
TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO

REG. FALL. N. 46/2022

Curatore Fallimentare

Dott. Mauro Zampollo

domicilio procedura: Via Manara Negrone n. 50 – 27029 Vigevano (PV)

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comuni di Vermezzo con Zelo e Albairate (MI)

**CAPANNONE ENTROSTANTE AREA
DI PERTINENZA ESCLUSIVA**

Catasto Fabbricati Vermezzo con Zelo Fg. 2 mapp. 55 sub. 701

Catasto Fabbricati Albairate Fg. 17 mapp. 125 sub. 1

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene:
 - intero relativamente al capannone
 - nuda proprietà per la copertura al piano primo con diritto di superficie per la durata di anni 16 a partire dal 02/11/2016 per impianto fotovoltaico a favore di terzi estranei alla procedura (vedi cap. 6).

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 04/05/2010 ai n.ri 8384/1934.
 Seguono le seguenti annotazioni:
 1. Annotazione n. 2282 del 12/07/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 1563 del 03/05/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
 3. Annotazione n. 2353 del 02/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Stato di possesso del bene: occupato da terzi senza titolo al momento del sopralluogo in data 07.11.2025.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 437.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 65.550,00
- Spese smaltimento rifiuti speciali	€ 25.000,00
- Rimozione e smaltimento rustici	€ 8.000,00
- Adeguamento urbanistico-catastale	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 333.450,00

- Criticità varie:
 - adeguamento urbanistico-catastale.
 - smaltimento rifiuti speciali.
 - ripristino stato dei luoghi con rimozione e smaltimento rustici.

Beni in VERMEZZO CON ZELO e ALBAIRATE (MI)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

CAPANNONE ENTROSTANTE AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA, sito in Vermezzo con Zelo (MI) e, per minor porzione, nel Comune di Albairate (MI), via Ravello n. 10/12.

La proprietà immobiliare è costituita da un fabbricato ad uso artigianale, libero su quattro lati, con superficie coperta complessiva di circa mq 1.150, inserito in un lotto pertinenziale di catastali mq 3.305.

Il fabbricato è internamente suddiviso in un locale magazzino di circa mq 1.005, un blocco uffici di circa mq 146 e un soppalco soprastante il blocco uffici, destinato a ripostiglio, tutti compresi nella superficie coperta.

All'immobile compete la nuda proprietà della copertura, attualmente occupata da impianto fotovoltaico realizzato e gestito da terzi in forza di diritto di superficie, non oggetto della presente procedura.

L'immobile risulta catastalmente censito in due distinti Comuni, come di seguito specificato.

Catasto Fabbricati - Comune di Vermezzo con Zelo

- **foglio 2 mapp. 55 sub. 701**, P.T., via Ravello n. 10-12, cat. C/3 cl. 5, consistenza mq. 995, superficie catastale totale mq. 1080, RC€ 2.312,44.

Catasto Fabbricati - Comune di Albairate

- **foglio 17 mapp. 125 sub. 1**, P.T., via Ravello n. 10-12, cat. C/3 cl. 4, consistenza mq. 365, superficie catastale totale mq. 423, RC€ 810,58.

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Milano IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- con sede in C.F. – proprietà 1/1.

Il lastrico solare, attualmente destinato ad impianto fotovoltaico in regime di diritto di superficie a favore di terzi non oggetto della presente procedura, è censito come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Vermezzo con Zelo

- **foglio 2 mapp. 55 sub. 702**, P.1, via Ravello n. 10-12, cat. D/1, RC€ 322,80.

Catasto Fabbricati - Comune di Albairate

- **foglio 17 mapp. 125 sub. 2**, P.1, via Ravello n. 10-12, cat. D/1, RC€ 144,40.

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Milano IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

- con sede in C.F. – Superficie 1/1.
- con sede in C.F. – proprietà 1/1.

Confini in corpo da nord in senso orario (rif. titolo di provenienza):

- ferrovia Milano-Mortara, ragioni al mappale 117 del Comune di Vermezzo, via Ravello, ragioni al mappale 73 del Comune di Vermezzo, ragioni al mappale 126 del Comune di Albairate e per chiudere di nuovo ferrovia Milano-Mortara.

Storia Catastale:

✓ **Comune di Albairate**

La particella identificata al **foglio 17 mapp. 125 sub. 1**, è stato oggetto di variazione per modifica identificativo del 23/02/2012 Pratica n. MI0118949 in atti dal 23/02/2012 (n. 14182.1/2012) con la quale è stata soppressa la particella **foglio 17 mapp. 125**. Precedentemente la stessa è stata oggetto di variazione del 17/11/2010 Pratica n. MI0914336 in atti dal 17/11/2010 per migliore identificazione grafica (n.71798.1/2010). La particella è stata costituita in data 08/02/2010 Pratica n. MI0087543 in atti dal 08/02/2010. L'immobile non ha subito ulteriori variazioni.

La particella identificata al **foglio 17 mapp. 125 sub. 2**, è stata oggetto di variazione del 01/06/2020 Pratica n. MI0137564 in atti dal 03/06/2020 per sostituzione pannelli FV (n.50042.1/2020). Precedentemente è stata oggetto di variazione del 25/01/2017 Pratica n. MI0034094 in atti dal 26/01/2017 per rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, l.n. 208/15 (n.11596.1/2017) con la quale è stata variata la sola rendita catastale. La particella è stata costituita come unità afferente edificata in sopraelevazione del 23/02/2012 Pratica n. MI0118955 in atti dal 23/02/2012 (n.1169.1/2012). L'immobile non ha subito variazioni se non di annotazioni e classamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

✓ **Comune di Vermezzo con Zelo**

La particella identificata alla **Sezione Vermezzo foglio 2 mapp. 55 sub. 701** è stato oggetto di variazione territoriale del 08/02/2019 in atti dal 29/10/2019 legge regionale n.1 del 4/2/2019 proveniente dal comune di Vermezzo; trasferito al comune di Vermezzo Con Zelo sezione Vermezzo (n. 6/2019) con la quale è stata soppressa la particella Comune di Vermezzo **foglio 2 mapp. 55 sub. 701**. Precedentemente la stessa è stata oggetto di variazione del 17/11/2010 Pratica n. MI0914376 in atti dal 17/11/2010 ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 71805.1/2010). La stessa è stata oggetto di variazione del 02/02/2010 Pratica n. MI0070916 in atti dal 02/02/2010 per migliore identificazione grafica (n. 5295.1/2010) La particella è stata costituita in data 16/04/1976 in atti dal 21/04/1997 n.1947/97 (n.21789.2/1976). L'immobile non ha subito ulteriori variazioni se non di toponomastica e/o quadro tariffario.

La particella identificata alla **Sezione Vermezzo foglio 2 mapp. 55 sub. 702**, è stata oggetto di variazione del 01/06/2020 Pratica n. MI0137570 in atti dal 04/06/2020 per sostituzione pannelli FV (n.50576.1/2020). Precedentemente è stata oggetto di variazione territoriale del 08/02/2019 in atti dal 29/10/2019 legge regionale n.1 del 4/2/2019 proveniente dal comune di Vermezzo; trasferito al comune di Vermezzo Con Zelo sezione Vermezzo (n. 6/2019) con

la quale è stata soppressa la particella Comune di Vermezzo **foglio 2 mapp. 55 sub. 702**.
Precedentemente la particella è stata oggetto di variazione del 25/01/2017 Pratica n. MI0034113 in atti dal 26/01/2017 rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, l.n. 208-15 (n. 11598.1/2017) con la quale è variata la sola rendita catastale. La particella è stata costituita come unità afferente edificata in sopraelevazione del 23/02/2012 Pratica n. MI0118956 in atti dal 23/02/2012 (n.1168.1/2012). L'immobile non ha subito variazioni se non di annotazioni e classamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **07/11/2025** gli immobili in oggetto risultavano occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura e non sono emersi elementi idonei a configurare diritti reali o personali di godimento opponibili alla procedura concorsuale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data **16 ottobre 2025** con i Repertori aggiornati al **16/10/2025**.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Convenzioni urbanistiche: nessuna.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitù di passaggio per accesso e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, come meglio specificato nei titoli di provenienza.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 04/05/2010 ai n.ri 8384/1934, per complessivi Euro 1.072.000,00 (capitale Euro 536.000,00 – durata anni 15), a favore di **INTESA**

SANPAOLO SPA con sede in Torino, C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino, Piazza San Carlo n. 156, in forza di **atto di mutuo** del 27/04/2010 n. 10155/7394 di rep. notaio Carlo Biotti di Milano, a carico di,
C.F. L'ipoteca grava sui beni oggetto di perizia all'epoca descritti con i precedenti identificativi catastali.

Seguono le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 2282 del 12/07/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1563 del 03/05/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2353 del 02/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3.2.2 *Trascrizioni:* nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

le spese fisse annue di gestione e manutenzione sono da ritenersi ordinarie e coerenti con la tipologia dell'immobile, rapportate alla vetustà dei fabbricati e all'attuale stato dei luoghi che, per quanto rilevabile nel corso del sopralluogo, risultano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Altre spese:

nel cortile pertinenziale sono stoccati ingenti quantità di rifiuti, imputabili alla ditta fallita, costituiti prevalentemente da latte di vernice per un peso che è stato stimato in circa Kg. 17.000. Tali rifiuti dovranno essere smaltiti secondo le vigenti normative in materia ambientale; il relativo costo minimo presunto, tenuto conto dei quantitativi riscontrati e delle operazioni necessarie, è stimato in circa **Euro 25.000,00**, importo che è stato considerato e detratto nei conteggi finali di stima con l'avvertenza che la stima dei costi di smaltimento ha carattere prudenziale e potrà variare in relazione alla classificazione analitica dei rifiuti in sede di conferimento.

Si precisa che nel corso del sopralluogo sono state effettuate solo attente ricognizioni visive e non sono state effettuate particolari indagini introspettive, pertanto si formula espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati, che non è stato possibile rilevare.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

Servitù:

servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo al fine di accedere e recedere dalla pubblica via ed al fine di consentire la manutenzione dell'impianto fotovoltaico posto sulla copertura del capannone, di proprietà di terzi, come stabilito nell'atto di compravendita del 02/11/2016 n. 167.861/52.040 di rep. notaio Toscani, infra precisato.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

L'unità immobiliare in oggetto risulta comunque già dotata di Attestati di Prestazione Energetica, distinti per comuni di appartenenza [copia in allegati]:

- Albairate - APE prot. **1500500008422** valido sino al 04/11/2032 - **classe G** (EP gl, nren 265.30 kWh/m2anno).

- Vermezzo con Zelo - APE prot. **1525100016022** valido sino al 04/11/2032 - **classe G** (EP gl, nren 255.78 kWh/m2anno).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei RR.II. di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà [All. 4 e 5].

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **16 ottobre 2025**, le unità immobiliari sono di **piena proprietà** della società

....., in forza di **atto di compravendita** del 27/04/2010 n. 10154/7393 di rep. notaio Carlo Biotti di Milano, registrato a Milano_1 in data 03/05/2010 al n. 8396 Serie 1T e trascritto a Pavia il 04.05.2010, ai n.ri 8383/4923, contro le società

-con sede in,
C.F., titolare della quota di 1/2 indivisa.
-con sede in,
C.F., titolare della quota di 1/2 indivisa.

Con il citato titolo la società ha acquistato nel Comune di Vermezzo e, per piccola parte nel Comune di Albairate, la piena proprietà di un capannone così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Vermezzo

- **foglio 2 mapp. 55 sub. 701**, P.T., via Ravello n. 10/12, cat. C/3 cl. 5, mq. 770, RC€ 1.789,53.

Catasto Fabbricati del Comune di Albairate

- **foglio 17 mapp. 125 sub. 701**, P.T., via Ravello n. 10/12, cat. C/3 cl. 4, mq. 3645, RC€ 810,58.

Valore dichiarato Euro 550.000,00.

Si segnala

- **Atto di trasferimento sede sociale** del 27/10/2010 n. 10664/7727 di rep. notaio Carlo Biotti sede Milano, trascritto a Pavia in data 11/11/2010 ai n.ri 21004/12413, dal Comune di, al Comune di
- **Atto di compravendita** del 2 novembre 2016 n. 167.861/52.040 di rep. Notaio Massimo Toscani di Piacenza, registrato a Piacenza il 09.11.2016 al n. 10169 Serie 1T e trascritto a Pavia il 10/11/2016 ai n.ri 18003/11565. Con il citato titolo la società

....., ha ceduto e venduto alla
società, **in diritto di
superficie per la durata di anni 16 a far data da oggi**, la seguente unità immobiliare
facente parte di fabbricato sito in parte in Comune di Vermezzo (MI), ed in parte in
Comune di Albairate (MI), via Ravello n. 10 n. 12 e precisamente:

- Impianto fotovoltaico posto al primo piano POD: IT001E14897850; potenza: 72,96
KW; numero identificativo GSE: 676603; numero I08I24316607; numero istanza RID:
043890; confinante con: residue ragioni della parte venditrice per più lati, salvo altri.

Detto bene è censito:

nel Catasto Fabbricati di Vermezzo (MI) come segue:

- foglio 2 mapp. 55 sub. 702, P.1, via Ravello n. 10 n. 12, cat. D/1, RC€ 1.540,00.

Nel Catasto Fabbricati di Albairate (MI) come segue:

- foglio 17 mapp. 125 sub. 2, P.1, via Ravello n. 10 n. 12, cat. D/1, RC€ 1.015,00.

Nel titolo viene altresì precisato che:

*alla scadenza del termine dei 16 anni, la società procederà a propria
cura e spese sia allo smantellamento dell'impianto fotovoltaico in oggetto sia al
ripristino dei luoghi entro 3 mesi dalla cessazione del diritto, salvo proroga da
concordarsi dalle parti.*

*Le parti convengono e precisano che la società sosterrà ogni onere e
tutte le spese per la manutenzione dell'impianto manlevando in tal senso la parte
venditrice da qualsiasi richiesta di qualsiasi tipo ovvero a titolo esemplificativo nei
confronti delle pubbliche amministrazioni, ovvero dei fornitori ivi compresi i costi per
la rimozione e rifacimento del tetto, degli immobili oggetto dell'intervento.*

*Il bene in oggetto gode, per destinazione del padre di famiglia, di servitù di passaggio
pedonale e carraio con ogni mezzo al fine di accedere e recedere dalla pubblica via ed*

al fine di consentire la manutenzione del bene medesimo da esercitarsi a minor danno:

- *sull'area scoperta di pertinenza del fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte e che rimane di proprietà della parte venditrice, area individuata con i mappali 55 del foglio 2 del Catasto Terreni di Albairate;*
- *nel capannone di residue ragioni della parte venditrice censito al Catasto fabbricati di Vermezzo (MI) al Foglio 2 mappale 55 sub. 701 e di Albairate (MI) al Foglio 17 Mappale 125 sub.1.*

Le parti convengono che l'accesso dovrà essere regolamentato, con separato accordo, con la previsione di un preavviso temporale e l'indicazione dei soggetti che saranno delegati, al fine del rispetto delle norme previste ai fini della sicurezza a cui la parte venditrice si attiene.

La parte acquirente inoltre si obbliga ad assicurare l'impianto in oggetto per danni contro terzi con un massimale di Euro 500.000,00.

La parte acquirente entro 15 giorni dalla stipula del presente atto consegnerà alla parte venditrice copia della quietanza di pagamento della polizza di assicurazione, co la medesima durata del diritto di superficie, in difetto, la parte venditrice si sostituirà alla parte acquirente, addebitando a quest'ultima il relativo onere.

La parte venditrice concede alla parte acquirente l'opzione alla proroga del termine di durata di anni 16 convenuto nel presente atto per un periodo massimo di anni 5 contro versamento di un corrispettivo annuale di Euro 220,00 oltre ISTAT decorrente da oggi.

La parte acquirente si obbliga ad estendere la copertura assicurativa di cui al precedente paragrafo per la durata dell'eventuale proroga del diritto di superficie, consegnando alla parte venditrice copia della quietanza di pagamento; in difetto, la parte venditrice si sostituirà alla parte acquirente, addebitando a quest'ultima il

relativo onere.

Tale opzione all'acquisto dovrà essere esercitata a mezzo raccomandata R.R. da inviarsi alla società venditrice entro sei mesi dalla scadenza del presente diritto di superficie.

Valore dichiarato per la compravendita convenuto in Euro 140.000,00 oltre ad I.V.A. per complessivi Euro 170.800,00.

PROVENIENZE:

Il capannone sopra descritto è pervenuto in piena proprietà alla
..... ed alla
....., in ragione di 1/2 ciascuna, e precisamente:

- alla, la quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/2 (metà), è pervenuta con atto in data 16/12/1998 n. 66790/5639 di rep. notaio Egidio Lorenzi di Milano, registrato a Milano -Atti Pubblici- in data 29/12/1998 al n. 039848 Serie 1V e trascritto a Pavia il 12/01/1999 ai n.ri 347/247, contro la società con sede in, C.F.;

- alla la quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/2 (metà), è pervenuta con atto in data 11/02/1999 n. 67059/5709 di rep. notaio Egidio Lorenzi di Milano, registrato a Milano -Atti Pubblici- in data 17/02/1999 al n. 3811 Serie 1V e trascritto a Pavia il 16/02/1999 ai n.ri 1880/1360, contro la società con sede in, C.F.

- alla, il bene è pervenuto con atto in data 30/11/1988 n. 51610 di rep. notaio Angelo Squintani di Lodi,

registrato a Lodi in data 15/12/1988 al n. 1953 Serie 2V e trascritto a Pavia il 20/01/1989 ai n.ri 909/686, il quale atto costituiva ratifica di compravendita avvenuta con scrittura privata del 21/09/1988, registrata a Milano il 10/10/1988 al n. 3391 Serie 3V.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al P.G.T. del Comune di **Albairate** il fabbricato risulta inserito nelle aree con funzioni non residenziali, regolamentato dagli articoli 29-30-31 delle N.A. del P.d.R.

Con riferimento al P.G.T. del Comune di **Vermezzo con Zelo** il fabbricato risulta inserito negli ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti, regolamentato dall'art. 49 delle N.A. del Piano delle Regole.

In questi ambiti la destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione). Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione. Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate non più di due abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore al 25% della Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative: consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Vermezzo con Zelo, sono emerse le seguenti pratiche edilizie [All. 14 e 15]:

- Licenza Edilizia n. 280/75 del 20/12/1975, relativa alla “costruzione di capannone”;
- Licenza Edilizia n. 313/76 del 08/10/1976, relativa alla “variante al progetto 280/75”;
- Denuncia Inizio Attività in Sanatoria n. 40/2010 del 20/07/2010 P.G. n. 3397 relativa alla “realizzazione uffici interni al fabbricato con soppalco superiore”;
- Denuncia Inizio Attività n. 63/2010 del 04/12/2010 P.G. n. 5233 relativa alla “manutenzione straordinaria per modifiche interne e ampliamento uffici”;

- Denuncia Inizio Attività n. 55/2011 del 01/10/2011 P.G. n. 3959 relativa alla “rimozione e smaltimento copertura in eternit su fabbricato industriale, installazione nuova copertura in lamiera grecata di acciaio con impianto fotovoltaico complanare”.

Con riferimento alla DIA in Sanatoria n. 40/2010 del 20/07/2010 P.G. n. 3397 si rileva Certificato di Agibilità prot. 1040/11 del 12/03/2011.

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Il capannone è stato costruito nel 1975 e, nel corso del tempo, è stato oggetto di ristrutturazioni e ampliamenti regolarmente assentiti mediante titoli edilizi. In sede di sopralluogo, accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti depositati, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, sia al piano terra sia al soprastante soppalco, con utilizzo non conforme di quest'ultimo. Tali interventi andranno regolarizzati con puntuale verifica dello stato dei luoghi e presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, con successivo aggiornamento catastale. Il relativo costo, prudenzialmente stimato e detratto dai conteggi finali, comprensivo di verifiche tecniche, sanzioni e oneri di legge, è quantificato in **Euro 5.000,00**.

Si precisa inoltre che:

- nella corte di pertinenza sono stati rinvenuti un prefabbricato con struttura modulare compreso di basamento in cls e altro ripostiglio prefabbricato di minor consistenza sul retro: trattasi di manufatti non autorizzati, che andranno rimossi per ripristinare lo stato dei luoghi, con un costo minimo presunto (demolizione e smaltimento secondo le vigenti normative) di **Euro 8.000,00**.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale identifica la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare con le avvertenze citate al punto precedente. Occorrerà effettuare il rifacimento della scheda catastale con procedura Docfa con costi già stimati al paragrafo precedente.

8. PARAMETRI DI STIMA

Nell'identificazione e relativa valutazione degli immobili in oggetto vengono assunti alcuni parametri fondamentali di riferimento: Superficie Commerciale, metodo di stima e fonti d'informazione.

8.1. Superficie commerciale:

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

8.2. Metodo di stima:

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata e, conformemente ai criteri estimativi applicati in sede di esecuzione immobiliare, ritenutane l'opportunità, si ritiene di applicare una riduzione del **15%** per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametri di riferimento i valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontati e ragguagliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie. In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, un valore minimo di riferimento per immobili comparabili in normale stato d'uso e manutenzione, pari a € **350,00/mq.** che, considerato l'effettivo stato dei luoghi e i disagi derivanti dalla presenza di servitù a favore dell'utilizzatore del soprastante impianto fotovoltaico, viene ridotto di circa il **5% (€ 330,00/mq.)**

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura.**

8.3. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano. Conservatoria dei RR.II. di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Vermezzo con Zelo (MI). Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Caratteristiche della zona:

Il fabbricato si inserisce in una zona industriale compresa tra i comuni di Albairate e Vermezzo con Zelo, comodamente accessibile dalla Strada Statale n. 494. L'area, seppur periferica, risulta completamente urbanizzata e identifica un quartiere a prevalente destinazione industriale, distribuito nei territori comunali di Albairate e Vermezzo con Zelo.

La zona è caratterizzata dalla presenza della stazione ferroviaria di Albairate-Vermezzo, attiva dal 2009 sulla linea Milano-Mortara, che costituisce una fermata strategica per il pendolarismo verso Milano. La stazione funge inoltre da capolinea della linea suburbana S9 ed è dotata di quattro binari, sottopassi pedonali, banchine con pensiline e di un ampio parcheggio di interscambio.

Via Ravello è una strada a doppio senso di marcia, con carreggiata dimensionata per il transito dei mezzi pesanti, e dispone di adeguati spazi destinati alla sosta in fregio ai

complessi produttivi.

9.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Vermezzo con Zelo è un comune lombardo di 5.994 abitanti (dato ISTAT al 01/01/2025), appartenente alla Città Metropolitana di Milano, istituito nel 2019 dalla fusione dei comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone. Il territorio è situato nella pianura del Sud-Ovest milanese, tra Abbiategrasso e Albairate, ed è caratterizzato da una prevalente destinazione agricola, con una rete di viabilità locale che assicura agevoli collegamenti con i centri limitrofi.

I principali collegamenti pubblici sono garantiti dalla già citata stazione ferroviaria di Albairate-Vermezzo, posta sulla linea Milano-Mortara, che serve il pendolarismo verso Milano tramite treni regionali e del servizio suburbano Trenord, nonché da linee di autobus locali che collegano il comune ai centri vicini.

Dal punto di vista della mobilità su gomma, il territorio è facilmente raggiungibile tramite la Strada Statale n. 494 (Vigevanese); inoltre, la Tangenziale Ovest di Milano (A50) e le principali arterie autostradali dell'area milanese (A7, A4, A8) risultano accessibili in tempi contenuti. In termini di connessione con Milano, Vermezzo con Zelo dista circa 18–22 km dal centro cittadino, raggiungibile in circa 25–30 minuti in auto; il comune si trova inoltre a pochi chilometri da Abbiategrasso, che rappresenta un nodo locale di riferimento per servizi e collegamenti.

9.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CAPANNONE ENTROSTANTE AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA sito in Vermezzo con Zelo (MI) e, per minor porzione, nel Comune di Albairate (MI), via Ravello n. 10/12.

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato ad uso artigianale, libero su quattro lati, con superficie coperta di circa mq 1.150, inserito in un lotto pertinenziale di catastali mq 3.305 (di cui mq 3.342 nel Comune di Vermezzo con Zelo e mq 963 nel Comune di

Albairate).

Il fabbricato è internamente suddiviso in un locale magazzino di circa mq 1.005, un blocco uffici di circa mq 146 e un soppalco soprastante il blocco uffici, destinato a ripostiglio, tutti ricompresi nella superficie coperta.

All'immobile compete la nuda proprietà della copertura, attualmente occupata da un impianto fotovoltaico realizzato e gestito da terzi in forza di diritto di superficie, non oggetto della presente procedura.

Il capannone è il classico manufatto industriale a pianta rettangolare, circa m. 40,40 x 28,50, con altezza interna sottotrave di cm. 440, con pilastri, travi e tegoli in c.a.p., tamponamenti in pannelli prefabbricati con finitura esterna e interna in cemento liscio e copertura inclinata a doppia falda con manto in lamiera grecata in acciaio sp. 6/10 dotata di coibentazione in poliuretano espanso sp. mm. 50.

Attualmente è in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e dispone di ottima accessibilità con n. 2 porte pedonali in metallo sul fronte per l'accesso agli uffici; due portoni in metallo con apertura a libro, sul fronte e due sul retro, e n.1 uscita di sicurezza su ciascun lato lungo; finestre perimetrali in alluminio con vetri semplici, protette da inferriate. Impianto elettrico in canalina esterna con tensione di 220/380 Volt, certificazioni non verificabili.

Internamente, sul fronte verso via Ravello, è stato realizzato il blocco uffici/servizi in blocchetti di cls e laterizio, superiormente tamponato con solaio in travetti prefabbricati e laterizi (h. interna cm. 300), distribuito con: ingresso, tre uffici, antibagno e bagno, corridoio, bagni e locale doccia. La zona uffici/servizi dispone di impianto elettrico prevalentemente sottotraccia e riscaldamento con caldaietta a condensazione, posta nel soppalco ed alimentata a gas, con emissione mediante radiatori in ghisa. Muri e plafoni intonacati e tinteggiati, porte interne in alluminio, pavimenti in ceramica in discrete

condizioni. Le pareti dei bagni, dello spogliatoio e dei servizi sono rivestite con piastrelle in ceramica cm. 20x20 h. cm. 200. Risultano presenti i principali allacciamenti alle pubbliche utenze (acqua, gas metano, rete fognaria, energia elettrica, telefono); tutta la dotazione impiantistica rilevata necessita di verifiche alle vigenti normative.

Il piano soppalco, accessibile tramite scala metallica interna addossata al blocco uffici, presenta altezza variabile da cm 163 a cm 228 ed è attualmente suddiviso in locali deposito e servizio igienico; tale spazio è da considerarsi non abitabile e non agibile, con utilizzo limitato a deposito/ripostiglio.

L'area esterna, adeguatamente urbanizzata con rete per la raccolta delle acque piovane è protetta da recinzione con zoccolo in c.a. con soprastante cancellata in acciaio inox sul fronte e prefabbricata con lastre sui lati lunghi e sul lato confinante con la ferrovia. Ingressi con cancelletti pedonali e cancelli carrai a due ante in acciaio inox. Pavimentazione di cortile su tre lati in conglomerato bituminoso, in scarso stato di manutenzione e conservazione.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Verificati gli immobili e consultati gli elaborati progettuali e catastali sono state rilevate le seguenti superfici indicative:

- Superficie lorda capannone mq. 1.005
- Superficie lorda zona uffici/servizi mq. 146
- Superficie lorda piano soppalcato mq. 146
- Area scoperta pertinenziale recintata circa mq. 2.154

Con riferimento ai parametri di stima già citati si determina la seguente **superficie commerciale**:

- Capannone mq. 1.005 – coefficiente 1 = mq. 1.005,00
- Uffici/servizi mq. 146 – coefficiente 1,5 = mq. 219,00

- Piano soppalcato mq. 146 – coefficiente 0,25 = mq. 36,50
- Area esterna pertinenziale circa mq. 2.154 - coefficiente 0,03 = mq. 64,62
- **SUP. COMMERCIALE (S.C.) - ARROTONDATA = mq. 1.325,00**

Da cui:

9.4. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE unitario	VALORE totale (arrotondato)
PIENA PROPRIETA' capannone ad uso industriale con uffici, servizi e area esterna pertinenziale Vermezzo con Zelo: fg. 2 mapp. 55 sub. 701 Albairate: fg. 17 mapp. 125 sub. 1	mq. 1.325,00	€ 330/mq.	€ 437.250,00	EURO 437.000,00
NUDA PROPRIETA' copertura con soprastante impianto fotovoltaico Vermezzo con Zelo: fg. 2 mapp. 55 sub. 702 Albairate: fg. 17 mapp. 125 sub. 2	Il valore della nuda proprietà della copertura è già compreso nella valutazione complessiva del capannone			

Valore complessivo del lotto: **€ 437.000,00** (Euro quattrocentotrentasettemila/00)

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta: **€ 65.550,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

- rimozione e smaltimento rustici **€ 8.000,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **comprese**

- Spese per smaltimento rifiuti speciali: **€ 25.000,00**

Oneri notarili a carico dell'acquirente:

- al momento non quantificabili poiché in dipendenza del

tipo di vendita da effettuarsi

.....

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 5.000,00

9.6. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€ 333.450,00

Si precisa che oggetto della presente vendita è esclusivamente il fabbricato industriale con area pertinenziale e la nuda proprietà della copertura, restando espressamente escluso l'impianto fotovoltaico e ogni diritto reale connesso.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per ogni chiarimento.

Vigevano, 3 febbraio 2026

il tecnico incaricato *Dott. Arch. Roberto Barrese*

ALLEGATI:

1. Perizia senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione Ipotecaria con stampa note (agg. 16/10/2025)
4. Titolo di Provenienza
5. Titolo di Provenienza diritto di superficie
6. Estratti di Mappa
7. Visure catastali storiche capannone
8. Visure catastali storiche impianto fotovoltaico
9. Schede Catastali capannone
10. Schede Catastali impianto fotovoltaico
11. Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari (Vermezzo con Zelo 1-2025)
12. Copia APE
13. Stralcio di P.G.T. con N.A.
14. N. 5 Pratiche Edilizie
15. Agibilità del 2011