

Tribunale di MILANO

Liquidazione Giudiziale R.G. 134/2024

Via alla Chiesa n. 45 – 20030 – Senago (MI)

L.G. 134/2024

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI
IMMOBILI**

Giudice: Dott. Caterina MACCHI

Curatore nominato: Dott.ssa Maria Silvia VAILATI

Tribunale di Milano

Liquidazione Giudiziale

n. 134/2024

in Liquidazione

Indice

| | |
|---|----|
| 1. GENERALITA' E PREMESSE..... | 4 |
| 1.1 La natura e i limiti dell'incarico..... | 4 |
| 1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate..... | 5 |
| 2. BENI IMMOBILI IN SENAGO (MI)..... | 5 |
| 2.1 Descrizione e la consistenza..... | 5 |
| 2.2 Dati catastali:..... | 9 |
| 2.3 Verifica conformità catastale ed edilizia..... | 9 |
| 2.3 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico..... | 11 |
| 2.4 Calcolo del più probabile valore di mercato..... | 13 |
| 3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE..... | 15 |

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Curatore della liquidazione giudiziale, è stato affidato alla società _____ r.l., per cui interviene il sottoscritto, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in Senago via alla Chiesa n.45, in locazione finanziaria alla _____, ai fini della verifica dei valori relativi all'ammissione al passivo vantata dall'istituto di credito. Lo scrivente, _____ ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche utili alla ricostruzione delle vicende edilizie e catastali dell'immobile. I dati e le consistenze degli immobili sono stati desunti dalla scheda catastale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Milano adeguata con idoneo software di disegno tecnico, previa verifica a campione delle misure in sede di sopralluogo eseguito congiuntamente con la curatrice Dott.ssa Maria Silvia Vailati. Si è provveduto poi a condurre un'indagine di mercato per la determinazione del valore di locazione dell'immobile.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di verifica di congruità", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

-
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I permessi edilizi depositati in comune di Senago.

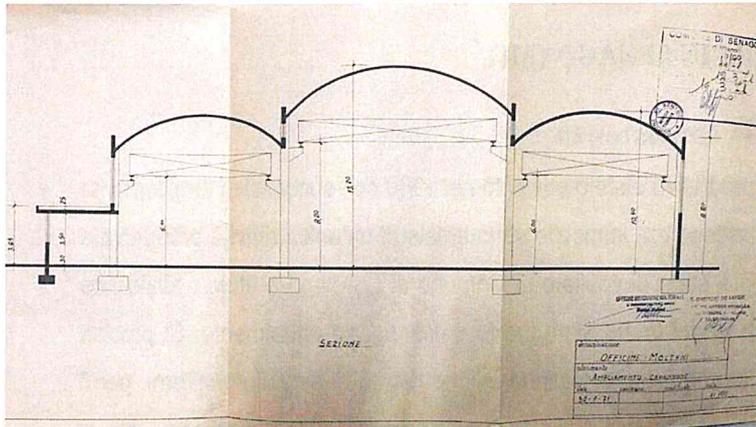
Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

2. BENI IMMOBILI IN SENAGO (MI)

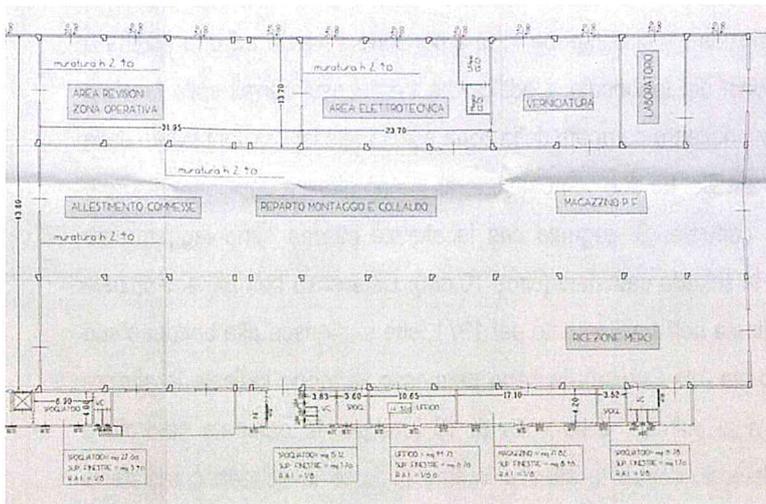
2.1 Descrizione e la consistenza

L'immobile a destinazione produttiva è stato edificato nel 1969 con successivo ampliamento del 1971. Alla data di edificazione era immobile strumentale di un'unica attività produttiva e dalle pratiche visionate non è stato depositato in Comune di Senago un titolo edilizio atto alla divisione nelle attuali porzioni immobiliari che lo compongono attualmente. Si precisa che comunque sono già state depositate pratiche edilizie riferite ai singoli subalterni, per il mappale 30 sub 707 graffato al mappale 122 sub 701 è stata rilasciato anche certificato di agibilità a chiusura di titolo edilizio. L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale ha accesso diretto dalla via Alla Chiesa al civico 45. L'area esclusiva comprende una parte esterna alla recinzione e si compone di una porzione a verde ed una adibita a piazzale sui lati sud ed ovest del fabbricato. L'edificio ha tre accessi carrali sulla facciata principale in corrispondenza delle tre campate della zona adibita alle lavorazioni svolte dalla società in Liquidazione Giudiziale. Le due campate laterali hanno altezza uguale tra di loro e più bassa della campata centrale. Si segnala che le altezze interne sono leggermente difformi a quanto indicato in scheda catastale (circa 10 cm). Differenza ben più sostanziale per le altezze è quella indicata nell'ampliamento del 1971, che si riferisce alla porzione sud dell'unità immobiliare (lato via Alla Chiesa). In detto permesso vengono indicate le altezze all'estradosso di copertura al culmine della volta di 13,20m per la campata centrale e 10,50m per le campate laterali, contro le altezze interne indicate in scheda catastale di 9,60m per le campate laterali (0,90m in meno) e 12,70m per quella centrale. Da dette

differenze vanno sottratti gli spessori della copertura. Anche per gli uffici l'altezza dichiarata nel titolo edilizio è differente alla scheda catastale di 30 cm. In una scheda catastale a chiusura dell'ampliamento del 1971 sono indicate altezze centrali delle campate (non chiaro se siano di colmo o altezze medie) di 8,00 m per le laterali e 11,50m per la centrale. In nessuno dei titoli edilizi successivi, in realtà l'unica rappresentazione che comprende l'oggetto della presente è la Denuncia di Inizio Attività num. 128 del 2002 per la realizzazione di divisorie interne, senza avere però l'indicazione delle altezze, che si intendono dunque identiche a quelle dichiarate nella pratica del 1971. Si precisa che l'ultima distribuzione interna dichiarata con la sopracitata D.I.A. è difforme rispetto allo stato di fatto che vede tre piccoli uffici in elementi prefabbricati non rappresentati nemmeno in scheda catastale .



Sezione rappresentata in pratica del 1971



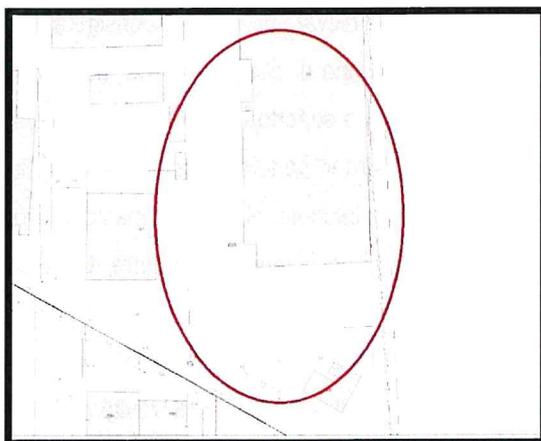
Pianta D.I.A. 2002

anche sulla mappa catastale. In corrispondenza dell'apertura, verso l'interno, si trova una muratura bassa, probabilmente di rinforzo, che non è rappresentata in scheda catastale. A piano interrato un locale di deposito adibito ad archivio con altezza interna rilevata di 3,78m, contro i 3,45m dichiarati in planimetria catastale, non è puntualmente indicata l'altezza nei titoli edilizi. L'immobile è dotato di solare termico con pannelli posizionati in copertura della porzione uffici in corrispondenza dei servizi igienici. Sul lato nord della copertura del corpo uffici anche una pompa di calore. L'accesso agli impianti in copertura è garantito da scala fissa tipo marinara con gabbia di protezione e sporto oltre il piano di sbarco di idonea altezza. Non sono stati rilevati gli idonei sistemi di ancoraggio o un parapetto di protezione per i lati sud ed ovest (sui lati est e nord vi è l'elevazione dei perimetrali dell'attività produttiva). Il riscaldamento dell'immobile è garantito dalla centrale termica esterna

Vista aerea



Estratto di Mappa



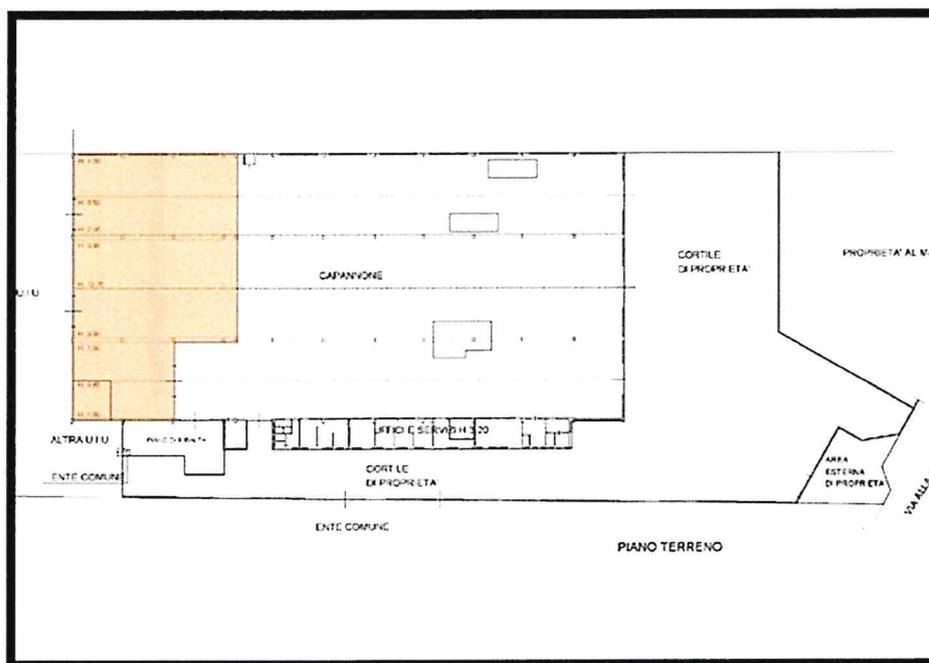
2.2 Dati catastali:

Comune di SENAGO

NCEU, foglio 26, via Alla Chiesa 45:

- **mappale 30**, piani T-S1, categoria D/7, RC Euro 27.332,00;

L'immobile è graffato al mappale 69 subalterno 706 ed è attualmente intestato ad Intesa SanPaolo s.p.a. in forza della fusione di società per incorporazione con atto al repertorio 15340 del L'originario acquisto, ovvero la "compravendita" dell'immobile, è avvenuta con atto al repertorio 98621 della Notaio Angela Pedone di Paderno Dugnano (un passaggio intermedio tra gli atti citati sempre per fusione per incorporazione rep. 10620 del 27/12/2013

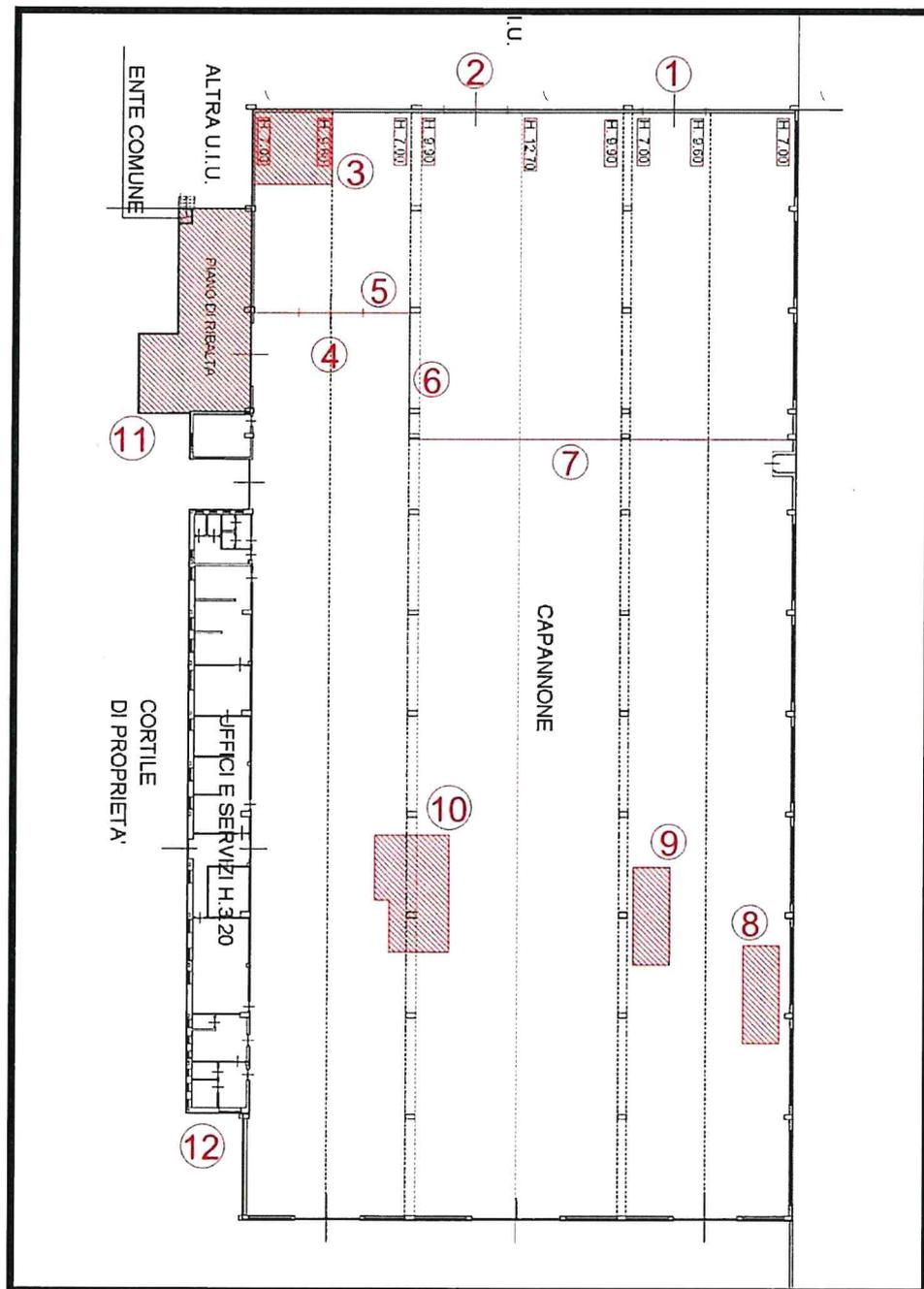


Porzione in locazione

2.3 Verifica conformità catastale ed edilizia

Lo scrivente effettuato sopralluogo congiuntamente alla Curatrice, e visionati i titoli edilizi presso il Comune di Senago dichiara la non conformità dell'immobile. Si precisa che la richiesta di accesso agli atti è stata effettuata a nome della Memit forniture industriali s.r.l. ed approfondita con l'Ufficio Tecnico puntualmente sul fabbricato in fase di accesso. La ricerca ha dato dunque evidenza di tutti i titoli edilizi presentati per il fabbricato oggetto della presente partendo dalla costruzione del 1969, fino alla posa di fotovoltaico immobiliare che non ha coinvolto la porzione di subalterno 708 ad oggi occupata ed accorpata ad altra attività produttiva. L'ultima distribuzione interna è dunque difforme da quanto rappresentato

nella pratica del 2002 e le altezze interne sono differenti da quanto dichiarato con il permesso edilizio del 1971 (ultima rappresentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico ove venivano rappresentata la sezione). Lo scrivente riscontra difformità delle altezze sia per l'attività produttiva che per uffici a piano terra e deposito a piano interrato. Di seguito si dà evidenza delle difformità rispetto all'attuale scheda catastale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Milano:



-
- 1 e 2) Realizzazione di aperture con altra unità immobiliare, indicazione delle altezze differente (in difetto di 10 cm circa) da quanto rilevato sul posto;
 - 3) Realizzazione di vano in muratura con soletta di copertura;
 - 4, 5, 6 e 7) muratura in prisme a divisione dell'unità immobiliare con Realizzazione di apertura automatizzata;
 - 8, 9 e 10) blocchi uffici in prefabbricato;
 - 11) mancata indicazione dell'atezza della tettoia a copertura del piano di ribalta, la tettoia non trova riscontro con I permessi edilizi visionati e ne andranno regolarizzate consistenza e forma;
 - 12) sulla planimetria catastale non è indicata la scala di accesso alla copertura della porzione uffici per manutenzione impianti. Si precisa, come già detto, che mancano i sistemi anticaduta, che dovranno essere provvisti delle idonee dichiarazioni di conformità;
 - Si ribadisce la difformità delle altezze interne sia rispetto alla scheda catastale che ai titoli abilitativi.

Dalla ricerca effettuata sul catasto energetico, l'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica allegato obbligatorio sia per un eventuale contratto d'affitto (si ricorda che parte dell'oggetto della presente è occupato con contratto di locazione non registrato) che per la compravendita dell'immobile.

2.3 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

La ricerca delle pratiche edilizie relative all'immobile approfondita in fase di accesso all'ufficio tecnico ha permesso la visione dei titoli abilitativi dell'immobile:

- Pratica di Costruzione Edile 166 prot. 5778 del 18/07/1965;
- Pratica Edilizia 44/1971 prot. 11069 con rilascio del 16/03/1971 all'interno della pratica Permesso di Agibilità del 20/06/1990;
- Denuncia di Inizio Attività 128/2002 prot. 17408 del 23/07/2002;
- Denuncia di Inizio Attività 16/2010 prot. 3947 del 12/02/2010;
- Domanda di Agibilità 7/2010 prot. 8245 del 24/03/2010;
- Comunicazione di Intervento di Manutenzione Ordinaria, sistemazione facciate via Santi, pratica 2011/0157/COM prot. 25298 del 31/10/2011;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività nr 50 del 2022.





La porzione in locazione è completa di carroponte a servizio dell'attività, da accertare impianto ed alimentazione delle macchine di sollevamento.

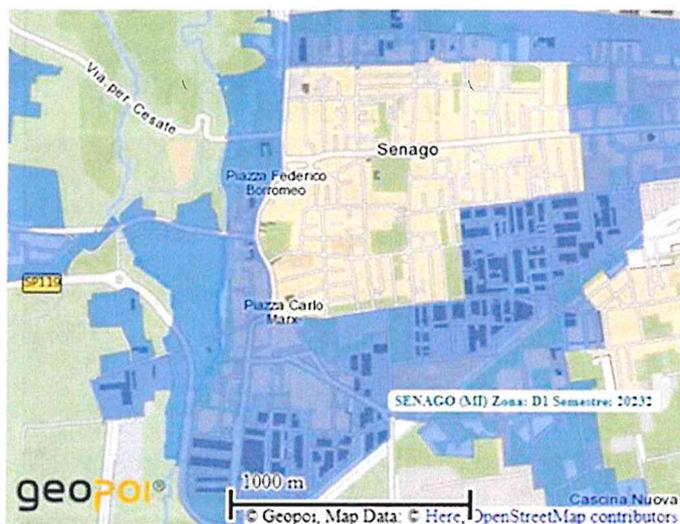
2.4 Calcolo del più probabile valore di mercato

Espletate le opportune ricerche e un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati per gli immobili in Comune di Senago simili all'oggetto della stima:

- Capannone via L. Da Vinci, 658,00mq valore € 390.000,00 = €/mq 592,00
- Capannone via L. Da Vinci, 8.653,00mq valore € 3.200.000,00 = €/mq 369,81
- Capannone via Togliatti, 3.100,00mq valore € 780.000,00 = €/mq 251,61

Fonte: immobiliare.it, idealista.it e casa.it.

Consultato anche il borsino immobiliare con valori oscillanti tra un minimo di €/mq 380,00 ed un massimo di €/mq 558,00 e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate che per la zona Periferica D1 destinazione Produttiva in comune di Senago Provincia di Milano periodo di riferimento anno 2023 – semestre 2 (ultimo riferimento disponibile) fissa le quotazioni comprese tra un minimo di €/mq 500,00 ed un massimo di €/mq 750,00.



Provincia: MILANO

Comune: SENAGO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Capannoni industriali | NORMALE | 500 | 650 |
| Capannoni tipici | NORMALE | 500 | 750 |
| Laboratori | NORMALE | 500 | 750 |

Tenuto conto dei valori riscontrati nella ricerca espletata e di quanto rilevato in fase di sopralluogo lo scrivente ritiene opportuno attestarsi a €/mq 350,00.

| UNITA' IMMOBILIARE | DESTINAZIONE | SUP. | COEFF. | SUP. RAGG | €/mq | IMPORTO € |
|--------------------|-------------------------------|----------|--------|-----------|--------|---------------------|
| mapp. 30 sub 707 | Attività produttiva ed uffici | 4.031,14 | 1,00 | 4.031,14 | 350,00 | 1.410.899,00 |
| | Area interna e verde | 2.361,10 | 0,10 | 236,11 | 350,00 | 82.638,50 |
| | Area Esterna | 126,93 | 0,10 | 12,70 | 350,00 | 4.445,00 |
| | Piano di Ribalta | 112,24 | 0,10 | 11,24 | 350,00 | 3.934,00 |
| | Deposito/Archivio S1 | 87,17 | 0,25 | 21,79 | 350,00 | 7.626,50 |
| TOTALE | | | | | | 1.509.543,00 |

Dal valore calcolato nella tabella vanno dedotte le spese relative alla sanatoria delle difformità che lo scrivente quantifica in € 50.000,00. Si precisa che la sanatoria deve necessariamente essere discussa con l'ufficio tecnico che darà indicazioni puntuali riguardo l'istruttoria della pratica e la quantificazione delle oblazioni da versare per avere la conformità dell'immobile. L'importo è da ritenersi dunque puramente indicativo e tiene conto oltre della sanzione anche delle spese professionali per : rilievi interni ed esterni, redazione della pratica, variazione catastale a chiusura e tutto il necessario per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile. L'unità immobiliare al lordo degli abusi in essere dovrà rispettare i parametri urbanistici alla data di edificazione del fabbricato all'attualità.

Per quanto detto :

Valore immobile = 1.509.543,00 € - 50.000,00€ = € 1.459.543,00

3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, chiamato alla sola dichiarazione di congruità del valore di locazione ed alla verifica della conformità catastale ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

....., 20/09/2024