

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Studio Ruberto Associati-Luigi Ruberto**

contro:

N° Gen. Rep. **3995/2012**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONOLIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto: Immobile industriale con area pertinenziale**

**AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2023**  
**CAPANNONE "C"**

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Delfino  
**Codice fiscale:** DLFPLA65R11F205Y  
**Studio in:** Via Vincenzo Monti 12 - 20123 Milano  
**Telefono:** 0245409282  
**Fax:** 0287152061  
**Email:** delfino@architettodelfino.it  
**Pec:** delfino.7495@oamilano.it



## Capannone C

il capannone (edificio C) è stato realizzato con blocchi prefabbricati in CLS e profilati in ferro.

Lo scrivente, in data 7 Giugno 2023, si è recato sul posto per visionare nuovamente la porzione di capannone industriale all'interno del quale si trova il magazzino intensivo, a suo tempo utilizzato come stoccaggio del materiale confezionato dall'azienda.

Ora, per la sua natura costruttiva, l'immobile è costituito da una piastra in cemento armato con muri, sempre in cemento armato, alti circa 3 metri. Completa la struttura il tamponamento laterale su tutti i 4 lati dell'immobile e la copertura.

Di fatto la struttura del magazzino intensivo è agganciata sia alle pareti laterali che alla copertura e l'eventuale rimozione della scaffalatura interna in metallo ( il vero magazzino intensivo) inciderebbe sulla struttura esterna e sulla copertura che dovrebbero essere rimosse (o demolite) insieme alla scaffalatura.

L'obbligo di demolizione/rimozione da parte degli attuali occupanti è stato introdotto da una procedura Fallimentare (il sottoscritto è completamente ignaro degli accordi contrattuali introdotti dal Fallimento) in quanto tale scaffalatura è stata considerata una fornitura/arredo e non parte integrante del compendio immobiliare.

**L'eventuale** rimozione/demolizione è comunque soggetta a pratica edilizia, la quale, in qualche modo, deve dimostrare la conservazione del volume licenziato nonostante l'eventuale rimozione della scaffalatura, definita nell'ambito del fallimento come un arredo, solo perché fatturata come tale.

L'acquirente del compendio immobiliare deve conservare questa volumetria e pertanto, chi dovesse rimuovere la scaffalatura, dovrebbe ripristinare le pareti ed il tetto.

Tale operazione è assolutamente anti-economica. Si ritiene che l'attuale occupante non opterebbe per tale decisione.

Per il futuro proprietario, a parere dello scrivente, si prospettano le seguenti possibilità:

- l'attuale occupante rimuove la scaffalatura e ripristina l'immobile ( come detto soluzione poco realistica);
- viene definito un accordo con l'attuale occupante per evitare di smontare il magazzino intensivo e ricostruire il manufatto esterno.

Per entrambe le soluzioni prospettate lo scrivente, tenuto conto dell'attuale valore a base d'asta dell'intero compendio, ritiene che gli eventuali costi necessari allo smantellamento di tale manufatto sarebbero tranquillamente assorbiti dal costo di acquisto ormai ritenuto molto conveniente per un operatore del settore.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Milano – 22 Settembre 2023

L'Esperto  
Arch. Paolo Delfino

