attuali serramenti costituiti da lastre onduline in vetroresina, molto fatiscenti, verranno sostituiti con nuovi serramenti in policarbonato alveolare completamente filtrante la luce. Nel rispetto del R.I. art. 3.11.5 sono stati calcolati i RAI che soddisfino i requisiti e sono stati riportati nella tavola di progetto. [...] L'eternit verrà sostituito con pannelli coibentati con polistirene dello spessore di 50 mm racchiuso da lastre del tipo sandwich acciaio/acciaio di colore bianco-grigio chiaro".

La D.I.A. veniva integrata in data 26.03.2004 prot. 3991 con tavole inerenti al posizionamento di aspiratori sul tetto.

- **variante D.I.A. n. 73/2004 del 25.06.2004 prot. 8752 (All. 03.F.8)**
Presentata per "spostamento di un serramento adiacente al portone di ingresso lato ovest".
- **Comunicazione di fine lavori in data 25.06.2004 prot. 8745 (All. 03.F.9)**.

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 27/2004 del 13.09.2004 (pratica n. 5/2005 – prot. 12176) (All. 03.F.10)**

Rilasciato a _____ per "modifica distributiva dei servizi igienici del personale operativo".

- **Permesso di Costruire n. 32/2005 del 29.12.2005 (pratica n. 15/2005 – prot. 1208) (All. 03.F.11)**

Rilasciato a _____ e poi volturato in data 05.10.2006 a STG Group S.p.A. per “ampliamento capannone”.

- **variante Permesso di Costruire n. 5/2006 del 20.03.2007 (pratica n. 1/2007 – prot. 4572) (All. 03.F.12)**

Nella relazione vengono descritte le varianti al progetto originario come segue: “la variante riguarda: la tipologia costruttiva che era prevista in carpenteria metallica mentre viene realizzata con elementi prefabbricati in cls precompresso per le strutture e vibrocompresso per i pannelli di tamponamento, a fondo cassero tinteggiati; la riduzione della superficie del capannone in ampliamento, per la scelta di mantenere uno spazio a cortile appropriato per le operazioni di carico e scarico esterne, che diminuisce di mq 116,10 rispetto alla S.C. autorizzata dal PdC. Vengono verificati i rapporti aeroilluminanti; le acque piovane di copertura vengono disperse mediante pozzo perdente mentre quelle della parte del cortile più prossimo al capannone, che viene realizzato in cls integrandone la sua conformazione e finitura al piazzale esistente, vengono convogliate alla rete esistente di raccolta acque del piazzale già provvista di vasca di raccolta prima pioggia prima della dispersione al suolo. [...] Si precisa che rimangono salve le verifiche relative alla superficie drenante e ai parcheggi interni che la presente variante non modifica rispetto a quanto previsto nel PdC. Si precisa inoltre che non necessita d'integrazione del progetto strutturale in quanto la denuncia presentata in data 23 novembre 2006 già considerava la nuova tipologia strutturale del capannone apportata al progetto architettonico con la presente richiesta”.

- **Comunicazione di fine lavori e richiesta di Agibilità in data 27.04.2007 prot. 5796 e 6797 (All. 03.F.13).**

- **C.I.L.A. in sanatoria prot. 6936 in data 08.04.2023 (All. 03.F.14)**

presentata da Multiservice Ambrosiana S.r.l. “sanatoria delle opere interne per diversa distribuzione degli spazi eseguite senza alcun titolo autorizzativo”.

Nota. La Società MSA S.r.l. ha fornito al Curatore una Relazione tecnica ai sensi della Legge 10/1991 eseguita per ristrutturazione impianto termico della palazzina uffici: tale relazione non è stata rilevata in atti comunali.

Difficoltà riscontrate e regolarizzazione

Con riferimento alla documentazione edilizia di cui sopra, si evidenzia quanto segue:

D.1_Palazzina Uffici

Rispetto all'ultima pratica edilizia in sanatoria, si rileva: tamponamento dall'interno di una finestra a piano terra nel locale indicato “ufficio 1”; realizzazione di vari controsoffitti in cgs; impropria indicazione della permanenza per il locale “ufficio 3”; modifiche impiantistiche con smantellamento originaria centrale termica; realizzazione bancone reception.

D.2_Capannone maggiore

Non si hanno a disposizione gli atti di fabbrica né relativo collaudo statico. Con riferimento alle grafiche del Nulla Osta n. 50/1973, si evidenzia la sussistenza di porzione recintata quale magazzino, per la quale non era indicata l'altezza del muro, con piccola rampa scala per accesso ad area ufficio a quota 1 metro rispetto al piano del capannone. Il soppalco viene indicato catastalmente ma, in merito alla realizzazione dello stesso con

relativa scala di accesso e spazi soprastanti e sottostanti, non è stata fornita documentazione a supporto dall'Ufficio tecnico comunale. Se la struttura è tale da sopportare carichi, il soppalco costituisce SLP che necessita di pratica onerosa presso l'Ufficio tecnico (poste le verifiche in termini di indice ammissibile e relativa destinazione). A tal proposito la superficie del soppalco non verrà inclusa nel successivo calcolo per la determinazione della consistenza.

Con riferimento alla DIA n. 17/2004 e variante, si rilevano alcune imprecisioni nelle porzioni apribili della fascia di serramento in policarbonato.

D3_Capannone minore

Lo stesso è stato edificato con PdC n. 32/2005 e variante n. 5/2007. Si evidenzia che nella variante è indicata la presenza di lucernari apribili ai fini dell'aerazione: non è stato possibile verificarne l'effettiva funzionalità, sebbene si individui dal basso una modifica del telaio con raccordi impiantistici. Presenza di ingrossamento pilastro nel vertice sud-est.

D4_Volume spogliatoi

Non sono disponibili gli atti di fabbrica originari. Nel Nulla Osta n. 50/1973 il volume viene rappresentato strutturato con area servizi e spogliatoio oltre a porzione destinata a locale caldaia con accesso esterno e canna fumaria. Indicata una prosecuzione in pianta della copertura del volume verso il capannone maggiore (non indicata in sezione) come effettivamente rilevata. Le dimensioni indicate nel Nulla Osta originario e nelle pratiche successive presentano divergenze sulla lunghezza.

Con PdC in sanatoria n. 27/2004 sono state sanate le modifiche distributive dei servizi, invariata la presenza del locale caldaia. Si nota una differenza tra i serramenti del fronte sud-ovest rappresentati nel 1973 e lo sviluppo a nastro della pratica del 2004 (come realmente esistenti).

All'attualità, la distribuzione è stata modificata eliminando il locale caldaia, con tamponamento di una finestra dall'interno, e creando un "alloggio" dotato di camera, zona giorno e cucinino, costituendo SLP aggiuntiva. Non fornite pratiche a supporto. La regolarizzazione comporta presentazione di pratica onerosa (poste le verifiche in termini di indice ammissibile e relativa destinazione).

D.5_Area esterna di pertinenza

Come per il capannone maggiore e il volume spogliatoio, non si hanno a disposizione gli atti di fabbrica relativi alla realizzazione delle recinzioni ai confini con i mappali 303, 475, 385. La realizzazione della recinzione lato Via Italia è stata eseguita con C.E. n. 9/1998 e relativa variante DIA n. 19/1999. Peraltro non è stata fornita pratica con cui il lotto originale è stato frazionato, demolendo i fabbricati autorizzati con Nulla Osta n. 51/1973.

Si rileva la presenza di pesa già indicata esistente nei Nulla Osta del 1973. Nella C.E. n. 9/1998, compare senza essere oggetto di lavori, un deposito, poi indicato a catasto come tettoia, in sede di sopralluogo non rilevato.

Per quanto riguarda la realizzazione di superficie pavimentata, la stessa è indicata nella C.E. 31/2003 e nel PdC n. 32/2005. Si evidenzia incongruenza nel numero di posti auto indicati nella C.E. n. 9/1998 e nel PdC n. 32/2005: i posti auto non sono materialmente individuati sull'area.

Con riferimento a quanto sopra, si ritiene opportuno considerare, a titolo cautelativo, un importo, da intendersi indicativo, con riferimento a attività tecniche di regolarizzazione per verifiche strutturali e impiantistiche, presentazione di pratica/pratiche in sanatoria,

eventuali opere di ripristino (con riferimento al volume spogliato e al soppalco del capannone maggiore in caso di parere contrario dell'Ufficio tecnico, posto che gli Uffici non rilasciano pareri preliminari alla presentazione della pratica), diritti, oneri e oblazioni stimato in: € 20.000,00 circa oltre accessori di legge. Quanto rilevato in merito allo stato manutentivo, e relative problematiche, e alle opere da ultimare si intende considerato nella successiva determinazione dei valori unitari.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

Terreni

Il complesso insiste sul mappale 305 del foglio 3, ente urbano a Catasto Terreni. Tale mappale deriva da molteplici variazioni dagli anni Sessanta. È divenuto ente urbano con mappa del 31.12.1987 (in atti dal 10.06.1997) n. 903112.2/1987. Ha assunto l'attuale consistenza a seguito di tipo mappale del 30.12.1998 (in atti dal 20.01.1999) n. 69055.1/1998 in attuazione all'impegnativa assunta con il Comune, al quale è stata così ceduta la particella 578. Si riscontra una incongruenza tra la superficie indicata in mappa e quanto riportato nelle pratiche edilizie e rilevato in sede di sopralluogo. È riportata in mappa la proiezione di una tettoia non più esistente.

Fabbricati

L'attuale identificativo sub. 702 deriva da variazione in data 11.04.2023 per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. MI0145817).

Il sub. 702 era stato costituito con variazione del 27.03.2007 per ampliamento (prot. n. MI0276485 – pratica n. 25626.1/2007), a seguito dell'ampliamento del capannone. Veniva così soppresso l'originario sub. 701.

L'originario sub. 701 nasceva: con variazione del 02.02.1999 per "fusione, ampliamento, demolizione parziale" (n. 300404.1/1999), a seguito della realizzazione della palazzina uffici, comportando la soppressione degli originari subalterni 1 e 2, e con ulteriore variazione del 04.06.2004 prot. n. MI0379435 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 48659.1/2004) con cui veniva accatastata la sopraelevazione della palazzina uffici.

Difformità riscontrate e regolarizzazioni

La scheda attuale, così come la mappa, riportano l'indicazione della tettoia non esistente oltre alle incongruenze evidenziate al precedente § 7.2. Previa le opportune regolarizzazioni edilizie di cui sopra, si potrà procedere: presentando tipo mappale per aggiornamento della mappa e idonea variazione catastale mediante modello Docfa con regolarizzazione di quanto sopra evidenziato. I costi tecnici si intendono ricompresi nella determinazione indicativa di cui al precedente § 7.2.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planime-

trico effettuato sul posto dalla scrivente.

La superficie è comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO D

D1_Palazzina Uffici

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Uffici	m ²	822,00	100%	822,00
Ripostiglio ex locale caldaia	m ²	8,00	25%	2,00
				824,00
				m² commerciali

Nota. Scala proiezione in pianta; esclusi vani tecnici.

D2_Capannone maggiore

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Capannone	m ²	1.767,00	100%	1.767,00
				m² commerciali

Nota. La superficie del soppalco, per la quale non è stata fornita dal Comune documentazione edilizia a supporto, non viene inclusa nella determinazione della consistenza.

D3_Capannone minore

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Capannone	m ²	885,00	100%	885,00
				m² commerciali

D4_Volume spogliatoi

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
a servizio dei capannoni	m ²	70,00	100%	70,00
				m² commerciali

D.5_Area esterna di pertinenza

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Area esterna	m ²	3.178,00	10%	317,80
			<i>arrotondato</i>	318,00
				m² commerciali

Nota. Superficie del lotto (desunta da confronto tra visura catastale, rilievo in loco e documentazione edilizia), detratta la superficie dei fabbricati su di essa insistenti, inclusa la porzione occupata dalla pesa.

Con riferimento a quanto sopra, la superficie commerciale del CORPO D può essere suddivisa in superficie "produttiva", data dalla somma di superficie dei capannoni con relativi accessori (compreso il volume degli spogliatoi), superficie "terziaria" di pertinenza, relativa alla relativa palazzina uffici, e "area esterna pertinenziale", come segue:

Destinazione	U.M.	Superficie omogeneizzata
Produttivo	m ²	2.722,00
Uffici	m ²	824,00
Area esterna pertinenziale	m ²	318,00
		3.864,00

9. STIMA**9.1. Criterio di stima**

La sottoscritta, esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto

dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del bene e 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. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2023 – Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – Anno 2023 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni giugno 2024, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Gessate

Centrale/Centro urbano

Codice zona: B1 – Microzona 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Capannoni tipici – stato normale

valore di mercato: **min. 650,00 €/mq – max. 850,00 €/mq**

Capannoni industriali – stato normale

valore di mercato: **min. 550,00 €/mq – max. 800,00 €/mq**

Uffici – stato ottimo

valore di mercato: **min. 1.100,00 €/mq – max. 1.600,00 €/mq**

- **Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**

2° Semestre 2023

Provincia Settore Est – Gessate - Periferia

Capannoni nuovi o ristrutturati

valore di mercato: **min. 750,00 €/mq – max. 950,00 €/mq**

Capannoni vecchi

valore di mercato: **min. 650,00 €/mq – max. 750,00 €/mq**

Uffici

valore di mercato: **min. 850,00 €/mq – max. 1.150,00 €/mq**

- **Valori relativi al Borsino Immobiliare – giugno 2024**

Gessate – centro urbano

Capannoni tipici

valore di mercato: **min. 552,00 €/mq – max. 931,00 €/mq**

Capannoni produttivi

valore di mercato: **min. 481,00 €/mq – max. 811,00 €/mq**

Uffici

valore di mercato: **min. 731,00 €/mq – max. 950,00 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 03

CORPO D			
Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Produttivo	2.722,00 m ²	700,00 €/m ²	1.905.400,00 €
Uffici	824,00 m ²	1.000,00 €/m ²	824.000,00 €
Area esterna di pertinenza (*)	318,00 m ² (*)	700,00 €/m ²	222.600,00 €
LOTTO 03			2.952.000,00 €

(*) con riferimento al valore unitario definito per il produttivo

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 147.600,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative (cfr. § 7.2 e 7.3) - 20.000,00 €

Spese condominiali -

Prezzo base d'asta del LOTTO 03 LIBERO al netto delle decurtazioni 2.784.400,00 €
 arrotondato **2.784.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO 03 OCCUPATO (-15%) 2.366.740,00 €
 arrotondato 2.367.000,00 €

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia e catastale. Si evidenzia che non si è potuto verificare la corretta funzionalità degli impianti né si è potuto accedere alla copertura per visionare le macchine ivi installate.

11. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre.

12. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 03.A** Documentazione catastale: estratto di mappa; visura storica N.C.T: foglio 3, mappale 305; visura storica e planimetria N.C.E.U. foglio 3, mappale 305, sub. 702; planimetrie storiche sub. 701.
- 03.B** Documentazione fotografica
- 02.B.1** Palazzina uffici
 - 02.B.2** Capannone maggiore
 - 02.B.3** Capannone minore
 - 02.B.4** Volume spogliatoi
 - 02.B.5** Area esterna
- 03.C** Provenienza:
- 03.C.1** Atto di mutamento di denominazione Notaio Stefano Finardi rep. 31902 in data 08.06.2022
 - 03.C.2** Decreto di trasferimento Notaio Alberto Guidi di Milano rep. 62501/15556 del 28.02.2022
 - 03.C.3** Trascrizione atto di compravendita in data 26 marzo 1991 rep. n. 40345/2364 Notaio Silvia Zardi
 - 03.C.4** Verbale di Assemblea in data 19.07.2001 rep. n. 72936/14252 Notaio Maria Alessandra Panbianco
 - 03.C.5** Verbale di Assemblea in data 20.06.2006 rep. n. 13526/3462 Notaio Elena Terrenghi
- 03.D** Documentazione ipotecaria ventennale: ispezioni ipotecarie aggiornate
- 03.E** Attestato di Prestazione Energetica
- 03.F** Documentazione edilizia:
- 03.F.1** Nulla Osta del 28.08.1973 prot. 1807 n. 50 e prot. 1808 n. 51
 - 03.F.2** Concessione Edilizia n. 9/1998 del 09.03.1998 (prot. 9477 – pratica n. 86/97)
 - 03.F.3** variante D.I.A. n. 65/98 in data 11.11.1998
 - 03.F.4** variante D.I.A. 19/99 in data 22.04.1999
 - 03.F.5** Comunicazione di fine lavori del 31.05.1999 prot. 5631 e Agibilità n. 18/99 del

23.06.1999

- 03.F.6** Concessione Edilizia n. 31/2003 del 20.06.2003 (pratica n. 15/2003 – prot. 8313)
- 03.F.7** D.I.A. n. 17/2004 del 20.02.2004 (prot. 2196)
- 03.F.8** variante D.I.A. n. 73/2004 del 25.06.2004 (prot. 8752)
- 03.F.9** Comunicazione di fine lavori in data 25.06.2004 prot. 8745
- 03.F.10** Permesso di Costruire in sanatoria n. 27/2004 del 13.09.2004 (pratica n. 5/2005 – prot. 12176)
- 03.F.11** Permesso di Costruire n. 32/2005 del 29.12.2005 (pratica n. 15/2005 – prot. 1208)
- 03.F.12** variante Permesso di Costruire n. 5/2006 del 20.03.2007 (pratica n. 1/2007 – prot. 4572)
- 03.F.13** Comunicazione di fine lavori e richiesta di Agibilità in data 27.04.2007 prot. 5796 e 6797
- 03.F.14** C.I.L.A. in sanatoria prot. 6936 del 8.04.2023

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al **LOTTO 03** composta di n. 22 (ventidue) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,
Milano li: 21.06.2024

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa

