



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

Procedura di Liquidazione Giudiziale

R.G. N. 374/2025

DEBITORE:

A.v. Filtri S.r.l.

GIUDICE:

Dr. Francesco Pipicelli

CURATORE:

Avv. Manuela Cochetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2025

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

Ordine degli ingegneri della Provincia di Milano n. 26900

Giudice Delegato **Dr. Francesco Pipicelli**
Curatore **Avv. Manuela Cochetti**
Perito **Ing. Andrea Salvadori**

Il sottoscritto Ing. Andrea Salvadori, consulente del Tribunale di Milano con studio in

, è stato incaricato dall'Avv. Manuela Cochetti, in qualità di Curatore della procedura di liquidazione giudiziale n. 374/2025 A.v. Filtri S.r.l., di procedere con la redazione di una perizia di stima per la valutazione di un capannone artigianale ubicato in Zeccone (PV), via Gianni Brera n. 6.

Situazione catastale

Trattasi di un capannone artigianale parte di un complesso produttivo composto da 13 unità, identificato catastalmente come segue:

- Foglio 3 mappale 339 Sez. Urb. A, VIA GIANNI BRERA n. 6 Piano T, cat. D/7, RC 2.835,35 €.

Coerenze del mappale 339 da nord in senso orario:

mappale 338, mappale 360, mappale 336, mappale 254, mappale 340 e ancora mappale 338.

Tutti gli immobili sono catastalmente intestati come segue:

- 1) A.V. FILTRI SRL (CF 08164900154), sede in GORGONZOLA (MI). Diritto di: Proprieta' per 1000/1000.

Situazione Ipotecaria

L'ispezione ipotecaria sull'immobile, presso la conservatoria di PAVIA, ha dato i seguenti risultati:

1. ISCRIZIONE del 09/05/1996 - Registro Particolare 998 Registro Generale 6587- Pubblico ufficiale GALLOTTI GIUSEPPE Repertorio 39415 del 30/04/1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3294 del 07/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/09/2009. Cancellazione totale eseguita in data 19/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 09/05/1996 - Registro Particolare 3874 Registro Generale 6588 - Pubblico ufficiale
GALLOTTI GIUSEPPE Repertorio 39416 del 30/04/1996 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 29/09/2005 - Registro Particolare 5704 Registro Generale 22255 - Pubblico ufficiale
SUSI CAVIGIOLI Repertorio 3177/888 del 23/09/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3345 del 14/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
17/09/2009. Cancellazione totale eseguita in data 19/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 04/09/2009 - Registro Particolare 3557 Registro Generale 18630 - Pubblico ufficiale
GALLOTTI GIUSEPPE Repertorio 57153/31938 del 03/09/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. ISCRIZIONE del 16/03/2023 - Registro Particolare 768 Registro Generale 4596 - Pubblico ufficiale
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 19112/6823 del 13/03/2023 - IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

6. TRASCRIZIONE del 09/07/2025 - Registro Particolare 9595 Registro Generale 13940 - Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 462/2025 del 19/06/2025 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI
APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Situazione comunale

Il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 9/95 rilasciata dal Comune di Arluno in data 11 febbraio 1995. In data 5 dicembre 2005 è stata presentata al Comune di Zeccone Denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 8, comma 7 e 9, del DL 27/03/95 n. 88 e s.i.e m., per variante a Concessione edilizia n. 9/9. Fine lavori e richiesta agibilità prot. n. 1281 del 18/04/1996.

Urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente è stato approvato con delibera del C.C. n. 13 del 12/09/2013, variante con delibera del C.C. n. 26 del 27/10/2021, efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) del 08/06/2022. L'immobile ricade all'interno

dell'ambito territoriale TA1 - aree di tessuto urbano consolidato produttive (artigianali) articolo 28 delle norme tecniche di attuazione.

Provenienza

Il bene è pervenuto alla A.V. FILTRI con sede in Gorgonzola (MI) con atto di Compravendita Rep. n. 39716 del 30/04/1996 a firma del Dr. Gallotti Giuseppe notaio in Pavia, Trascritto a Pavia il 09/05/1996 Reg. Part. n. 3874 Reg. Gen. 6588.

Descrizione sommaria dei cespiti

Consistenze

Capannone al PT	mq. 585
Cortile	mq. 222

Descrizione:

L'immobile oggetto di valutazione è un capannone artigianale sito in Zeccone (PV), via Gianni Brera n. 6, in un'area periferica del Comune caratterizzata da insediamenti prevalentemente a destinazione produttiva e industriale. La posizione risulta agevolmente collegata alla rete viaria, trovandosi a pochi chilometri da Pavia e a circa 6 km dalla superstrada SS35 che collega Pavia con Milano, garantendo quindi una discreta accessibilità.

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato con copertura realizzata mediante tegoli e lastre in fibrocemento. Le facciate esterne sono costituite da pannelli prefabbricati con finitura granigliata, mentre i serramenti sono in alluminio con superfici vetrate a nastro. L'accesso carraio è garantito da due portoni scorrevoli in metallo, carrabili.

La pavimentazione interna è in cemento industriale al quarzo nella zona produttiva, mentre negli spazi adibiti ad uffici e servizi igienici è in piastrelle di ceramica. All'interno del capannone è stata realizzata un'area uffici con suddivisioni costituite in parte da tramezzi in laterizio e in parte da pareti mobili con pannellature vetrate. Gli uffici risultano attrezzati con impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano con distribuzione del calore tramite radiatori.

La zona produttiva è servita da un impianto di riscaldamento costituito da bruciatori a gas e aerotermi sospesi a parete (marca BPS Clima). L'acqua calda sanitaria è prodotta in maniera autonoma da caldaia murale dedicata.

I servizi igienici comprendono due blocchi distinti, dotati di antibagno e di apparecchiature sanitarie di base.

Completano il compendio un cortile esterno ad uso esclusivo, con un lato aperto e comunicante con l'area pertinenziale di altra proprietà.

Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni generali discrete.

Nota:

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata all'interno del capannone la presenza di diversi materiali di scarto e residui di produzione, costituiti da filtri usurati, imballaggi, contenitori, e materiale vario derivante da precedenti lavorazioni. Tra i rifiuti presenti sono stati individuati anche alcuni contenitori parzialmente pieni di sostanze chimiche utilizzate nei cicli produttivi, in particolare circa 100 litri di poliolo e circa 100 litri di isocianato, classificabili come rifiuti speciali pericolosi ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

Il corretto smaltimento di tali sostanze richiede il coinvolgimento di ditte autorizzate per la gestione dei rifiuti speciali, l'esecuzione di analisi preliminari per la corretta classificazione dei materiali, la fornitura di idonei contenitori omologati per il trasporto, la redazione dei formulari di identificazione dei rifiuti (FIR) e il successivo conferimento a impianti di trattamento o incenerimento autorizzati.

Tenuto conto delle tipologie di materiali rinvenuti, delle quantità stimate, nonché dei costi medi di smaltimento per sostanze chimiche e rifiuti speciali di questo tipo, si ritiene congruo stimare un importo forfettario complessivo pari a 10.000,00 €. Tale importo è da intendersi onnicomprensivo di tutte le operazioni necessarie, ivi incluse la raccolta, movimentazione, imballaggio, trasporto, analisi chimiche, oneri di smaltimento, sicurezza ed eventuale redazione della documentazione ambientale.

Conformità urbanistica e catastale

Lo stato attuale dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo stato approvato dal Comune. In particolare, sono state realizzate delle partizioni interni per realizzare degli uffici nella zona di ingresso principale.

Le difformità indicate sono sanabili tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA) con costi professionali quantificati in 2.000 € oltre IVA ed oneri di legge e previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1000 €.

La scheda catastale dell'unità residenziale è difforme rispetto allo stato dei luoghi, pertanto non è possibile dichiararne la conformità ai sensi della L. 122/2010. La pratica DOCFA di aggiornamento catastale ha un costo professionale stimato in 500 € oltre IVA ed oneri di legge, i diritti di segreteria sono pari a 75 €.

Millesimi e regolamento di condominio

I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sono 92,55/1000. Le spese ordinarie annue sono di circa 1500 €/anno.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è occupata dalla proprietà, alla data del sopralluogo sono presenti attrezzature e materiali di magazzino.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale, è la valorizzazione di un capannone artigianale **Zeccone via Gianni Brera n. 6**, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – terreni o fabbricati
- Destinazione –per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate: .balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda; .cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con

la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;

- Conformità catastale – A partire dal 1 luglio 2010 con entrata in vigore della L.122/2010, gli atti pubblici e le scritture private autenticate che riguardano il trasferimento, la creazione o la divisione di diritti reali su edifici preesistenti, ad eccezione dei diritti di garanzia, devono includere, pena la nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate presso il catasto e una dichiarazione da parte dei proprietari, incluso negli atti, che attesti la conformità dello stato reale rispetto ai dati catastali e alle planimetrie
- Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l'ammontare del reddito netto/lordo annuo;
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro).

c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l'applicazione del **valore di mercato**.

Detto metodo tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Comune: Zeccone Fascia/zona: extraurbana/ZONA AGRIC. PIANEGG. INTERO TERRIT COMUNALE

Tipologia prevalente: Non presente

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	245	325

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Borsino Immobiliare

Comune: ZECCONE Fascia/zona: CENTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Magazzini	210	306	401
Laboratori	258	364	469
Capannoni tipici	249	335	421
Capannoni produttivi	249	315	421

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia immobiliare Studio Fusion – Capannone via Parco Visconteo - Zeccone, capannone di recente edificazione composto da tre unità con relativi ingressi. Bagni personale , bagni disabili, uffici. Area cortile con spazio manovra. Buono stato, superficie commerciale 1100 mq, prezzo di vendita 390.000 € corrispondente a circa 650 €/mq. Classe energetica G 193,48 kWh/mq anno

2) Agenzia immobiliare I.S. Group S.r.l. - - Capannone via Parco Visconteo - Zeccone, capannone in zona artigianale, immerso nel verde delle campagne Pavesi, ma comodo con uscita dell'autostrada Binasco. L'immobile è composto da cortile di proprietà, ingresso con ufficio reception, magazzino, scomparto scaffali chiuso, disimpegno e servizi, locale caffè break. Scala in ferro che accede al piano superiore dove troviamo un ampio ufficio direzionale ed una struttura per creare un altro ufficio, molto luminosi da grande vetrate. Buono stato, superficie commerciale 200 mq, prezzo di vendita 180.000 € corrispondente a 900 €/mq. Certificazione energetica IPE G > 175 kWh/mq anno.

3) Agenzia immobiliare Gabetti - Capannone - Zeccone capannone commerciale in perfette condizioni. L'immobile è sito in posizione strategica di fronte strada con altissimo passaggio veicolare, parcheggio privato davanti al capannone, internamente nessun pilastro, piano terra c.a. 270 mq e soppalco nuovo in legno di c.a. 60 mq. Compreso nelle metrature elencate: piccolo ufficio, camerino prova, servizio. Altezza mt. 7 sotto trave, termoautonomo, aria condizionata con pompa di calore, impianto elettrico nuovo, antifurto con telecamere interne e collegato alla vigilanza, spese condominiali euro 600 c.a. all'anno. Superficie commerciale 330 mq, prezzo di vendita 320.000€ corrispondente a circa 950 €/mq. Certificazione energetica non presente.

4) Agenzia immobiliare La Vetrina Immobiliare - Capannone - Zeccone, La Vetrina Immobiliare propone in vendita in zona industriale ottimamente servita, a pochi metri dall'accesso al SP205 (Vigentina), un capannone di 200 metri quadrati disposto su un unico livello, in area esclusivamente industriale e posizionato in una zona strategica a poca distanza dalla città di Pavia e a 7 minuti dalla tangenziale. L'immobile da noi proposto ha un'area di interna di circa 200 mq con un ufficio e un bagno. Ottimo stato, superficie commerciale 200 mq, prezzo di vendita 138.000€ corrispondente a circa 700 €/mq. Certificazione energetica IPE G > 175 kWh/mq anno

Nota alla determinazione del parametro unitario

Trattasi di un capannone artigianale in buono stato generale, dotato di servizi igienici e di impianti di riscaldamento sia per la zona uffici che per la zona produttiva. Considerando i valori unitari degli immobili comparabili nella zona, i prezzi unitari indicati nei borsini immobiliari e tenendo conto del margine di trattativa, si ritiene congruo utilizzare un prezzo unitario pari a 550 €/mq.

Valutazione di mercato dell'intero riferita alla data attuale

Destinazione/piano	superficie [mq]	valore unitario [€/mq]	coeff. ragguglio	valore
Capannone artigianale	585	550	1	€ 351.000,00
cortile	222	A corpo		€ 5.000,00
Totale				€ 326.750,00

VALORE DI MERCATO		
Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità		€ - 2.500,00
Sanzione amministrative ed oneri dovuti al Comune, diritti di segreteria		€ - 1.075,00
Costi per la movimentazione e lo smaltimento del materiale presente nell'immobile		€ - 10.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 313.175,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€ -31.317,50
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Riduzione per arrotondamento		€ - 3.282,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 275.000,00

Conclusioni

Il valore del capannone artigianale ubicato in Zeccone, via Gianni Brera n. 6 è stato determinato dallo scrivente complessivamente in 275.000 €.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 29 ottobre 2025

Il Perito

Ing. Andrea Salvadori

Allegati:

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Ispezione ipotecaria
- Relazione fotografica
- Comparabili
- Borsini immobiliari
- Licenza edilizia
- Regolamento di condominio, millesimi e spese condominiali