



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

Procedura di Liquidazione Giudiziale

R.G. n. 299/2026

DEBITORE:

METALLIZZAZIONE AGNELLI RUFFINI S.R.L. in liquidazione
C.F. e P.IVA 09897930153

GIUDICE:

Dott. Sergio Rossetti

CURATORE:

Dott.ssa Elena Mantero

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2026

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVNDR74E18E801N
con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via
Verdi 23 telefono: 3339121170

email: ing.salvadori.andrea@gmail.com PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

Ordine degli ingegneri della Provincia di Milano n. 26900

Giudice Delegato **Dott. Sergio Rossetti**
Curatore **Dott.ssa Elena Mantero**
Perito **Ing. Andrea Salvadori**

Il sottoscritto Ing. Andrea Salvadori, consulente del Tribunale di Milano con studio in Boffalora Sopra Ticino, Via Verdi n. 23, è stato incaricato dalla Dott.ssa Elena Mantero, in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 299/2026 METALLIZZAZIONE AGNELLI RUFFINI S.R.L. in liquidazione, previa autorizzazione del Giudice Delegato resa in data 16 giugno 2026 sull'istanza n. 3/26, di procedere con la redazione di una perizia di stima per la valutazione del compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato in Comune di Settala (MI), frazione Caleppio, Viale delle Industrie n. 1, di proprietà della società debitrice.

Situazione catastale

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione produttiva, costituito da un capannone industriale con annessi uffici, spogliatoi e servizi, dall'alloggio del custode, dal locale caldaia in corpo staccato e dalla relativa area cortilizia di pertinenza, identificato catastalmente come segue:

- Foglio 9 mappale 108 sub. 702, VIALE DELLE INDUSTRIE n. 1, piano T, cat. D/7, RC 3.491,25 €;
- Foglio 9 mappale 108 sub. 701, VIALE DELLE INDUSTRIE n. 1, piano T, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 58 mq, RC 131,95 €.

Entrambe le unità risultano catastalmente intestate a METALLIZZAZIONE AGNELLI RUFFINI S.R.L. (C.F. 09897930153), con sede in Settala (MI), per il diritto di proprietà nella quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita del 5 febbraio 2004 a rogito del notaio Paolo Loviseti di Milano, repertorio n. 273837.

Alla società debitrice compete inoltre il diritto reale di uso, per la quota di 1/1, sul piccolo locale tecnico identificato al Foglio 9 mappale 249 sub. 706, VIALE DELLE INDUSTRIE n. 1, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 2 mq, sup. cat. 3 mq, RC 3,93 €, la cui piena proprietà è intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Il diritto è stato costituito con atto del 16 settembre 2024 a rogito del notaio Valentina Varlese di Melzo, repertorio n. 19520/6271, trascritto il 19 settembre 2024 ai nn. R.G. 121892 e R.P. 86513. Con il medesimo atto sono state costituite, a vantaggio del capannone, le servitù di passaggio sul cortile descritte al paragrafo «Accessi, pertinenze comuni e servitù», con corrispondente formalità a favore trascritta sul subalterno 702 ai nn. R.G. 121893 e R.P. 86514. Trattandosi di diritto reale di

uso, non cedibile né concedibile in locazione ai sensi dell'art. 1024 c.c., il locale tecnico non è stato oggetto di autonoma valutazione.

Situazione Ipotecaria

Con riferimento al Foglio 9, particella 108, subalterno 701 (alloggio del custode – cat. A/3), l'ispezione ipotecaria n. T106090 del 1° luglio 2026 ha restituito formalità in larga parte coincidenti con quelle gravanti sul subalterno 702, fatta eccezione per la trascrizione del 19/09/2024 (R.P. 86514 – R.G. 121893), relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso, che interessa il solo subalterno 702, e precisamente: la trascrizione del 15/01/1998 (R.P. 1731 – R.G. 2238, compravendita a rogito del notaio Gallavresi, repertorio 137486); la trascrizione del 28/12/1999 (R.P. 84549 – R.G. 124811, fusione di società per incorporazione a rogito del notaio Miserocchi, repertorio 70654/16); la trascrizione del 09/02/2004 (R.P. 8346 – R.G. 15521, compravendita a rogito del notaio Loviseti, repertorio 273837/36056); l'iscrizione del 09/02/2004 (R.P. 3723 – R.G. 15523, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, cancellata totalmente in data 10/03/2022); la trascrizione del 11/07/2011 (R.P. 45426 – R.G. 78481, accettazione tacita di eredità); l'iscrizione del 11/07/2011 (R.P. 17852 – R.G. 78484, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, cancellata totalmente in data 08/08/2022); la trascrizione del 22/05/2025 (R.P. 49473 – R.G. 71646, preliminare di compravendita a rogito del notaio Varlese, repertorio 19821/6487); l'iscrizione del 18/06/2025 (R.P. 17945 – R.G. 86224, ipoteca giudiziale per complessivi 300.000,00 € a favore del sig. [REDACTED]).

Alla data delle ispezioni risultano pertanto integralmente cancellate le due ipoteche volontarie iscritte a garanzia di mutuo fondiario, mentre permane l'ipoteca giudiziale iscritta in data 18 giugno 2025 per complessivi 300.000,00 €. Si segnala inoltre la trascrizione del contratto preliminare di compravendita del 21 maggio 2025, in ordine al quale la Curatela ha rappresentato la necessità di valutare la convenienza del subentro da parte della Procedura. Alle ispezioni eseguite in data 1° luglio 2026 non risultava ancora trascritta la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Situazione comunale

L'edificio è stato realizzato in forza della Licenza di costruzione prot. n. 176, rilasciata dal Comune di Settala in data 24 ottobre 1962. Al fine di ricostruirne la situazione urbanistico-edilizia lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settala, acquisendo la documentazione ivi conservata e confrontandosi con il tecnico comunale.

Il progetto assentito nel 1962 prevedeva un complesso articolato in quattro corpi di fabbrica. La porzione oggi oggetto della procedura risulta invece realizzata con una lunghezza inferiore e senza il collegamento con il previsto corpo fronte strada, rimasto completamente ineseguito.

Agli atti comunali risulta inoltre la pratica edilizia n. 4/69, la cui planimetria allegata rappresenta già il fabbricato nella configurazione ridotta e mostra libera l'area a giardino antistante, sulla quale il progetto originario prevedeva la costruzione di un ulteriore edificio; risulta altresì rilasciato il successivo certificato di abitabilità.

La mancata costruzione del corpo fronte strada non costituisce, autonomamente, una difformità da sanare; assume invece rilievo la diversa conformazione del fabbricato effettivamente realizzato rispetto a quello assentito nel 1962, come meglio precisato al successivo paragrafo «Conformità urbanistica ed edilizia».

Urbanistica

L'immobile è ubicato nella zona produttiva del Comune di Settala, frazione Caleppio, in un ambito caratterizzato dalla presenza di insediamenti a prevalente destinazione produttiva e artigianale.

Il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato nel 2010 e successivamente modificato dalla Variante n. 1, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 dell'11 febbraio 2014, classifica l'area in cui ricade l'immobile come «Tessuto per attività produttive e di logistica», disciplinato dall'art. 31 delle relative norme tecniche.

Provenienza

La piena proprietà del compendio immobiliare è pervenuta alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 5 febbraio 2004, a rogito del notaio Paolo Lovisetti di Milano, repertorio n. 273837/36056, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 9 febbraio 2004 ai nn. R.G. 15521 e R.P. 8346, con il quale [REDACTED] ha trasferito a METALLIZZAZIONE AGNELLI RUFFINI S.R.L. la piena proprietà del bene.

Quanto ai precedenti passaggi, il compendio era pervenuto a [REDACTED] in forza di atto del 30 dicembre 1997, a rogito del notaio Antonio Gallavresi di Milano, repertorio n. 137486, trascritto in data 15 gennaio 1998 ai nn. R.G. 2238 e R.P. 1731, con il quale il sig. [REDACTED] ne aveva alienato la proprietà.

[REDACTED] è stata successivamente incorporata in [REDACTED] in forza di atto di fusione del 20 dicembre 1999, a rogito del notaio Luigi Augusto Miserocchi di Milano, repertorio n. 70654/16, trascritto in data 28 dicembre 1999 ai nn. R.G. 124811 e R.P. 84549.

Il sig. [REDACTED] era divenuto proprietario per successione del padre, sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]. L'accettazione tacita di eredità, dipendente dal citato atto del 30 dicembre 1997, è stata trascritta in data 11 luglio 2011 ai nn. R.G. 78481 e R.P. 45426. Alla società debitrice compete inoltre, per la quota di 1/1, il diritto reale di uso sul locale tecnico censito al Catasto Fabbricati del Comune di Settala al Foglio 9, mappale 249, subalterno 706, Viale delle Industrie n. 1, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita catastale Euro 3,93, la cui piena proprietà risulta intestata a [REDACTED]. Tale diritto è stato costituito con atto del 16 settembre 2024 a rogito del notaio Valentina Varlese di Melzo, repertorio n. 19520/6271, trascritto in data 19 settembre 2024 ai nn. R.G. 121892 e R.P. 86513, con il quale sono state altresì costituite, a vantaggio del capannone, le servitù di passaggio di cui al successivo paragrafo, con corrispondente formalità a favore trascritta sul subalterno 702 ai nn. R.G. 121893 e R.P. 86514. La ricostruzione della catena dei trasferimenti risulta pertanto continua e conforme alle risultanze catastali e ipotecarie sopra riportate.

Accessi, pertinenze comuni e servitù

Dalla documentazione esaminata risulta che l'accesso al compendio immobiliare avviene da Viale delle Industrie mediante terreno comune ai capannoni prospicienti. Le aree pertinenziali destinate a passaggio, giardino e ingresso comune risultano identificate nei mappali 250, 251 e 247 del foglio 9, rispetto alle quali al bene compete una quota di comproprietà pari a 356,34/1000, con richiamo agli atti di compravendita del 14 giugno 1995 e del 30 luglio 1998, ai quali gli atti successivi fanno espresso rinvio per l'esatta disciplina dei diritti, patti e clausole.

Con atto a rogito del notaio Valentina Varlese del 16 settembre 2024, repertorio n. 19.520/6.271, sono state inoltre costituite, a vantaggio del capannone di proprietà di Metallizzazione Agnelli Ruffini S.r.l. censito al foglio 9, mappale 108, subalterno 702, una servitù di passaggio pedonale su porzione del cortile pertinenziale del mappale 249 sub. 705, avente sviluppo di circa m 21,75 e profondità di m 1,00, nonché una servitù di passaggio di cavi elettrici interrati, posti a circa cm 60 di profondità, secondo il tracciato riportato nella planimetria allegata all'atto. Le servitù hanno durata di anni 30.

Con il medesimo atto è stato costituito, a favore della società debitrice, il diritto reale di uso sul locale tecnico censito al foglio 9, mappale 249, subalterno 706. Le due posizioni vanno tenute distinte: le servitù, in quanto costituite a vantaggio del fondo, si trasferiscono unitamente al capannone e ne assicurano rispettivamente il

passaggio pedonale e l'esercizio delle condutture elettriche interrato; il diritto di uso sul locale tecnico, avendo natura personale, non è invece cedibile ai sensi dell'art. 1024 c.c. e non è stato pertanto oggetto di autonoma valutazione.

Descrizione sommaria dei cespiti

Consistenze

Alloggio del custode al PT	mq. 57
Uffici, spogliatoi e servizi al PT	mq. 196
Laboratorio al PT	mq. 519
Locale caldaia al PT	mq. 14
Area cortilizia di pertinenza	mq. 1.178

Descrizione:

Trattasi di un capannone industriale facente parte di un più ampio compendio produttivo, ubicato in Comune di Settala (MI), frazione Caleppio, Viale delle Industrie n. 1, in zona periferica nella quale gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus è posta a poche decine di metri, mentre la stazione ferroviaria più vicina si trova nel Comune di Vignate, a circa 6 km di distanza. Risulta invece discreto il collegamento con la viabilità ordinaria, essendo la strada provinciale n. 39 a poche decine di metri e la Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM) a circa 3 km. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono buone.

L'edificio è stato realizzato nel 1962. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, i tamponamenti sono realizzati con blocchi cavi di calcestruzzo (cosiddetti «blocchi svizzeri»), mentre la copertura presenta orditura metallica e manto in lastre di cemento-amianto.

Il fabbricato è inserito all'interno di un compendio produttivo ed è accessibile da un cortile comune ai capannoni prospicienti. Esso si compone di una porzione destinata ad alloggio del custode e di una porzione a destinazione produttiva. La porzione residenziale e i locali a uso ufficio presentano pavimentazione in ceramica; la porzione produttiva è dotata di pavimentazione industriale in piastrelle di grès rosso tipo klinker. È presente una controsoffittatura realizzata con lastre ondulate in metallo, in alcuni punti crollata. Gli spogliatoi presentano rivestimenti in ceramica.

Alcuni locali della zona uffici sono dotati di impianto di climatizzazione con pompa di calore. La porzione residenziale è attualmente priva di terminali di riscaldamento in esercizio, mentre la porzione produttiva

dispone di un impianto di riscaldamento canalizzato, il cui generatore è collocato sul lato sud dell'immobile ed è distinto dalla centrale termica in corpo staccato posta sul retro del fabbricato, non più in esercizio. La produzione di acqua calda sanitaria a servizio dell'alloggio del custode è assicurata da una caldaia a gas di tipo istantaneo. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne a vista. I serramenti sono di tipo industriale, in profilati di ferro con vetro singolo.

Si segnalano fessurazioni nei tamponamenti esterni e nei divisori interni, nonché fenomeni di infiltrazione a soffitto e tracce di risalita capillare nella zona produttiva. I servizi igienici degli spogliatoi risultano inoltre in parte inutilizzabili. Nel complesso, l'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e conservative. All'esterno sono presenti alcune tettoie e manufatti addossati alla facciata. Sul retro del fabbricato è collocata una centrale termica non più in esercizio, realizzata in corpo edilizio separato in muratura, corrispondente al locale caldaia riportato nella tabella delle consistenze.

Completano il compendio un'area di proprietà che circonda il fabbricato per la porzione non in aderenza ad altro edificio e un ripostiglio della superficie di circa 2 mq, ubicato dalla parte opposta del cortile in altro fabbricato, del quale la società debitrice risulta titolare del solo diritto di uso, come precisato al paragrafo «Situazione catastale».

Conformità urbanistica ed edilizia

A seguito dell'esame della documentazione reperita e del confronto con il tecnico del Comune di Settala, la diversa configurazione del fabbricato rispetto alla Licenza di costruzione prot. n. 176 del 24 ottobre 1962 deve essere ricondotta a una variante in corso d'opera non presentata, relativa a un titolo edilizio anteriore all'entrata in vigore della legge n. 10/1977.

Secondo l'indicazione fornita dall'Ufficio tecnico comunale, la pratica del 1969 e il successivo certificato di abitabilità non sono sufficienti a qualificare direttamente tale configurazione come stato legittimo, ma costituiscono documentazione utile per dimostrare che la variante era già stata eseguita entro il 1969. La difformità dovrà pertanto essere regolarizzata mediante SCIA ai sensi dell'articolo 34-ter, commi 1, 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001, norma introdotta dal cosiddetto «Salva Casa» per gli interventi eseguiti come varianti in corso d'opera, costituenti parziale difformità da titoli rilasciati prima della legge n. 10/1977. La procedura richiede la presentazione di una SCIA e il pagamento dell'oblazione, secondo il regime speciale previsto dall'art. 34-ter, distinto dall'accertamento di conformità ordinario di cui agli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. n. 380/2001.

La SCIA dovrà ricostruire e rappresentare compiutamente lo stato legittimo, lo stato riconducibile alla variante storica e lo stato attuale dell'immobile. Oltre alla minore lunghezza complessiva del fabbricato e alla mancata realizzazione del corpo fronte strada, dovranno essere esaminate e ricomprese nella pratica:

- la diversa distribuzione interna, con tavolati collocati in posizione differente rispetto agli elaborati assentiti;
- la formazione e la modifica dei locali destinati a ufficio mediante divisori e pareti mobili;
- le aperture realizzate o modificate sui prospetti;
- la diversa conformazione del locale spogliatoio posto sul fondo del capannone, realizzato con dimensioni inferiori e senza la sporgenza prevista rispetto al rettangolo principale della sagoma;
- il locale caldaia realizzato in assenza di uno specifico titolo edilizio;
- le ulteriori tettoie e i piccoli volumi tecnici esterni, per i quali, in via prudenziale, si è assunto lo smantellamento anziché la regolarizzazione, con i relativi oneri ricompresi nella stima che segue.

Le opere per le quali sia documentalmente dimostrabile la realizzazione nell'ambito della variante storica potranno essere ricondotte all'articolo 34-ter. Le modifiche eventualmente eseguite in epoca successiva dovranno invece essere distintamente qualificate nella medesima pratica e, ove ne ricorrano i presupposti, regolarizzate ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. n. 380/2001. Per queste ultime deve essere verificata la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della SCIA e ai requisiti della disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione. Il Comune può inoltre subordinare la sanatoria all'esecuzione di opere di adeguamento oppure alla rimozione degli elementi non regolarizzabili.

Per quanto riguarda il locale caldaia dismesso, non risultando lo stesso rappresentato nelle tavole della pratica edilizia del 1969, sarà necessario valutare con il Comune l'eventuale ammissibilità a sanatoria. Ai fini della presente valutazione, considerata l'incertezza circa la sua regolarizzabilità e tenuto conto del presumibile esiguo valore economico, si ritiene prudenzialmente di non attribuire allo stesso autonoma valorizzazione estimativa.

Sanzioni e costi

Per la regolarizzazione della variante ante 1977 tramite l'articolo 34-ter, l'oblazione è determinata nella misura del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, con un importo minimo di 1.032 € e massimo di 10.328 €. La concreta determinazione spetta al responsabile del procedimento; pertanto, anche se alcune

difficoltà comportano una riduzione di sagoma o di volume, non è prudente assumere preventivamente l'applicazione automatica del minimo, considerata la presenza di ulteriori opere e modifiche funzionali.

Per le opere eventualmente ricondotte all'articolo 36-bis potrebbe essere applicata un'ulteriore sanzione, secondo la loro qualificazione, l'incremento di valore prodotto e la sussistenza o meno della conformità urbanistico-edilizia richiesta. Le sanzioni potrebbero quindi essere liquidate separatamente per gruppi di opere aventi diversa epoca e differente regime giuridico.

I diritti di segreteria vigenti nel Comune di Settala sono pari a 150 € per la SCIA tardiva, importo da confermare con il SUE in relazione alla specifica presentazione ex articolo 34-ter. Il Comune prevede inoltre la possibilità di addebitare le spese sostenute per la determinazione dell'aumento del valore venale da parte dell'Agenzia delle Entrate, sino a un massimo del 50% della sanzione.

Una stima preliminare degli oneri può essere così articolata:

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE – STIMA PRELIMINARE	
Rilievo completo e restituzione grafica	2.000 €
Ricostruzione storico-urbanistica e tavole comparative	2.000 €
Predisposizione e presentazione della SCIA in sanatoria	5.000 €
Oblazione ex articolo 34-ter	1.032 – 10.328 €
Eventuali ulteriori sanzioni ex articolo 36-bis	da determinare
Verifiche strutturali, sismiche, impiantistiche	2.000 €
Aggiornamento catastale finale	2.000 € oltre tributi
Diritti comunali, tributi catastali	300 €
Demolizione tettoie e manufatti	5.000 €
Totale, assumendo l'oblazione nella misura massima	28.628 €

La sommatoria delle voci sopra riportate restituisce, assumendo l'oblazione nella misura massima, un importo di 28.628 €. Considerata l'incertezza relativa alla quantificazione delle oblazioni, all'inquadramento del locale caldaia e alle eventuali opere di adeguamento che potrebbero essere richieste, ai fini della presente valutazione estimativa si ritiene prudentiale assumere, quali costi complessivi di regolarizzazione, un importo forfettario pari a 30.000 €, da portare in detrazione dal valore di mercato. Tale importo deve intendersi comprensivo degli eventuali costi di demolizione, modifica o adeguamento delle opere che, all'esito delle verifiche urbanistiche, strutturali, impiantistiche e antincendio, dovessero risultare non sanabili o comunque non mantenibili nello stato attuale.

Conformità catastale

Alla luce delle difformità edilizie sopra descritte, la rappresentazione catastale non risulta allineata allo stato dei luoghi; le planimetrie depositate dovranno pertanto essere aggiornate contestualmente alla definizione della pratica edilizia in sanatoria, ai fini di quanto prescritto dalla L. 122/2010, verificando altresì la permanenza del classamento attribuito. I relativi oneri sono ricompresi nell'accantonamento sopra indicato. Allo stato, pertanto, la scheda catastale non può ritenersi conforme allo stato dei luoghi ai sensi della L. 122/2010.

Copertura in cemento-amianto e oneri di bonifica

In sede di sopralluogo è stato accertato che il manto di copertura del fabbricato è costituito da lastre ondulate in cemento-amianto, poste in opera su orditura metallica in epoca coeva alla costruzione (1962). Tenuto conto della vetustà del manufatto, delle condizioni generali dell'immobile e dei fenomeni di infiltrazione riscontrati all'intradosso della zona produttiva, il materiale è stato prudenzialmente considerato in stato di degrado tale da rendere non convenienti gli interventi di incapsulamento o di confinamento e da imporre la rimozione integrale, con contestuale rifacimento della copertura. Tale soluzione è peraltro l'unica in grado di eliminare definitivamente il rischio di rilascio di fibre e di restituire al bene una condizione di piena commerciabilità.

L'intervento è disciplinato dalla legge 27 marzo 1992, n. 257, dal D.M. 6 settembre 1994 e dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, Titolo IX, Capo III, oltre che, per il territorio regionale, dalla legge regionale della Lombardia 29 settembre 2003, n. 17 e dal Piano regionale amianto.

La superficie oggetto di bonifica è stata determinata a partire dalla superficie coperta del fabbricato interessato, pari a 772,00 mq, incrementata mediante l'applicazione di un coefficiente pari a 1,10 per tenere conto dell'inclinazione delle falde e delle sovrapposizioni fra le lastre, ottenendo una superficie effettiva di copertura arrotondata a 850 mq. Il locale caldaia in corpo staccato non presenta copertura in cemento-amianto; risultano tuttavia accatastate, in appoggio al medesimo locale, alcune lastre di risulta in cemento-amianto, la cui rimozione e il cui smaltimento si intendono ricompresi, in via prudenziale, nella superficie e nell'onere come sopra determinati. Il costo unitario dell'intervento è stato assunto pari a 100,00 €/mq, comprensivo delle seguenti lavorazioni e oneri:

- redazione del piano di lavoro, oneri tecnici, di notifica all'ATS e di coordinamento della sicurezza;
- allestimento delle opere provvisorie e degli apprestamenti di sicurezza necessari per i lavori in quota;
- incapsulamento preventivo delle lastre, rimozione a secco senza rottura, imballaggio in doppio telo di polietilene ed etichettatura;

- carico, trasporto e conferimento a discarica autorizzata del rifiuto contenente amianto, compresi gli oneri di smaltimento;
- fornitura e posa del nuovo manto di copertura in lamiera grecata coibentata, compresi lattoneria e pezzi speciali.
- eventuale adeguamento o sostituzione dell'orditura metallica portante, ove risultasse non idonea a sostenere il nuovo manto;
- rimozione, imballaggio e smaltimento delle lastre di risulta accatastate all'esterno;
- oneri della sicurezza.

L'importo unitario così determinato si colloca nella fascia medio-alta dei valori correnti di mercato per interventi di analoga estensione, in ragione della limitata superficie complessiva, che non consente significative economie di scala, delle condizioni manutentive e conservative mediocri del fabbricato, della presenza di materiali contenenti amianto e della necessità di ricomprendere nel parametro unitario, in via forfettaria, anche le lavorazioni accessorie e gli apprestamenti necessari all'esecuzione dell'intervento. L'importo assunto non costituisce computo metrico estimativo analitico, ma accantonamento prudenziale ai fini della presente stima, ritenuto congruo in relazione alla necessità di rimuovere e smaltire il manto in cemento-amianto, rifare la copertura e restituire al bene condizioni di maggiore commerciabilità.

L'onere complessivo di bonifica e rifacimento della copertura risulta pertanto pari a $850 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 85.000,00 \text{ €}$.

Spese e oneri di gestione

Il compendio non risulta inserito in un contesto condominiale in senso proprio: l'accesso avviene attraverso un'area di uso comune ai capannoni prospicienti, sulla quale al bene compete una quota di comproprietà pari a 356,34/1000. Non è stata reperita documentazione relativa a un'eventuale gestione consortile dell'area comune, né a spese ordinarie o straordinarie deliberate o insolute.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e non in uso, con presenza all'interno di materiale e attrezzature residue.

Attestato di prestazione energetica

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di attestato di prestazione energetica, redatto dall'ing. Antonio Mai in data 12 maggio 2025, a seguito di sopralluogo del 6 maggio 2025, e depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale:

- capannone – foglio 9, mappale 108, subalterno 702: APE codice identificativo 1521000008825, valido fino al 12 maggio 2035, destinazione non residenziale, classificazione D.P.R. 412/93 E.8, classe energetica E, EP gl,nren 401,87 kWh/mq anno, EP gl,ren 41,40 kWh/mq anno, emissioni di CO2 81,94 kg/mq anno, superficie utile riscaldata 658,06 mq, superficie utile raffrescata 16,91 mq, volume lordo riscaldato 3.229,68 mc;
- alloggio del custode – foglio 9, mappale 108, subalterno 701: APE codice identificativo 1521000008725, valido fino al 12 maggio 2035, destinazione residenziale, classificazione D.P.R. 412/93 E.1 (1), classe energetica G, EP gl,nren 503,57 kWh/mq anno, EP gl,ren 3,27 kWh/mq anno, emissioni di CO2 96,26 kg/mq anno, superficie utile riscaldata 46,74 mq, volume lordo riscaldato 226,68 mc.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale, è la valorizzazione di un compendio immobiliare a destinazione produttiva in **Settala (MI), frazione Caleppio, Viale delle Industrie n. 1**; 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 ½ a ¼ della superficie lorda; cantine e solai calcolati ¼ 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, inclusa 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: SETTALA (MI) Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO – cod. zona B1

Destinazione: Produttiva Rilevazione: anno 2025, semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	450	650
Laboratori	Normale	550	700

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Borsino Immobiliare

Comune: SETTALA (MI) Fascia/zona: Centro/INTERO CENTRO URBANO – Via delle Industrie n. 1

Tipologia prevalente: Locali e capannoni Destinazione: Produttiva

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Magazzini	278	397	517
Laboratori	496	609	723
Capannoni tipici	477	618	759
Capannoni produttivi	474	614	754

Consultazione dei valori immobiliari dichiarati e riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate

Per la tipologia di immobile oggetto di stima la consultazione dei corrispettivi di compravendita dichiarati e pubblicati sul portale dell'Agenzia delle Entrate non fornisce un campione statisticamente rappresentativo: le transazioni relative a immobili a destinazione produttiva nel Comune di Settala risultano numericamente esigue e riferite a beni fortemente disomogenei per superficie, altezza utile, dotazione impiantistica e stato conservativo. Il ricorso a tale banca dati, di norma impiegato per gli immobili residenziali, non è stato pertanto

ritenuto significativo ai fini della presente valutazione, che è stata fondata sulle quotazioni dei borsini di settore e sui comparabili reperiti sul mercato e di seguito riportati.

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

- 1) [REDACTED] – Capannone con uffici, Viale delle Industrie, Settala – Fabbricato industriale di tre piani fuori terra, costituito da circa 1.141 mq al piano terra a uso laboratori, depositi e uffici con servizi igienici, circa 1.105 mq al primo piano a uso laboratori, uffici e spogliatoi con servizi igienici, circa 621 mq al secondo piano a uso deposito e circa 377 mq al piano interrato adibiti a locale caldaia e deposito. Dispone inoltre di un'unità immobiliare destinata ad alloggio del custode e di una cabina elettrica di proprietà, oltre ad ampia area esterna adibita a parcheggio e a spazi verdi. L'immobile è accatastato in categoria D/7, a eccezione dell'alloggio del custode censito in categoria A/3. Prezzo richiesto 620.000 €, superficie 3.244 mq, corrispondenti a circa 190 €/mq. Classe energetica G.
- 2) [REDACTED] – Complesso industriale, Via delle Industrie n. 5, Settala – Lotto di 8.300 mq sul quale sono stati realizzati quattro capannoni e una palazzina uffici, per una superficie calpestabile complessiva di circa 7.000 mq e circa 4.500 mq di area esterna esclusiva. I capannoni risalgono agli anni Sessanta, a eccezione del più recente realizzato nel 1990; le altezze utili sottotrave variano da 3,40 a 5,00 m. La palazzina uffici si sviluppa su tre piani per complessivi 1.200 mq circa e comprende un appartamento e uno spogliatoio per il personale. Gli impianti dell'intero immobile necessitano di una revisione completa. Prezzo richiesto 1.900.000 €, superficie 8.300 mq, corrispondenti a circa 230 €/mq.
- 3) [REDACTED] – Capannone, Via delle Industrie n. 3, Settala – Fabbricato industriale di due piani fuori terra, della superficie di 685 mq, compreso in lotto recintato comprensivo di altri due fabbricati. La porzione, adibita a laboratorio con uffici, è disposta sulla quasi totalità del primo piano, con piccola area di accesso di proprietà e un locale tecnico per il montacarichi al piano terra di altezza 2,50 m. Il piano primo, di altezza 4,15 m, ospita quattro vani a uso direzionale, due ampi laboratori, tre spogliatoi, nove servizi igienici e una sala di attesa. Prezzo richiesto 190.000 €, superficie 685 mq, corrispondenti a circa 280 €/mq. Classe energetica D. Annuncio aggiornato al 26/06/2026, rif. 75359.
- 4) [REDACTED] – Capannone, Via delle Industrie n. 10, Settala – Capannone interamente disposto al piano terra, con superficie interna complessiva di circa 2.100 mq e area esterna privata di circa 1.700 mq. Altezza interna di circa 5,80 m e altezza utile sottotrave di 4,80 m, unica campata senza

pilastri, tre portoni con accesso carraio, impianto elettrico e di illuminazione, un servizio igienico. Prezzo richiesto 900.000 €, superficie 2.100 mq, corrispondenti a circa 430 €/mq.

5) XXXXXXXXXX Complesso multifunzionale, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4, Caleppio di Settala – Capannone industriale di 950 mq con doppio accesso carrabile e altezza sottotrave di 5,00 m, uffici di 270 mq direttamente collegati al capannone, tre appartamenti al primo piano rispettivamente di 160, 110 e 80 mq, quattro box auto, area di manovra antistante il capannone e area edificabile di proprietà. Prezzo richiesto 1.150.000 €, superficie 1.490 mq, corrispondenti a circa 770 €/mq. Classe energetica G.

Nota alla determinazione del parametro unitario

Il bene oggetto di stima è un capannone industriale realizzato nel 1962, di modesta superficie e con altezza utile limitata, privo di autonomia di accesso rispetto al lotto di insediamento, in mediocri condizioni conservative, con impianti obsoleti o parzialmente inefficienti, involucro privo di isolamento termico, serramenti in ferro con vetro singolo e copertura in cemento-amianto da bonificare.

Il campione dei comparabili reperiti restituisce valori unitari richiesti compresi fra 190 e 770 €/mq. Il valore più elevato (770 €/mq) si riferisce a un complesso multifunzionale dotato di tre unità residenziali e di area edificabile, non assimilabile al bene in esame; il valore di 430 €/mq riguarda un capannone monopiano con altezza utile sottotrave di 4,80 m in unica campata, quindi con caratteristiche funzionali nettamente superiori. I valori inferiori (190 – 280 €/mq) riguardano invece fabbricati industriali pluripiano, di vecchia costruzione e in stato conservativo scadente, maggiormente assimilabili all'immobile oggetto di stima.

Le quotazioni della banca dati OMI per la zona (450 – 650 €/mq per i capannoni industriali in stato conservativo normale) e quelle del Borsino Immobiliare (474 – 754 €/mq per i capannoni produttivi) si riferiscono a immobili in condizioni ordinarie di manutenzione e risultano pertanto non direttamente applicabili al bene in esame, che si colloca in condizioni sensibilmente inferiori.

Tenuto conto di quanto precede, e in particolare della vetustà del fabbricato, della tipologia costruttiva, delle mediocri condizioni conservative, della limitata flessibilità funzionale, della mancanza di autonomia dell'accesso e del margine di trattativa normalmente riscontrabile rispetto ai prezzi richiesti, si ritiene congruo adottare un valore unitario base di 300 €/mq, riferito alla superficie del laboratorio. Tale parametro è stato incrementato del 10% (coefficiente 1,10) per le porzioni destinate a uffici, spogliatoi e servizi e per l'alloggio del custode, in ragione del maggiore livello di finitura e della diversa destinazione. Al locale caldaia, stante l'incertezza sulla sua regolarizzabilità, è stato attribuito coefficiente nullo; all'area cortilizia di pertinenza, non

autonomamente edificabile e funzionalmente asservita al fabbricato, è stato attribuito un coefficiente di ragguglio pari a 0,02, corrispondente a 6 €/mq.

Valutazione di mercato dell'intero riferita alla data attuale

Destinazione/piano	Sup. [mq]	valore unitario [€/mq]	coeff. ragguglio	Valore [€]
Alloggio del custode al PT	57	300	1,10	18.810
Uffici, spogliatoi e servizi al PT	196	300	1,10	64.680
Laboratorio al PT	519	300	1,00	155.700
Locale caldaia al PT	14	300	0,00	0
Area cortilizia di pertinenza	1.178	300	0,02	7.068
Totale				246.258

VALORE DI MERCATO	
Valore di mercato del compendio come sopra determinato	246.258,00 €
Oneri per la rimozione e lo smaltimento della copertura in cemento-amianto e per il rifacimento del manto	- 85.000,00 €
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale (accantonamento prudenziale)	- 30.000,00 €
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	131.258,00 €
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziarie e per le peculiarità della vendita in sede di liquidazione giudiziale	- 19.688,70 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	0,00 €
Riduzione per arrotondamento	- 1.569,30 €
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	110.000,00 €

Conclusioni

Il valore del compendio immobiliare ubicato in Comune di Settala (MI), frazione Caleppio, Viale delle Industrie n. 1, costituito da un capannone industriale con annessi uffici, spogliatoi e servizi, dall'alloggio del custode, dal locale caldaia e dalla relativa area cortilizia di pertinenza, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Settala al foglio 9, mappale 108, subalterni 702 e 701, è stato determinato dallo scrivente complessivamente in 110.000 €.

Il valore sopra indicato è comprensivo delle detrazioni operate per gli oneri di bonifica della copertura in cemento-amianto (85.000,00 €) e per gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale (30.000,00 €), nonché della riduzione del 15% applicata in ragione delle peculiarità della vendita in sede di liquidazione

giudiziale. Non è stato attribuito valore autonomo né al locale caldaia, stante l'incertezza sulla sua regolarizzabilità, né al diritto di uso sul locale tecnico censito al foglio 9, mappale 249, subalterno 706.

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, 11 settembre 2026

Il Perito

Ing. Andrea Salvadori

Allegati:

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Note di trascrizione e di iscrizione
- Documentazione edilizia comunale
- Relazione fotografica
- Comparabili
- Borsini immobiliari
- Attestati di prestazione energetica