

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale "SAMAR STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI D MISURA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. Gen. Rep. 05/2023



Giudice: Dr.ssa Ada CAPPELLO
Curatore: dr. Alberto Giulio Valcarenghi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
telefono 0377832144
cellulare:3387009009
fax 0377832144
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com
Heimdall Studio- www.hestudio.it

Giudice Delegato: Dr.ssa Ada CAPPELLO
Curatore: dr. Alberto Guido Valcarenghi
Perito: ing. Silvia Croce
pag. 1



INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	4
STATO DI POSSESSO	5
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
PRATICHE EDILIZIE:	7
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	12



Bene immobile sito in SAN GIULIANO MILANESE (MI)
Località Zivido Via della Pace n.25
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale con annessa area cortilizia di pertinenza sito in Comune di San Giuliano Milanese via della Pace n.25

Il capannone è composto da:

piano terra: due locali ad uso laboratorio, un ufficio, una sala d'attesa, la mensa, il ripostiglio e gli spogliatoi con servizi igienici completi di docce;

piano primo: due locali ad uso ufficio e servizi.

Si estrae dall'atto di provenienza: *"PATTI SPECIALI – 1) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'immobile in contratto è stato edificato su area soggetta a Convenzione per attuazione di Piano di Lottizzazione di cui all'atto del notaio Gaudenzio Traspadini n.23739/3358 di rep. in data 16.05.1979, trascritto a Milano 2 il 12.06.1979 ai nn.32640/26900, e soggetta al successivo adeguamento di Convenzione di cui all'atto del notaio Giancarlo Gamba del 17.07.1989 n.41709/6606 di rep., trascritto a Milano 2 il 08.08.1989 ai n.70274/52478. ... 4) Prende atto la parte acquirente dell'esistenza delle servitù di luce, veduta, sporto, gronda, stillicidio ed altre, come esistenti in fatto, a favore del fabbricato qui acquistato e a carico dell'area confinante sul lato sud, a parte del mappale 127 del foglio 24. Prende inoltre atto dell'esistenza di altre servitù, esistenti in fatto e gravanti rispettivamente a favore ed a carico dei mappali 72 (qui compravenduto) e 127, derivanti dall'installazione delle tubazioni, delle fognature e di ogni altro impianto relativo ai suddetti due immobili confinanti. ..."*

Il capannone sviluppa una superficie lorda complessiva di

Laboratorio - H 6,00 m	mq	435,00
Laboratorio e Rip - H 2,80 m	mq	37,10
Ingresso	mq	28,20
Ufficio - PT	mq	30,50
Uffici - P1	mq	89,80
Refettorio - PT	mq	19,50
Scale	mq	5,50
Antibagni con wc - PT	mq	24,30
Antibagno con wc - P1	mq	7,30
sommano mq		677,20
<hr/>		
Terreno scoperto pertinenziale	mq	479,60
sommano mq		1156,80



Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione :

SAMAR.STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA SRL¹ con sede in San Giuliano Milanese (MI) (C.F. 00862920154) proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 24 mappale 72, categoria D/8² - Rendita € 8.746,50

via della Pace n.25 - piano: T-1

Coerenze da nord in contorno:

mappale 128, mappale 70, mappale 127, mappale 71 (già porzione di via della Pace)

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno costituente porzione di viabilità sito in Comune di San Giuliano Milanese via della Pace.

Si estrae dall'atto di provenienza: *"PATTI SPECIALI – ... 2) Viene dato atto che il mappale 71 del foglio 24 concorre alla formazione della nuova strada di lottizzazione ora via Pace, ed è gravato da ogni servitù di passo e di posa di condotti e tubazioni come su pubblica via. Detto mappale dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di S. Giuliano Milanese come disposto dalle convenzioni di lottizzazione ..."*

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di

<u>striscia a strada</u>	<u>mq</u>	<u>175,00</u>
--------------------------	-----------	---------------

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

SAMAR.STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA SRL³ con sede in San Giuliano Milanese (MI) (C.F. 00862920154) proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 24 mappale 71, qualità seminativo irriguo, classe 2, R.D. 1,16 €, R.A. 1,36 €

Coerenze da nord in contorno:

mappale 69 (già porzione di via della Pace), mappale 72, mappale 127, mappale 74 (già porzione di via della Pace), mappale 116 (già porzione di via della Pace), mappale 95 (già porzione di via della Pace)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: periferica, in zona industriale, a traffico locale con

¹ L'intestazione catastale è in fase di correzione. Dallo statuto si estrae che si è costituita la SAMAR – STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA - S.R.L. La modifica non influisce sulla valutazione dell'immobile

² D/8: fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

³ L'intestazione catastale è in fase di correzione. Dallo statuto si estrae che si è costituita la SAMAR – STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA S.R.L. La modifica non influisce sulla valutazione dell'immobile



	parcheggi sufficienti
Caratteristiche zone limitrofe:	artigianali, commerciali
Servizi offerti dalla zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali centri limitrofi	I principali centri limitrofi sono Milano, Melegnano
Collegamenti pubblici	Ferrovia, autobus

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 05/09/2023 l'immobile risultava libero

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:

Convenzione per attuazione di Piano di Lottizzazione di cui all'atto del notaio Gaudenzio Traspadini n.23739/3358 di rep. in data 16.05.1979, trascritto a Milano 2 il 12.06.1979 ai nn.32640/26900, e soggetta al successivo adeguamento di Convenzione di cui all'atto del notaio Giancarlo Gamba del 17.07.1989 n.41709/6606 di rep., trascritto a Milano 2 il 08.08.1989 ai n.70274/52478.
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
nessuna
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
 - 4.2.1. Iscrizioni:
nessuna
 - 4.2.2. Pignoramenti:
 - 4.2.2.1 **TRASCRIZIONE nn.61360/41498 del 04/05/2022**
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Comoli, Ferrari e C. – spa con sede in Novara (NO) (C.F. 00123060030) contro Samar Strumenti ed apparecchi elettrici di



misura s.r.l. in liquidazione con sede in San Giuliano Milanese (MI) (C.F. 00862920154), a firma di Tribunale di Lodi in data 07/04/2022 al n. rep. 723, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 04/05/2022 ai nn.61360/41498

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 24 particella 72 e NCT Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 24 particella 71

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.3.1 **TRASCRIZIONE nn.44382/30565 del 03/04/2023**

Trascrizione di sentenza di apertura liquidazione giudiziale a favore di Massa dei creditori di Samar Strumenti ed apparecchi elettrici di misura s.r.l. in liquidazione contro Samar Strumenti ed apparecchi elettrici di misura s.r.l. in liquidazione con sede in San Giuliano Milanese (MI) (C.F. 00862920154) a firma di Tribunale di Lodi in data 17/02/2022 al n. rep.7, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 03/04/2023 ai nn.44382/30565

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 24 particella 72 e NCT Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 24 particella 71

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla C.E. n.14/90 del 31.01.1991, successiva variante n. C.E.14/90-variante del 23.01.1992, DIA prot. n.36711 del 04.12.1995 si riscontra:

la conformità edilizia a meno della tettonia delle dimensioni di m 5,00 * m 6,00 realizzata con struttura metallica e copertura in lastre in fibra di vetro sull'area scoperta pertinenziale.

Sanabili mediante:

Presentazione pratica in sanatoria.

I costi esposti soddisfano anche la rimessa in pristino

Costi di regolarizzazione (stimati) e sanzioni

Si stimano i costi comprensivi di spese tecniche, diritti, oneri e sanzioni pari a

3.000,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità



a meno della tettoia esterna

Sanabili mediante:

Presentazione di tipo mappale e pratica Docfa di variazione a seguito della sanatoria urbanistica

Costi di regolarizzazione (stimati)

Si stimano i costi comprensivi di spese tecniche e diritti pari a 1.500,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 I beni sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) codice identificativo 15195-000771/20⁴ valido fino al 05/12/2030.

5.2 Spese condominiali
nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 23/04/1992 (data ante ventennio) ad oggi

Samar - Strumenti ed apparecchi elettrici di misura - S.R.L. con sede in San Giuliano Milanese (MI) (C.F. 00862920154) proprietà per 1/1 e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 23/04/1992 nn.23420/8233 di repertorio in autentica notaio Giorgio Grignani, registrato a Lodi il 04/05/1992 al n. 1133, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 29/04/1992 ai nn.36416/26087

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 24 particella 72 e NCT Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 24 particella 71

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

Impresa Edilsara – S.N.C. di Paitoni Vittorio e C. con sede in San Giuliano Milanese (C.F. 03565330150)

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli resi disponibili dall'Ufficio tecnico comunale

7.1 Concessione Edilizia n.14/90

Domanda di concessione edilizia per nuova costruzione ad uso industriale presentata da Impresa Edilsara snc in data 23/04/1990 prot.

⁴ Alla data del sopralluogo si è rilevato un generatore nel laboratorio non ricompreso nell'attestato



n.8944 e rilasciata in data 31/01/1991 Registro Concessioni n. 14/90 prot. n.8944/90

- 7.2 Concessione Edilizia n.14/90 variante prot. n.24809/91
Domanda di concessione edilizia di variante in corso d'opera per la costruzione ad uso industriale presentata da Impresa Edilsara snc in data 19/11/1991 prot. n.24809 e rilasciata in data 23/01/1992 Registro Concessioni n. 14/90-variante prot. n.24809/91
- 7.3 Permesso di agibilità pratica n.14/90
Domanda per il rilascio del permesso di agibilità presentata da Impresa Edilsara snc in data 12/12/1991 prot. n.26621 e rilasciata in data 01/10/1992 prot. n.20169
- 7.4 Denuncia Inizio Attività prot.n. 36711 del 04/12/1995
Domanda di denuncia di inizio attività per modifiche presentata da Samar srl in data 04/12/1995 prot. n.36711

Descrizione capannone industriale di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale con annessa area cortilizia di pertinenza sito in Comune di San Giuliano Milanese via della Pace n.25

Il capannone è composto da:

piano terra: due locali ad uso laboratorio, un ufficio, una sala d'attesa, la mensa, il ripostiglio e gli spogliatoi con servizi igienici completi di docce;

piano primo: due locali ad uso ufficio e servizi.

Si estrae dall'atto di provenienza: *"PATTI SPECIALI – 1) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'immobile in contratto è stato edificato su area soggetta a Convenzione per attuazione di Piano di Lottizzazione di cui all'atto del notaio Gaudenzio Traspadini n.23739/3358 di rep. in data 16.05.1979, trascritto a Milano 2 il 12.06.1979 ai nn.32640/26900, e soggetta al successivo adeguamento di Convenzione di cui all'atto del notaio Giancarlo Gamba del 17.07.1989 n.41709/6606 di rep., trascritto a Milano 2 il 08.08.1989 ai n.70274/52478. ... 4) Prende atto la parte acquirente dell'esistenza delle servitù di luce, veduta, sporto, gronda, stillicidio ed altre, come esistenti in fatto, a favore del fabbricato qui acquistato e a carico dell'area confinante sul lato sud, a parte del mappale 127 del foglio 24. Prende inoltre atto dell'esistenza di altre servitù, esistenti in fatto e gravanti rispettivamente a favore ed a carico dei mappali 72 (qui compravenduto) e 127, derivanti dall'installazione delle tubazioni, delle fognature e di ogni altro impianto relativo ai suddetti due immobili confinanti. ..."*

Il capannone sviluppa una superficie lorda complessiva di



Laboratorio - H 6,00 m	mq	435,00
Laboratorio e Rip - H 2,80 m	mq	37,10
Ingresso	mq	28,20
Ufficio - PT	mq	30,50
Uffici - P1	mq	89,80
Refettorio - PT	mq	19,50
Scale	mq	5,50
Antibagni con wc - PT	mq	24,30
Antibagno con wc - P1	mq	7,30
sommano mq		677,20

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

SAMAR.STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA SRL⁵ con sede in San Giuliano Milanese (MI) (C.F. 00862920154) proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 24 mappale 72, categoria D/8⁶ - Rendita € 8.746,50

via della Pace n.25 - piano: T-1

Coerenze da nord in contorno:

mappale 128, mappale 70, mappale 127, mappale 71 (già porzione di via della Pace)

L'edificio è stato edificato dal 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m negli uffici e di circa 6,00 m nel laboratorio.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Laboratorio - H 6,00 m	SLP	435,00	1,00	435,00
Laboratorio e Rip - H 2,80 m	SLP	37,10	1,00	37,10
Ingresso	SLP	28,20	1,95	54,99
Ufficio - PT	SLP	30,50	1,95	59,48
Uffici - P1	SLP	89,80	1,95	175,11
Refettorio - PT	SLP	19,50	1,00	19,50
Scale	SLP	5,50	0,50	2,75
Antibagni con wc - PT	SLP	24,30	0,80	19,44
Antibagno con wc - P1	SLP	7,30	0,80	5,84
Terreno scoperto pertinenziale	SLP	479,60	0,10	47,96
sommano mq				857,17

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R.

⁵ L'intestazione catastale è in fase di correzione. Dallo statuto si estrae che si è costituita la SAMAR – STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA - S.R.L. La modifica non influisce sulla valutazione dell'immobile

⁶ D/8: fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Giudice Delegato: Dr.ssa Ada CAPPELLO

Curatore: dr. Alberto Guido Valcarengi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 9



138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali⁷:

<i>Fondazioni:</i>	cls prefabbricato
<i>Strutture verticali:</i>	cls prefabbricato
<i>Travi:</i>	cls prefabbricato
<i>Solai</i>	tipologia: predalles
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: cls prefabbricato
<i>Scale</i>	cls in opera
<i>Balconi</i>	

Componenti edilizie e costruttive⁸:

<i>Infissi esterni</i>	<u>uffici</u> - tipologia: anta a battente singola e doppia in alluminio con vetro doppio di protezione, condizioni: buone <u>laboratorio</u> - tipologia: Uglass, condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, alluminio e vetro, condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	tipologia: a falde, materiale: coppelle prefabbricate con sovrastante copertura in fibrocemento ⁹ ed interposta lana di roccia ad isolamento
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: pannelli prefabbricati, muratura, coibentazione: poliuretano, rivestimento: ghiaietto lavato esterno, intonaco di cemento interno, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica per i locali ufficio, cemento industriale per il laboratorio, asfalto per l'area cortilizia, condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	materiale: piastrelle ceramica nel bagno, condizioni: buone
<i>Porta di ingresso</i>	Tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, portone sezionale in alluminio, condizioni: buone

⁷ Informazioni estrapolate dalla domanda di concessione edilizia

⁸ Informazioni estrapolate dalla domanda di concessione edilizia

⁹ Essendo stato l'immobile edificato tra il 1990/1992 è da verificare l'origine del fibrocemento installato in copertura posto che l'eternit è stato messo al bando nel 1992



<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente, di sicurezza materiale: legno, condizioni: buone
<i>Scale interne</i>	chiuse, in posizione centrale, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Antifurto</i>	presente
<i>Ascensore</i>	non presente
<i>Citofonico</i>	Presente, tipologia audio, condizioni buone, conformità da verificare
<i>Condizionamento</i>	Split con unità esterna solo per gli uffici
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne, alimentazione gas metano, condizioni: da verificare, conformità: da verificare
<i>Energia solare</i>	non presente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Telefonico</i>	Da verificare
<i>Termico</i>	Riscaldamento con caldaia di tipo C e radiatori in ghisa per gli uffici, impianto di riscaldamento ad aria con bruciatore alimentato a gas metano per il laboratorio, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Descrizione area di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno costituente porzione di viabilità sito in Comune di San Giuliano Milanese via della Pace.

Si estrae dall'atto di provenienza: *"PATTI SPECIALI – ... 2) Viene dato atto che il mappale 71 del foglio 24 concorre alla formazione della nuova strada di lottizzazione ora via Pace, ed è gravato da ogni servitù di passo e di posa di condotti e tubazioni come su pubblica via. Detto mappale dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di S. Giuliano Milanese come disposto dalle convenzioni di lottizzazione ..."*

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di

striscia a strada mq 175,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:



Intestazione:

SAMAR.STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA SRL¹⁰ con sede in San Giuliano Milanese (MI) (C.F. 00862920154) proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 24 mappale 71, qualità seminativo irriguo, classe 2, R.D. 1,16 €, R.A. 1,36 €

Coerenze da nord in contorno:

mappale 69 (già porzione di via della Pace), mappale 72, mappale 127, mappale 74 (già porzione di via della Pace), mappale 116 (già porzione di via della Pace), mappale 95 (già porzione di via della Pace)

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
striscia a strada	SLP	175,00	1,00	175,00
			sommano mq	175,00

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo interno svolto in data 05/09/2023.

La valutazione è stata effettuata alla data del 05/09/2023 con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato non avendo disponibilità di immobili comparabili siti nell'area del Subject. Le recenti compravendite reperite trattano spazi commerciali.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di San Giuliano Milanese,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese;
- Osservatori del mercato di:
 - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet www.immobiliare.it;
 - Ricerca comparabili da sito internet www.stimatrixcity.it, www.comparabilitalia.it

8.3 Valutazione corpi

¹⁰ *L'intestazione catastale è in fase di correzione. Dallo statuto si estrae che si è costituita la SAMAR – STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA - S.R.L. La modifica non influisce sulla valutazione dell'immobile*



A. Capannone industriale con uffici su due piani e porzione di terreno pertinenziale

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo del costo di ricostruzione deprezzato

STIMA DI CAPANNONE PRODUTTIVO - prospetto di valutazione a costo - deprezzamento UEC

SPESE						
costo costruzione	STRUTTURA		superficie	costo €/mq	coeff di ragg,	totale costi
	Laboratorio - H 6,00 m	mq	435,00	€ 531,00	1,00	€ 230.985,00
	Laboratorio e Rip - H 2,80	mq	37,10	€ 531,00	1,00	€ 19.700,10
	Ingresso	mq	28,20	€ 1.035,45	1,95	€ 29.199,69
	Ufficio - PT	mq	30,50	€ 1.035,45	1,95	€ 31.581,23
	Uffici - P1	mq	89,80	€ 1.035,45	1,95	€ 92.983,41
	Refettorio - PT	mq	19,50	€ 531,00	1,00	€ 10.354,50
	Scale	mq	5,50	€ 265,50	0,50	€ 1.460,25
	Antibagni con wc - PT	mq	24,30	€ 424,80	0,80	€ 10.322,64
	Antibagno con wc - P1	mq	7,30	€ 424,80	0,80	€ 3.101,04
	Terreno scoperto pertinenziale		479,60	€ 40,00	0,10	€ 19.184,00
	impianto climatizzazione					€ 10.000,00
	impianto carroponete					€ -
	TOTALE Cc					€
<i>NOTA: i prezzi unitari sono stati dedotti dalla pubblicazione Tipologie Edilizie - DEI - scheda E1 con opportuni accorgimenti</i>						
spese tecniche	percentuale su Cc		10%			
	progetto		20%	€ 9.177,44		
	impianti		10%	€ 4.588,72		
	strutture		15%	€ 6.883,08		
	sicurezza		10%	€ 4.588,72		
	D.L.		25%	€ 11.471,80		
	accatastamento		3%	€ 1.376,62		
	conformità, agibilità		3%	€ 1.376,62		
TOTALE St					€	45.887,19
<i>NOTA: percentuale stimata a forfaiti</i>						
oneri comunali	urbanizzazione primaria	mq	677,20	€ 42,53		€ 28.801,32
	urbanizzazione secondari:	mq	677,20	€ 21,23		€ 14.376,96
	quota costo di costruzion	mq	677,20	€ -		€ -
	smaltimento rifiuti	mq	677,20	€ 9,24		€ 6.257,33
TOTALE Cc					€	43.178,27
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE Ct					€	547.937,31



Liquidazione Giudiziale n.05/2023
SAMAR - STRUMENTI ED APPARECCHI ELETTRICI DI MISURA – S.R.L.

costo acquisto area	VALORE AREA		
	rapporto di complementarietà		18%
	costo costruzione	100%	€ 429.687,86
	valore area		€ 77.343,81
			€ 77.343,81

oneri finanziari	ONERI FINANZIARI		
	Costo di costruzione Ct	€	€ 547.937,31
	saggio annuo	%	5%
	durata investimento	anni	0
			€ -

NOTA: considerando che la costruzione verrà realizzata nel periodo di un anno, poiché l'istituto di credito eroga il finanziamento a stato di avanzamento lavori, l'onere finanziario, graverà su metà del costo, supposto che il cantiere abbia un andamento lineare di sviluppo dei lavori

% sui costi sostenuti	UTILE PROMOTORE		
	costo di costruzione	0,00%	€ -
	spese tecniche	0,00%	€ -
	oneri concessori	0,00%	€ -
	valore area	0,00%	€ -
	TOTALE Up		€ -

NOTA: fonte Circolare n.6/2012 Agenzia del Territorio - allegato tecnico II

VALORE A NUOVO	€	625.281,13
-----------------------	---	-------------------

deprezzamento % formula UEC	DEPREZZAMENTO FORMULA UEC					
	tipo	tipologia	incidenza	vita media	vetustà	
	deterioramento fisico	costruzione	65%	70	23	€ 50.992,48
		finiture	25%	35	23	€ 56.920,91
		impianti	10%	30	23	€ 29.315,50
	obsolescenza funzionale	per presenza di fibrocemento con amianto in copertura - da verificare essendo l'immobile realizzato anni 1990/1992				€ 10.000,00
	SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 147.228,89	

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	€ 625.281,13
deprezzamento	€ 147.228,89
VALORE DI COSTO DEPREZZATO	
	€ 478.052,24
VALORE ARROTONDATO	
	€ 478.000,00

VALORE PROPRIETA'	
Valore proprietà pignorata	478.052,24 €
superficie equivalente - mq	857,17
	Valore unitario al mq
	€ 557,71
	Valore unitario arrotondato al mq
	€ 558,00

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Capannone industriale	857,17	€ 557,71	1	€ 478.052,24
Valore arrotondato al migliaio				€ 478.000,00



B. Porzione terreno a strada

Per quanto attiene il valore del mappale 71 foglio 24, si attribuisce valore nullo. Quando il Comune di San Giuliano Milanese provvederà all'acquisizione, dovrà essere ceduta gratuitamente come previsto da convenzione

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
porzione strada fg 24 mapp 71				€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Capannone industriale	1156,80	1	€ 478.000,00
B	porzione strada fg 24 mapp 71		1	€ 0,00
Totale				€ 478.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 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: -€ 71.700,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
- 8.4.3 catastale: - € 4.500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico
- 8.4.5 dell'acquirente Nessuno
- 8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 401.800,00

Relazione lotto 001 creata in data 07/09/2023

Il perito
SILVIA CROCE

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte

