



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

5592/2023

DEBITORE:

Politec S.r.l.

GIUDICE:

Dott. SERGIO ROSSETTI

CURATORE:

Dott. LORENZO GORGOGNONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Salvadori

CF:SLVND74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5592/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio industriale** a USMATE VELATE VIA DON CLAUDIO SPEZIALI 8, della superficie commerciale di **738,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Politec S.r.l.)

Trattasi di una porzione di un capannone artigianale ubicato in Usmate con Velate, via Don Claudio Speziali n. 8, zona periferica del Comune dove gli insediamenti sono principalmente a carattere produttivo. La zona è discretamente collegata alla viabilità principale, lo svincolo di Carnate Bellusco della tangenziale Est dista tre chilometri, l'autostrada A4 Milano Venezia è a circa 10 chilometri. La viabilità locale è scorrevole, con buone possibilità di parcheggio.

Il capannone è stato edificato nel 2000 ed è composto da due corpi di fabbrica, un laboratorio attrezzato ad officina ed una palazzina uffici di due piani fuori terra e di un piano interrato. Sulla copertura è stata posizionata una struttura per l'alloggiamento della centrale termica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 220 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.844,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DON CLAUDIO SPEZIALI n. 8, piano: T-1- 2-S1, intestato a POLITEC S.R.L. , derivante da VARIAZIONE del 08/03/2016 Pratica n. MI0102944 in atti dal 08/03/2016 FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30347.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	738,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 260.158,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.000,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto



tipo 6+6, stipulato il 08/06/2018, con scadenza il 30/06/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 30.000 €/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2023 a firma di [REDACTED] ai nn. 2043/2023 di repertorio, registrata il 15/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 82317/13893, a favore di [REDACTED] contro POLITEC S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/04/2023 a firma di [REDACTED] ai nn. 1729/2023 di repertorio, registrata il 07/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 95328/16358, a favore di [REDACTED] contro POLITEC S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2023 a firma di [REDACTED] ai nn. 2661/2023 di repertorio, registrata il 20/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 102524/17543, a favore di [REDACTED] contro POLITEC S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2023 a firma di [REDACTED] ai nn. 2661/2023 di repertorio, registrata il 20/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 102525/17544, a favore di [REDACTED] contro POLITEC S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

POLITEC S.R.L. per la quota di 1/1 (dal 16/05/2022), con atto stipulato il 16/05/2022 a firma di Caprotti Elena ai nn. 18331/9705 di repertorio, registrato il 18/05/2022 a Monza e Brianza ai nn. 15929, trascritto il 18/05/2022 a Milano 2 ai nn. 70788/47794.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 25 Particella 220 Subalterno 707

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3876/1980**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di una recinzione, presentata il 13/10/1980 con il n. 3876 di protocollo, rilasciata il 27/07/1981 con il n. 3876/1980 di protocollo

Concessione edilizia N. **56/2000** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di capannone industriale, presentata il 05/04/2000 con il n. PG 6388 di protocollo, rilasciata il 18/12/2000 con il n. 56/2000 di protocollo, agibilità del 26/04/2007.

- Pratica edilizia n. 53/2000 con concessione edilizia n. 56/2000 del 18/12/2000, variante 1 Super Dia del 11/02/2002 PG 2504 - DIA in sanatoria PG 13263 del 18/07/2006, variante postuma a CE n. 56/2000 e CE 81/2006) - agibilità per pratica PG 10940/2006 del 26/04/2007. richiesta in data 17/06/2006 PG 10940/2006

Permesso di costruire in sanatoria N. **9/2016**, intestata a [REDACTED] per lavori di per esecuzione di opere interne ed esterne, fusione di subalterni e ripristino perimetro area cortilizia , presentata il 17/02/2016 con il n. pg n. 2560 di protocollo, rilasciata il 18/02/2016 con il n. 9/2016 di protocollo.

Pratica edilizia n. 17/2016, permesso di costruire in sanatoria n. 9/2016 del 17/02/2016 per esecuzione di opere interne ed esterne, fusione di subalterni e ripristino perimetro area cortilizia

Cila in sanatoria N. **13317/2020** e successive varianti, intestata a [REDACTED] presentata il 08/10/2020 con il n. 13317 di protocollo.

Pratica edilizia n. 68/2020, Cila in sanatoria del 8/10/2020 PG 13317 per modifiche interne consistenti nella chiusura di due aperture di comunicazione fra locali di laboratorio -Presentazione Segnalazione Certificata per l'agibilità del 27/09/2022

Segnalazione certificata di agibilità N. **1/2022**, intestata a Politec srl, presentata il 27/06/2022 con il



n. 1/2022 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica facciata con realizzazione al piano terra di una porta al posto di una finestra e di una finestra al posto di una porta. Rimosse rampe in metallo per accesso alla palazzina uffici per disabili. Bussola ingresso demolita, create partizioni interne per dividere l'ufficio dal vano scala. Al piano PS1 è presente una rientranza verso il laboratorio, una bussola non indicata sulle planimetrie in atti. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e interrato (normativa di riferimento: L. 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN USMATE VELATE VIA DON CLAUDIO SPEZIALI 8

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a USMATE VELATE VIA DON CLAUDIO SPEZIALI 8, della superficie commerciale di **738,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Politec S.r.l.)

Trattasi di una porzione di un capannone artigianale ubicato in Usmate con Velate, via Don Claudio Speziali n. 8, zona periferica del Comune dove gli insediamenti sono principalmente a carattere produttivo. La zona è discretamente collegata alla viabilità principale, lo svincolo di Carnate Bellusco



della tangenziale Est dista tre chilometri, l'autostrada A4 Milano Venezia è a circa 10 chilometri. La viabilità locale è scorrevole, con buone possibilità di parcheggio.

Il capannone è stato edificato nel 2000 ed è composto da due corpi di fabbrica, un laboratorio attrezzato ad officina ed una palazzina uffici di due piani fuori terra e di un piano interrato. Sulla copertura è stata posizionata una struttura per l'alloggiamento della centrale termica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 220 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.844,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DON CLAUDIO SPEZIALI n. 8, piano: T-1- 2-S1, intestato a POLITEC S.R.L. , derivante da VARIAZIONE del 08/03/2016 Pratica n. MI0102944 in atti dal 08/03/2016 FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30347.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km

nella media 

autostrada distante 10 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone è stato edificato nel 2000 ed è composto da due corpi di fabbrica, un laboratorio attrezzato ad officina ed una palazzina uffici di due piani fuori terra e di un piano interrato. Sulla copertura è stata posizionata una struttura per l'alloggiamento della centrale termica. La costruzione è di fatto il completamento di chiusura tra i due fabbricati laterali, la struttura portante è in cemento armato prefabbricato, copertura con tegoli in c.a.p.. Tamponamenti in blocchi di cemento. Il laboratorio ha la pavimentazione in calcestruzzo con spolvero al quarzo ed è privo di divisori. Altezza sottotrave 4,50 m.

La palazzina uffici ha pavimenti in ceramica, finestre in alluminio doppio vetro, porte interne in legno tamburato, divisori in laterizio intonacato al civile. Al piano terra sono presenti un ufficio, due spogliatoi con docce e bagni, un ripostiglio ed un bagno per disabili. Al piano primo sono presenti due locali ed un bagno, al piano interrato un deposito.

Il cortile esterno è adibito a parcheggio auto. Tramite una scala a chiocciola esterna in acciaio zincato si accede alla copertura dove è presente un volume tecnico prefabbricato oltre ad un piano calpestabile costituito da grigliati appoggiati su un reticolo di travi in ferro. In alcuni punti il grigliato che funge da pavimentazione è mancante, il volume tecnico è danneggiato, la copertura risulta divelta



e di fatto il locale risulta inutilizzabile ed è dismesso.

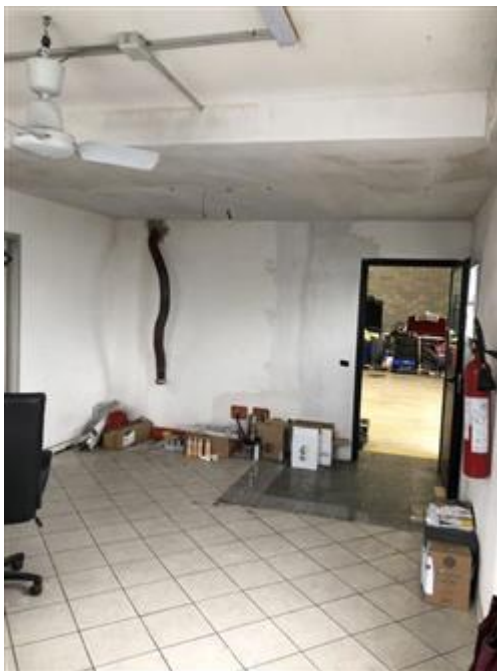
La copertura della palazzina uffici è in lamiera grecata mentre quella del laboratorio è parte in onduline trasparenti e parte in lastre contenenti amianto.

Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, la copertura è stata oggetto di un parziale intervento di bonifica amianto in copertura che però non ha bonificato l'intero rivestimento. Sono state segnalate infiltrazioni in più punti, provenienti principalmente dalle onduline e dalle converse/grondaie. La palazzina uffici risulta incompleta dal punto di vista impiantistico: l'impianto elettrico non è stato ultimato, così come l'impianto di riscaldamento che risulta mancante. Il bagno dei disabili è privo dei sanitari, presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria installato in maniera posticcia con collegamenti elettrici non a norma. Come già indicato, la centrale termica in copertura è stata dismessa ed il locale prefabbricato che la conteneva è fortemente danneggiato.

L'immobile non è conforme con l'ultimo stato rappresentato nelle pratiche edilizie, in particolare sulla facciata verso strada è stata aperta una porta dove prima era presente una finestra, su altro della palazzina uffici è stato realizzato l'opposto ovvero è stata ridotta l'apertura della porta e realizzata una finestra. Non sono state riscontrate le rampe in metallo per accedere a uffici e spogliatoi. All'interno dell'ufficio al piano terra sono state demolite alcune pareti (bussola ingresso) e create nuove partizioni per dividere il vano scala dall'ufficio. Al piano PS1 è presente una rientranza verso il laboratorio, una bussola non indicata sulle planimetrie in atti.

Non è stato reperito il Certificato di prevenzione incendi per l'attività in corso.





CLASSE ENERGETICA:



[455,53 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10804400009022 registrata in data 09/05/2022

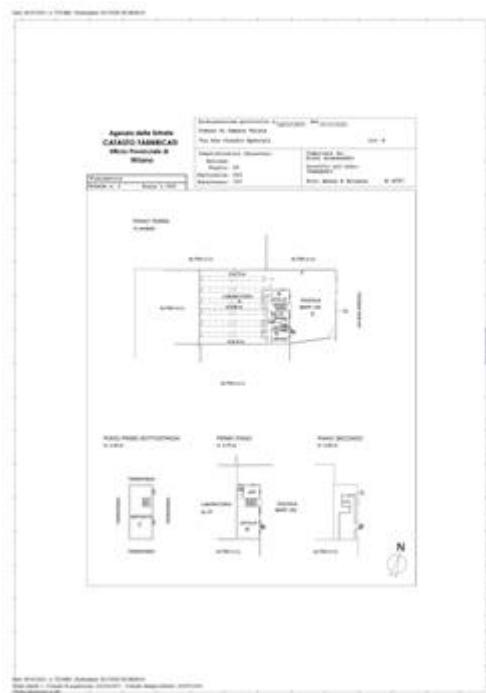
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio PT	442,00	x	100 %	=	442,00
uffici e spogliatoi PT	115,00	x	120 %	=	138,00
cortile PT	334,00	x	2 %	=	6,68
deposito PS1	102,00	x	25 %	=	25,50
ufficio P1	102,00	x	120 %	=	122,40
centrale termica P2	8,00	x	20 %	=	1,60
passaggio tecnico copertura P2	50,00	x	5 %	=	2,50
Totale:	1.153,00				738,68



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Vendesi capannone di 742 di superficie lorda pavimento di cui mq produttivi 400 uffici finiti su due livelli di 342 mq. Completano la proprietà piazzali per mq 500 mq ca L'immobile viene



consegnato sistemato e completo di impianti. Altezza trave 4,50

Indirizzo: via Don Claudio Speziali 8 Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 742

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 512,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Laboratorio, mq. 2.700 ca., Prezzo Euro. 1.600.000,00 Capannone di mq.2.700 ca., così suddiviso: mq. 1.400 ca. al piano terra, altezza sotto trave di 4mt ca. con mq. 300 ca.di uffici. Mq. 850 ca. al piano seminterrato con altezza sotto trave di 3.5m

Indirizzo: via per Vimercate Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 2700

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600.000,00 pari a 592,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: capannone ad uso magazzino di 204 metri quadri interni, con tetto a volta, altezza al tirante di metri 4, ed al colmo di 5,70 . L' immobile in buono stato conservativo dispone di una tettoia esterna di circa 60 metri quadri regolarmente accatastata,

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, 12 Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 264

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 757,58 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il borsino della banca dati delle quotazioni immobiliari indica valori medi per laboratori in condizioni normali tra 500 e 650 €/mq, per capannoni tipici in ottimo stato valori tra 6500 e 750 €/mq mentre per capannoni industriali in ottime condizioni il valori medi sono tra 500 e 700 €/mq. I valori medi indicati dal portale borsinoimmobiliare.it variano tra 408 e 585 €/mq per i laboratori, tra 363 e 536 per i capannoni tipici e tra 343 e 506 €/mq per i capannoni produttivi.

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione, gli impianti idro termo sanitari ed elettrici della palazzina uffici sono incompleti e necessitano di importanti lavori di adeguamento. La copertura è in parte con lastre di fibrocemento contenente amianto, sono state segnalate infiltrazioni per lastre danneggiate e converse mal impermeabilizzate. Pertanto, viste le condizioni di manutenzione della palazzina uffici visti i comparabili dei capannoni in vendita in zona, tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno adottare un parametro unitario pari a 400 €/mq.

La copertura dello stabile è con lastre ondulate contenenti amianto, lo sviluppo della superficie da bonificare è di circa 300 mq, l'intera copertura è di circa 440 mq. Il costo unitario per lo smontaggio, smaltimento amianto, posa della copertura è stimato in 30 €/mq, comprensivo di opere provvisoria e oneri per la sicurezza. Il costo dell'intervento è stimato complessivamente in (440 mq x 30 €/mq) = 13.200 €



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 738,68 x 400,00 = **295.472,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
bonifica amianto e rifacimento copertura	-13.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 282.272,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 282.272,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di USMATE VELATE, ufficio del registro di MONZA E BRIANZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di USMATE VELATE, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.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	laboratorio industriale	738,68	0,00	282.272,00	282.272,00
				282.272,00 €	282.272,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 14.113,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 260.158,40**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 39.023,76
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 1.134,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.000,00

data 30/09/2024

il tecnico incaricato
Andrea Salvadori

