



TRIBUNALE DI MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 564/2023

IMMOBILIARE ORTICA SRL IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato Presidente: Dr.ssa Laura De Simone

Curatore: Dr.ssa Valeria Bordino



RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO

BENE OGGETTO DI PROCEDIMENTO ESECUTIVO RGE 810/2023

Inzago Via Leonardi n. 1 – unità immobiliare in fase di ultimazione al piano 1°

Esperto alla stima: Geom. Luca Mutti

Codice fiscale: MTTLCU66H10F205U Partita IVA: 09005730156

Studio in: Via Carlo De Angeli n. 3 - Milano

Telefono: 02/58302717 Email: lmutti@studiomutti.com

Pec: luca.mutti@geopec.it

PREMESSE

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, Via Carlo De Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale Di Milano al n. 7653, è stato incaricato su segnalazione del Dott.ssa Valeria Bordino di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della Società Immobiliare Ortica Srl ubicati in Inzago (MI), colpiti dal procedimento di esecuzione immobiliare RGE 810/2023, di cui fa parte il cespite oggetto della presente.

La presente relazione è stata redatta nel rispetto dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

INDICE SINTETICO

Inzago Via Leonardi n. 1 – unità immobiliare in fase di ultimazione al P.1°

Dati Catastali

Corpo A : unità immobiliare in fase di ultimazione

Beni in Inzago Via Meda snc

Categoria: F/3

Dati Catastali: **fg. 8, mapp. 305 sub. 722**

Stato occupativo

Corpo A: libero

Contratti di locazione in essere

non risultano contratti di locazione in essere

Proprietari

1/1 di piena proprietà

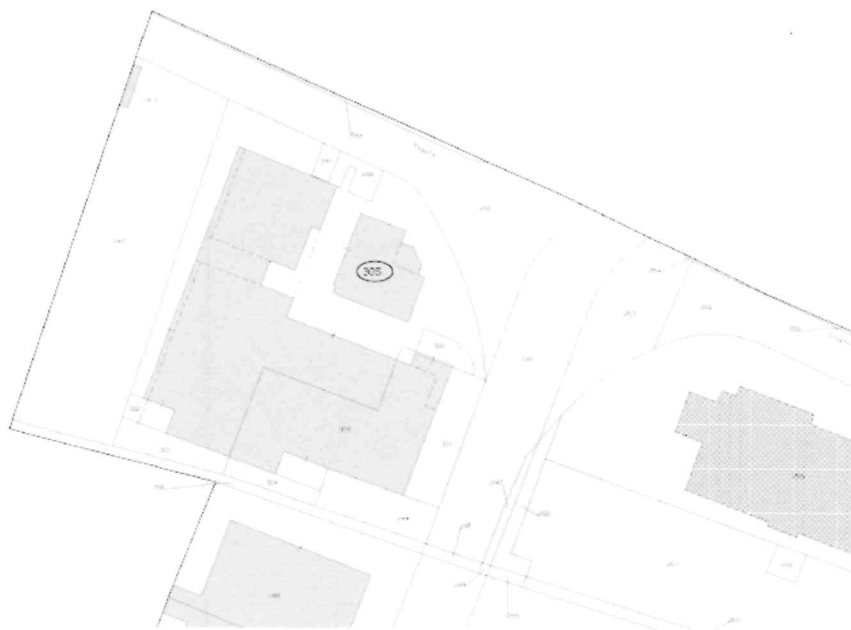
Prezzo al netto delle decurtazioni

€ 72.625,00

LOTTO 001

Unità immobiliare in fase di ultimazione al P.1°

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI



CORPO: A

- Descrizione del bene

Unità immobiliare in fase di ultimazione al P.1°

- Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà dell'immobile

Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inzago come segue:

Intestato: Immobiliare Ortica srl

dati identificativi: **fg. 8, mapp. 305 sub. 722**

dati classamento: cat. F/3, Via M. Leonardi n. 1, piano 1°;

Indirizzo: Inzago Via M. Leonardi n. 1

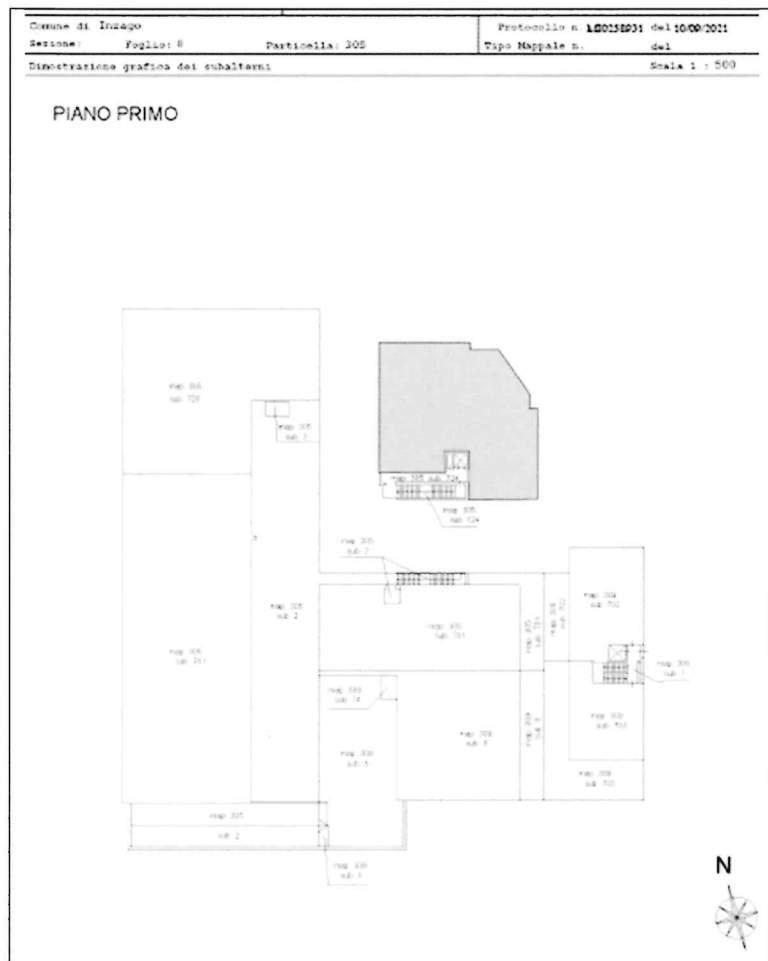
Dati derivanti da:

Variazione del 22/07/2011 pratica n. MI0650134 in atti dal 22/07/2011 divisione – fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 131148.1/2011).

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Confini:

Non determinabili in quanto non è stata reperita la planimetria catastale trattandosi di Cat. F/3



- Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2)

Inzago Via M. Leonardi n. 1 - unità immobiliare in fase di ultimazione al P.1°

Immobile posto in zona periferica del Comune di Inzago, a vocazione prettamente industriale e commerciale. Buoni i collegamenti viari, quali ad esempio la SP11 che collega la zona alle principali arterie viabilistiche extraurbane come la A4 e la TEEM.

Unità immobiliare posta al piano primo attualmente allo stato rustico. La struttura portante dell'immobile è mista in c.a. e c.a.p., con facciate realizzate in lastre di c.a.p. con finitura superficiale in graniglia.

Attualmente si trova al rustico delle finiture, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, gli impianti hanno gli allacciamenti parzialmente predisposti.



3 STATO OCCUPATIVO

Immobile libero da contratti di locazione.

4 PROVENIENZA

- 1) Atto di compravendita rep. 83106/11072 del 21/12/2012 a firma Notaio Mele Aminta, con il quale la
acquista dalla
- 2) Atto di modifica denominazione sociale rep. 91904 del 25/10/2021 a firma Notaio De Napoli, con cui la
in liquidazione mutava denominazione in Immobiliare Ortica srl in liquidazione.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 per l'immobile alla data del 23 luglio 2024 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato

* * * * *

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Corpo A: unità immobiliare in fase di ultimazione al P.1°

- ISCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 21964 Registro Generale 129719 Pubblico ufficiale
MELE AMINTA Repertorio 83107/11073 del 21/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – importo capitale € – importo
ipoteca € durata a favore di

- ANNOTAZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 357 Registro Generale 2189 Pubblico ufficiale
MELE AMINTA Repertorio 83103/11071 del 21/12/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 46646 del 2006

- ISCRIZIONE del 03/03/2022 - Registro Particolare 5259 Registro Generale 27633 Pubblico ufficiale
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 17141/6822 del 02/03/2022 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO importo capitale € –
importo totale € a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

- TRASCRIZIONE del 15/09/2023 - Registro Particolare 85574 Registro Generale 122262 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI MILANO Repertorio 21087 del 21/07/2023 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

S.R.L.

- TRASCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 21939 Registro Generale 30559 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 708/2023 del 30/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI
APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

6 CONDOMINIO

Il contesto in cui è ubicato l'immobile al rustico delle finiture, è inserito in un contesto industriale in cui sono presenti delle parti comuni in comproprietà tra più soggetti come da dettaglio catastale che si riporta:

- 1) fg. 8, mapp. 298, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, n. 1, piano T.
- 2) fg. 8, mapp. 300, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, n. 1, piano T.
- 3) fg. 8, mapp. 305, sub. 1, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano T.
- 4) fg. 8, mapp. 305, sub. 2, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano T-1°.
- 5) fg. 8, mapp. 305, sub. 3, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano 1°.
- 6) fg. 8, mapp. 305, sub. 705, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, 1, piano T.
- 7) fg. 8, mapp. 305, sub. 706, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, 1, piano T.
- 8) fg. 8, mapp. 305, sub. 707, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, 1, piano T.
- 9) fg. 8, mapp. 305, sub. 724, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, 1, piano T-1°-2°.
- 10) fg. 8, mapp. 309, sub. 3, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano 1°.
- 11) fg. 8, mapp. 309, sub. 4, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano 1°.
- 12) fg. 8, mapp. 309, sub. 2, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano T.
- 13) fg. 8, mappali 302 e 303, che sono catastalmente intestate ad Arcus in L.G., dovranno essere cedute gratuitamente al condominio in quanto si tratta di parti comuni.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Inzago, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di costruire P.E. 215/2007, rilasciato a San Marco s.r.l. in data 21/12/2007, prot. N. 19909, per la costruzione di un edificio polifunzionale prefabbricato sull'area nel Comune di Inzago, identificata al fg. 8 mappali 266, 267 e 269, (ora mappale 305).

- D.I.A. N.12798 Del 26/07 /2010
- D.I.A. N.66/2011 Del 12/04/2011
- D.I.A. N.10717 Del 22/06/2011
- Permesso Di Costruire N. 215/2007 Del 19/11/2007
- Comunicazione di inizio attività edilizia libera del 17/11/2010
- SCIA del 13/07/2015
- SCIA del 23/10/2014
- SCIA del 16/10/2015
- SCIA del 19/12/2014
- SCIA N.2017 /0007401 Del 13/11/2017
- SCIA N.13775 Del 04/08/2015

Si precisa inoltre della necessità di accatastare in via definitiva il sub. 722 in categoria C/3 come da strumento urbanistico, per quanto detto immobile si presenti al rustico delle finiture.

8 CONSISTENZA

Consistenza:

unità immobiliare in fase di ultimazione P.1°	mq.	345,00
---	-----	--------

9 STIMA

- Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza di certificazioni di conformità degli stessi e della loro messa a norma, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile

valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Per i terreni edificabili si è applicato il criterio di trasformazione procedendo ad una disamina del conto economico necessario per realizzare il progetto di trasformazione a cui sono stati detratti i ricavi attesi, mentre per i cantieri sospesi da molti anni, si è ritenuto di applicare il criterio misto di trasformazione e di costruzione, ricavandone il valore di mercato considerando lo stato attuale del cantiere.

Quotazioni Agenzia delle Entrate Osservatorio mercato Immobiliare

1) Inzago (MI) - Via Leonardi, n. 3 - Commerciale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: INZAGO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	550	L	2,2	3,3	L
Negozi	Normale	1000	1200	L	5,9	7	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	950	1300	L	5	7	L

Approfondimenti attraverso siti internet (immobiliare.it)

Dalle indagini presso i portali locali per le destinazioni commerciali e direzionali sono state reperite le segue proposte :

Immobili in Inzago (MI)

Uffici	Via Leopardi	4 locali	Buono stato	mq	152	€	150.000,00	€	986,00
Uffici	Via Padana Superiore	14 locali	Recente costr.	mq	87	€	130.000,00	€	1.494,00
Laboratorio	Via Cittadella, n. 20 – Gessate	1 locali	Normale	mq	35	€	55.000,00	€	1.570,00
Laboratorio	Vicolo Pastore, 5 - Inzago	5+ locali	Normale	mq	2.051	€	222.000,00	€	108,00

Laboratorio	Via Filippo Serpere, 4 – Inzago	1 locali	Buono stato	mq	183	€	50.000,00	€	270,00
Laboratorio	Via Lecco – Gessate	4 locali	Buono stato	mq	637	€	480.000,00	€	753,00

LA VALUTAZIONE E' DA INTENDERSI A CORPO COSI' COME LE SUPERFICI DETERMINATE SONO COMMERCIALI RAGGUAGLIATE.

Gli atti di provenienza, la situazione ipotecaria con indicati i vincoli urbanistici, sono parte integrante della presente valutazione.

destinazione	superficie		€/mq.	coefficienti		€/mq./ret.	stima
				dest.	stato d'uso/ stato lavori		
unità al rustico a destinazione artigianale direzionale commerciale	mq.	345,00	450,00 €	1	0,5	225,00 €	77.625,00 €
Costi di adeguamento catastale							5.000,00 €
totale							72.625,00 €

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nulla da segnalare.

11 CRITICITA' DA SEGNALARE

L'unità immobiliare è censita in categoria F/3 si deve procedere prima della vendita all'attribuzione di rendita in categoria C/3 come per gli altri immobili all'interno del contesto in esame, è possibile che il comune possa definire l'IMU non versato per gli ultimi 5 anni in quanto la destinazione provvisoria si sarebbe dovuta variare in tempi ragionevolmente brevi.

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 luglio 2024

Il Perito
Geom. Luca Mutti

