

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**  
**XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.**  
**SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**  
**R.F. N° 4/2019**

**CURATORE**  
**Avv. Rosa Romano**

**BENI IN BOLLATE (MI)**

---

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

\*\*\*\*\*

**Immobili in Bollate (MI)**

***LOTTO UNICO***

**Quota di 1/1**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Bollate (MI) in Via Ghisalba n° 13. Sono costituiti da due locali ad uso deposito posti a piano seminterrato di un edificio ad uso commerciale – terziario.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate (MI) come segue:

- Foglio 37, Mappale 173 sub 708, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 45 mq, Via Ghisalba n° 13, piano: S1, consistenza: 45 mq, superficie catastale totale: 50 mq, rendita € 72,05.

Intestati a:

- XX.XX.XX. s.r.l. con sede in Bollate (MI), C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 173 (secondo mappa CT):

Nord – Est – Sud – Ovest: mappale 88.

Coerenze del deposito (Mp 173/708): N: Parti comuni, E: Altra Proprietà, S: Area Cortilizia; O: Altra Proprietà.

Alla XX.XX.XX. S.r.l. (ora XXXXXXXXXXXXX S.p.A.) i beni sono pervenuti, a seguito di Atto di Compravendita Notaio Silocchi Maurizio di Milano n° 179112 di rep. del 14.07.1997, atto trascritto a Milano 2 il 30.07.1997 ai n.ri 58785/42772 (allegata NT).

L'edificio principale è stato edificato tra il 1992 e il 1997.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, in data 19.02.2025, gli immobili risultavano non utilizzati e con all'interno solo alcuni oggetti.

Lo stato complessivo dei beni è accettabile, visto anche l'inutilizzo degli stessi.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 01.04.2025 (allegata), si riporta quanto segue:

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

Non risultano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

Non risulta trascritta la sentenza di fallimento.

➤ **PROPRIETA'**

Alla XX.XX.XX. S.r.l. i beni sono pervenuti da AAAAAAAAAAAAA S.r.l., a seguito di Atto di Compravendita Notaio Silocchi Maurizio di Milano n° 179112 di rep. del 14.07.1997, atto trascritto a Milano 2 il 30.07.1997 ai n.ri 58785/42772 (allegata NT).

Successivamente, come si evince dalla visura ipotecaria del 01.04.2025, la soc. XX.XX.XX. Srl si è trasformata in XXXXXXXXXXXXXXXX Srl e quindi in XXXXXXXXXXXXXXXX SpA, mantenendo pari codice fiscale/P.IVA.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato ove è sito l'immobile in stima è soggetto alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricade nella zona D1 "Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale" di cui all'Art. 19 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Concessione Edilizia PT N° 550/92 del 01.06.1994;
- Concessione Edilizia (Var.) PT N° 106/96 del 13.06.1996;

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto tra lo stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui al PdC N° 550/92 e al PdC di variante N° 106/96, si rilevano alcune differenze, riconducibili a modifiche effettuate contestualmente alla costruzione e di cui ad una possibile ulteriore variante non reperita dallo scrivente. L'ipotesi che le modifiche siano avvenute in corso di costruzione è supportata dal fatto che la planimetria catastale è del 1997 quando il bene era ancora intestato alla XXXXXXXXX. In progetto, il locale di cui alla presente stima risulta parte di una

più ampia autorimessa, da cui, all'atto del sopralluogo, risultava separato da muri ma comunicante con un vano porta. L'accesso si pratica poi da una porta collocata negli spazi comuni, porta non presente in progetto e pure gli spazi comuni risultano leggermente diversi. L'altezza progettuale ridotta a 2,10 nella variante, per realizzare un vespaio, è pari di fatto a 2,20 sotto le travi e le nervature del solaio. Di fatto, ipotizzando l'assenza di una variante in corso d'opera, unica soluzione per regolarizzare lo stato del bene, che presenta anche una tramezza interna, dovrà essere il ricorso ad una pratica a sanatoria, onerosa e di difficile esecuzione, coinvolgendo anche altre unità (autorimessa adiacente, altre proprietà) e gli spazi comuni. Dovrà poi essere chiusa la comunicazione con l'adiacente autorimessa.

Il costo minimo per tali attività verrà indicato nel capitolo di stima.

#### ➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e la planimetria catastale del 1997, si riscontra l'assenza della comunicazione con l'autorimessa indicata in precedenza, ma una diversa posizione per l'accesso e parimenti la presenza della tramezza interna.

Parimenti alla necessità di regolarizzazione sotto il profilo edile, si renderà necessaria la regolarizzazione sotto il profilo catastale con la presentazione di nuova planimetria con procedura DOCFA.

Il costo minimo per tali attività verrà indicato nel capitolo di stima.

#### ➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti*

*relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue:

L'unità immobiliare, come da comunicazioni dell'Amministratore, fa parte sia del condominio Centro Commerciale Artigianale Ghisalba (supercondominio), che del Nuovo Centro Ghisalba.

L'Amministrazione è in capo alla Studio C. & G. STUDIO con sede in V.le J.F. Kennedy 2/c a Garbagnate Milanese.

I millesimi di proprietà come condominio Centro Commerciale Artigianale Ghisalba sono pari a 0,70 ‰ – spese generali; i millesimi di proprietà come condominio Nuovo Centro Ghisalba sono pari a 1,314 ‰ – spese generali.

Spese insolute al 27.02.2025, come da comunicazione dell'Amministratore:

- € 1.072,12 come condominio Centro Commerciale Artigianale Ghisalba (rate ordinarie);
- € 8.318,35 come condominio Nuovo Centro Ghisalba (di cui € 216,56 di rate straordinarie);
- Spese ordinarie condominio Centro Commerciale Artigianale Ghisalba: gestione 2021 → € 61,11, gestione 2022 → € 74,86, gestione 2023 → € 60,40, preventivo gestione 2024 → € 67,85;
- Spese ordinarie condominio Nuovo Centro Ghisalba: gestione 2021 → € 873,38, gestione 2022 → € 300,50, gestione 2023 → € 628,12, preventivo gestione 2024 → € 676,62;
- Nel 2020 sono state deliberate per il Condominio Nuovo Centro Ghisalba spese straordinarie di impermeabilizzazione, in capo alla XX.XX.XX., pari ad € 216,56.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).*

NB: l'immobile è sito all'interno di un vasto complesso edilizio, per le servitù e ogni altra limitazione o convenzione o rapporto si fa riferimento all'atto di acquisto già citato.

## ➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Immobile ad uso Deposito**

#### **Caratteristiche Strutturali** dell'intero edificio

*Copertura:* copertura piana.

*Fondazioni:* struttura in cemento armato in normali condizioni.

*Solai:* solaio parte in latero cemento, parte in predalle, parte in pannelli nervati, in normali condizioni.

*Strutture verticali:* a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio e prefabbricati, in normali condizioni.

*Pareti esterne:* parte intonacate e dipinte, parte in prefabbricato, in normali condizioni.

*Scala interna:* in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.

*Ascensore:* comune con sbarco anche al piano interrato.

#### **Componenti Edilizie** riferite all'immobile oggetto di perizia

*Infissi esterni:* serramenti in ferro e vetro, in normali condizioni (un vetro risulta rotto).

*Infissi interni:* porta di ingresso in metallo, in normali condizioni, porte interne assenti.

*Pavim. interna:* pavimentazione in battuto di cls, in normali condizioni.

*Plafoni e pareti:* soffitto con struttura prefabbricata a vista, pareti in blocchi cassero, parte intonacati e parte a vista, in condizioni accettabili.

### **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* canalizzazioni a vista - *tensione di rete:* 230 V – non accertabile se a norma.

*Idrico:* assente.

*Termico:* assente.

*Condizionamento:* assente.

## **➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **Fonti d'informazione**

Agenzia delle Entrate Osservatorio mercato immobiliare, Borsino Immobiliare, Operatori di settore.

### **Stima del valore commerciale**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

**Superfici di riferimento per i locali ad uso deposito:**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq)</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Deposito</b>		
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>		
Locale A	18,00	accettabili
Locale B	31,00	accettabili

Altezza interna: h = 2,20 m (sotto nervatura solaio).

Superficie Lorda complessiva deposito a PS1: **mq 55,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 55,00**

**Valore di mercato:**

	<b>Sup. commerciale lorda</b>	<b>Valore di stima</b>
Deposito	mq 55,00	<b>€ 25.000,00</b>

**Valore Complessivo Deposito: € 25.000,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 2.500,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione,

ristrutturazione ed adeguamenti (chiusura porta): **€ 500,00**

Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 2.000,00
quota relativa a 1000/1000:	€ 5.000,00

**Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 20.000,00 (euro ventimila/00).

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 26.05.2025

il C.T.U.

(dott. ing. Asta Giuseppe)

**Allegati:**

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Estratto mappa NCT,
- Planimetria catastale,
- Nota di Trascrizione Titolo di provenienza,
- Comunicazione Amministratore,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,

- Visura ipotecaria,
- Valutazioni OMI e Borsinoimmobiliare.