

Tribunale di Milano

SEZIONE FALLIMENTARE - N° Gen. Rep. 939/2019

Fallimento

Giudice Delegato: **Dott. LUCA GIANI**

Curatore Fallimentare: **Dott. Giacomo Degrassi**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE – Fabbricato industriale con ampia area cortilizia + 4
aree urbane gravate da servitù di uso pubblico
Vicolo Magenta snc – Nerviano - (MI)**

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

**Immobile in Comune di Nerviano (MI)
Vicolo Magenta snc**

Fabbricato industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà pari a 100/100 di _____ con sede in MILANO

Immobile 1: Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
12	663	701	C/3	5	435 mq		Euro 1.033,43	VICOLO MAGENTA snc piano: T

Derivante da: variazione nel classamento (n. 79338.1/2009) del 10/07/2009 protocollo n. MI0618983 in atti dal 10/07/2009; variazione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni variazione toponomastica ultimazione di fabbricato (n. B04622.1/1995) (n. B04622.1/1995) del 27/11/1995 in atti dal 27/11/1995; costituzione (n. G00518.1/1995) del 02/06/1995 in atti dal 02/06/1995

Confini da nord ed in senso orario a corpo:

- a nord mappali 666 di proprietà _____ con servitù di uso pubblico;
- a est mappali 244-492-485-255-478-477-354-603-602
- a sud mappali 653 di proprietà _____ con servitù di uso pubblico;
- a ovest altra proprietà ai mappali 221.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Regolarità Catastale: attualmente l'immobile è collegato all'attiguo subalterno non di proprietà della fallita. Il nuovo proprietario dovrà realizzare un muro di separazione che permetta di rendere autonomo il subalterno 701.

La stessa promiscuità di utilizzo è presente anche all'interno del cortile dello stabile che ad ovest confina con il mappale 221 e 676, di altra proprietà e privi di recinzione.

Il futuro proprietario dovrà/potrà realizzare, previa presentazione di pratica edilizia, una adeguata recinzione.

L'attuale accesso anche da Via Monte Rosa n.13, su area a parcheggio pubblico (sub. 650), mediante cancello carraio e pedonale posto sul mappale 221, è di proprietà di terzi e non oggetto di fallimento.

L'accesso all'immobile, anche catastalmente, è e deve avvenire da Vicolo Magenta tramite cancello carraio esistente.

A livello catastale si segnala che la scheda allegata alla presente relazione risulta parzialmente difforme per la mancata realizzazione del muro di separazione interno tra i due locali destinati a laboratorio e apertura e chiusura porte, nonché una parziale difformità della recinzione lato Vicolo Magenta a confine con i mappali 244 e 666.

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà pari a 100/100 di _____ con sede in MILANO

Immobile 2: Identificato al catasto Terreni

Intestazione: _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
12	650		F/1		597 mq			VIA MONTE ROSA piano: T

Immobile 3: Identificato al catasto Terreni

Intestazione: _____

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	R.Dom.	Classe	R. Agrario	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
12	653		5,77	1	5,19	628 mq		

Immobile 4: Identificato al catasto Terreni

Intestazione: _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
12	664		F/1		219 mq			VICOLO MAGENTA snc piano: T

Immobile 5: Identificato al catasto Terreni

Intestazione: _____

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	R.Dom.	Classe	R. Agrario	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
12	666		1,65	1	1,48	179 mq		

Per gli immobili ai n.ri 2-3-4-5 vi è da segnalare che, con Atto di acquisizione di area destinata a sede stradale e di costituzione di servitù di uso pubblico, di repertorio 120135/11917 - Notaio Artidoro Solaro, in data 29.06.1999, vengono ceduti al Comune di Nerviano, senza corrispettivo di denaro, la semi sede stradale della Via Monte Rosa al mappale 628 del foglio 12, nonché veniva costituita servitù di uso pub-

blico sull'area antistante destinata a parcheggio pubblico ai mappali 650 e 653 del foglio 12 e sull'area con fronte sul vicolo Magenta ai mappali 664 e 666 del foglio 12. (vedi atto allegato il cui contenuto è parte integrante della presente relazione), **che saranno trasferiti al futuro acquirente a costo zero.**

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: Il comune di Nerviano fa parte della città metropolitana di Milano nell'estrema periferia nord-ovest di Milano.

Area urbanistica: l'attuale insediamento artigianale è localizzato all'interno dell'abitato a diretto contatto con il tessuto edificato compatto ed è stata recentemente classificato dal nuovo PGT **come Area "C5" – Via Ticino - Aree di completamento del tessuto urbano consolidato**

3. STATO DI POSSESSO: nella disponibilità del fallimento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	
	4.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
	4.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
	4.1.3	Atti di asservimento urbanistico: nessuna
	4.1.4	Altre limitazioni d'uso: nessuna
4.2	Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	
	4.2.1	Iscrizioni: nessuna
	4.2.2	Pignoramenti: nessuno
	4.2.3	Altre trascrizioni:
		➤ <u>Sentenza dichiarativa di fallimento</u> A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI _____ Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento Rogante: Tribunale di Milano con atto del 02/12/2019 rep. 959 Trascritto a: Milano 2 il 12/12/2019 ai nn. 154703/102504
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		
Spese di gestione condominiale: nessuna		
Millesimi di proprietà: trattasi di unica proprietà.		
Particolari vincoli e/o dotazioni: immobile recintato ad esclusione del confine ad est con altra proprietà al mappale 221.		
Attestazione Prestazione Energetica: Classe G – EP gl – nrem 200,29 Kwh/mq anno		
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no		
Avvertenze ulteriori: L'immobile individuato al catasto terreni al Fg 12 particella 663 è stato oggetto nel novembre 2021 di un'indagine ambientale preliminare confidenziale. Dall'analisi dei risultati, con riferimento ai limiti previsti per siti a destinazione d'uso commerciale/industriale (attuale destinazione) non sono stati rilevati superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione. Per quanto riguarda gli esiti dei test di cessione sul materiale di riporto, tutti i parame-		

tri sono risultati conformi ai limiti di riferimento.
Sono stati invece rilevati superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione con riferimento ai limiti previsti per siti a destinazione d'uso verde pubblico/residenziale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 14/05/2009 ad oggi:



In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Solaro Artidoro in data 14/05/2009 n. rep. 139137/21472, trascritto a Milano 2 il 25/05/2009 ai nn. 62555/37850.

Nella trascrizione dell'atto viene riportato che catastalmente manca voltura dell'atto di fusione del 16/12/2008 a rogito del dott. Busani Angelo n. rep. 8295/5202

L'immobile oggetto di compravendita è identificato al foglio 12 mappale 663 (C/3 di 285 mq).

Si precisa che l'immobile acquistato è stato oggetto di ampliamento con aggiornamento catastale del 12/10/2011 pratica n. MI1187519 (ampliamento n. 532676.1/2011

Proprietario dal 16/12/2008 al 14/05/2009:



In forza di atto di fusione del 16/12/2008 a rogito del dott. Busani Angelo n. rep. 8295/5202. Atto non trascritto

Proprietario dal 15/06/2000 al 14/05/2009:



In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Solaro Artidoro in data 15/06/2000 n. rep. 122506, trascritto a Milano 2 il 06/07/2000 ai nn. 65169/44117

L'immobile oggetto di compravendita è identificato al foglio 12 mappale 663 (C/3 di 285 mq)

Proprietario ante ventennio al 15/06/2000:



Per la spettante quota di proprietà di 1/2 ciascuno ed in forza di atto antecedenti al ventennio.

L'immobile oggetto di compravendita è identificato al foglio 12 mappale 663 (ente urbano)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Area urbanistica: l'attuale insediamento artigianale è localizzato all'interno dell'abitato a diretto contatto con il tessuto edificato compatto ed è stata recentemente classificato dal nuovo PGT **come Area "C5" – Via Ticino - Aree di completamento del tessuto urbano consolidato**

Le **aree C** costituiscono parti degli isolati residenziali, parzialmente o interamente inedificate, per la cui trasformazione si rende necessaria l'integrazione della dotazione di infrastrutture ed aree pubbliche.

Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari: la destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'Appendice 1, ad eccezione di quelle indicate di seguito.

Destinazioni escluse:

- le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4)
- i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1).

Commercio: Attività commerciali di vicinato (Gf4a.1). Le altre attività di commercio al dettaglio (Gf4a) e i pubblici esercizi (Gf 4b), sono consentite o escluse alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e 20.

Per tutte le ulteriori informazioni si rimanda al Piano delle Regole all'interno del PGT del Comune di Nerviano consultabile dal sito.

L'unità immobiliare in oggetto, facente parte di un più ampio compendio immobiliare è stato edificata in forza della seguente pratica edilizia:

Concessione Edilizia n° 43/1998 del 02/03/1999 (per ampliamento) ed agibilità del 12/04/2001
La realizzazione del muro divisorio con altra proprietà e l'aggiornamento delle modifiche interne dovrà avvenire mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria da parte del futuro acquirente.

Descrizione

In Comune di Nerviano, Vicolo Magenta snc, capannone industriale ed area cortilizia pertinenziale ad uso esclusivo confinante con altro compendio artigianale, con il quale costituiva un unico compendio immobiliare, utilizzato dai proprietari per la realizzazione di mobili.

Edificato nel 1998 con struttura prefabbricata in C.A., con copertura semi-piana impermeabilizzata, pavimento in battuto di cemento, pareti in pannelli in graniglia, infissi e portoni in metallo, riscaldamento con aerotermi collegati alla caldaia che si trova nel fabbricato adiacente di altra proprietà, impianto elettrico, si presenta in buone condizioni di mantenimento e libero da cose.

È costituita da unico corpo di fabbrica con altezza interna pari a 5.00, costituito da 2 ambienti adiacenti e collegati tra loro, entrambi con accesso all'area scoperta mediante ampi portoni carrai.

L'immobile non è dotato di bagni.

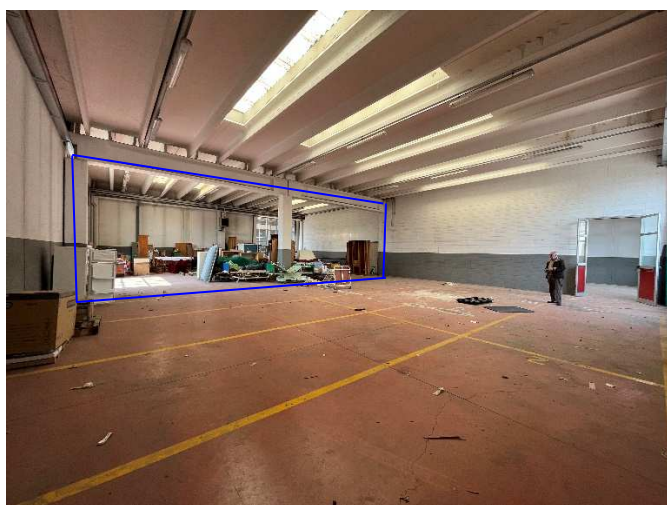
L'accesso carraio e pedonale all'area avviene da Vicolo Magenta mediante cancello a battente in metallo.

Il capannone confina con un immobile adiacente di altra proprietà. Per una separazione fisica dovrà essere realizzata una nuova parete divisoria lungo il confine chiuso un portone (vedi fotografia allegata)

L'intero piazzale antistante è realizzato in tout-venant, con caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.

Quanto all'impianto di riscaldamento, se necessario, dovrà essere realizzato in modo indipendente dagli altri fabbricati, come pure le nuove utenze elettriche e l'acqua potabile. L'impianto aria compressa non è stato verificato.

L'immobile è collegato alla fognatura comunale e non si esclude una servitù con gli edifici adiacenti.



Muro da realizzare



Porta da chiudere

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente, oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, da considerarsi pertanto indicativa, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna, viene di seguito riportata:

Pertinenze esclusive dell'unità immobiliare – superficie scoperta è stata computata nella misura del 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie misurata	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio sub. 701				
Piano terra	Slp	297,00	100%	297,00
Terreno graffato	superficie	1.500,00	10%	150,00
Terreno mappale 650	superficie	597		
Terreno mappale 653	superficie	628		
Terreno mappale 664	superficie	219		
Terreno mappale 666	superficie	179		
Totale				447,00 mq

Si precisa che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è pertanto indicativa.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Opificio

8. VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Nerviano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2021, nonché da conoscenze personali nel settore, considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **DISCRETA appetibilità** per il contesto in cui è inserita, in **ORDINARIO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad opificio. La valutazione della stessa è in linea con i valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili espressi dall'Agenzia delle Entrate;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **libera e senza vincolo di locazione in corso**;
- **che relativamente ai mappali 650 – 653 – 664 e 666, gravati da servitù di uso pubblico, sono compresi nella vendita e sono stati valorizzati a zero.**
- che la valutazione è di tipo comparativa parametrica (semplificata), cioè non ha tenuto delle possibili potenzialità future dell'area in funzione dell'attuale destinazione urbanistica del sito;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Nerviano (MI),
- Ufficio Comunale di Nerviano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2021
 - Immobiliare web



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: NERVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

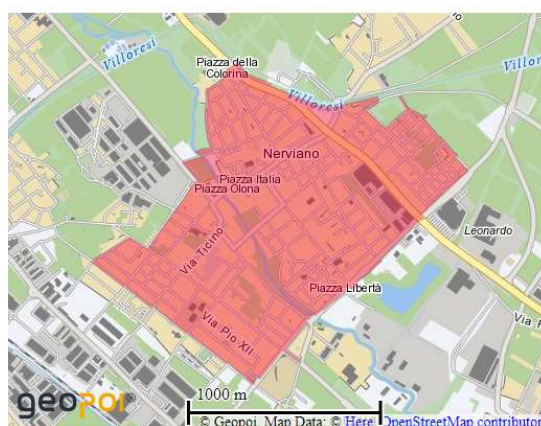
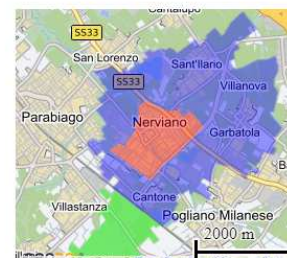
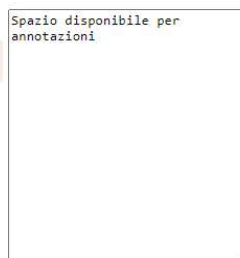
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	500	800	L	3	4,8	L

Stampa

Legenda



8.3 Valutazione dell'unità immobiliare:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Mq	Euro/mq	Valore Complessivo
Opificio sub 701			
Opificio con area scoperta pertinenziale	447,00 mq	€ 350,00	€ 156.450
Terreno Mapp. 650	597 mq	zero	zero
Terreno Mapp. 653	628 mq	zero	zero
Terreno Mapp. 664	219 mq	zero	zero
Terreno Mapp. 666	179 mq	zero	zero

Valore complessivo intero compendio arrotondato

€ 156.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 23.467,50

8.5 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Per arrotondamento: **€ 133.000,00**

Sono a disposizione della curatela le pratiche edilizie

Allegati

ALLEGATO 1 - Atto di cessione aree

ALLEGATO 2 - Documentazione catastale

ALLEGATO 3 - Ispezione conservatoria

ALLEGATO 4 - Rilievo fotografico

Milano 21.07.2022

L'Esperto alla stima

Arch. Paolo Delfino