
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Messaggerie Trasporti Nazionali S.p.a.

N° Gen. Rep. **278/2015**
data udienza di verifica crediti: 19-10-2015 ore 11:00

Giudice delegato : **Dott.ssa CATERINA MACCHI**

Curatore Fallimentare: **Dott. Antonio Mallardo**
Avv. Paola Pagini
Dott. Carlo Zito

RAPPORTO DÌ VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: **Arch. Marzia Cotoia**
Codice fiscale: CTOMRZ83T67H264K
Partita IVA: 06931280967
Studio in: Via Aldo Moro n. 30 - 20017 Rho (MI)
Telefono: 3490062230
E-mail: marziacotoia@alice.it
Pec: cotoia.17282@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Statale 35 dei Giovi n. 62 - Bressana Bottarone (Pavia) - 27042

Lotto: Lotto Unico

Corpo: CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 5, particella 510

2. Possesso

Bene: Strada Statale 35 dei Giovi n. 62 - Bressana Bottarone (Pavia) - 27042

Lotto: Lotto Unico

Corpo: CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Statale 35 dei Giovi n. 62 - Bressana Bottarone (Pavia) - 27042

Lotto: Lotto Unico

Corpo: CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Statale 35 dei Giovi n. 62 - Bressana Bottarone (Pavia) - 27042

Lotto: Lotto Unico

Corpo: CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Creditori Iscritti: MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A., BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Strada Statale 35 dei Giovi n. 62 - Bressana Bottarone (Pavia) - 27042

Lotto: Lotto Unico

Corpo: CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Strada Statale 35 dei Giovi n. 62 - Bressana Bottarone (Pavia) - 27042

Lotto: Lotto Unico

Corpo: CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Statale 35 dei Giovi n. 62 - Bressana Bottarone (Pavia) - 27042

Lotto: Lotto Unico

Corpo: CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Statale 35 dei Giovi n. 62 - Bressana Bottarone (Pavia) - 27042

Lotto: Lotto Unico

Prezzo da Libero: €. 8.097.115,00

Prezzo da occupato: €. 7.692.259,00

Beni in **Bressana Bottarone (Pavia)**
Località/Frazione **Bressana Bottarone**
Strada Statale 35 dei Giovi n. 62

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Bressana Bottarone (Pavia)

CAP: 27042

Frazione: Bressana Bottarone, Strada Statale 35 dei Giovi n. 62

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di CLH S.p.a. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00716840152

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: CLH S.p.a. con sede in MILANO C.F. 00716840152

N.C.E.U.

sezione B, foglio 5, particella 510, indirizzo Strada Statale 35 dei Giovi n.62, piano T , categoria D/8, rendita € 71.729,64

Coerenze :

nord - est : mapp. 401, mapp. 402 e mapp. 406 (proprietà di terzi)

nord - ovest : mapp. 103 (proprietà di terzi)

sud - est : Roggia Chiara

sud : mapp. 482 e mapp. 483

ovest : Strada Statale 35 dei Giovi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenza tra lo stato di fatto rilevato e l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Risulta dichiarata un'area maggiore adibita a servizi, che non è mai stata realizzata.

Pratica DOCFA : € 800,00

Tributo catastale: € 100,00

Oneri totali : € 900,00

Note: Si precisa che i costi di spesa sono indicativi

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico composto da Capannone adibito a logistica con piccola area destinata ad uffici e relativa area di pertinenza esterna.

Caratteristiche zona: Zona periferica agricola pianeggiante

Area urbanistica: Ambito prevalentemente produttivo industriale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi, essendo l'immobile situato su una Strada Statale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: : Il comune confina a nord con Cava Manara e Bastida Pancarana, ad est con Rea, Verrua Po, Pinarolo Po e Robecco Pavese, a sud con Casatisma e Castelletto di Branduzzo. Centri maggiori sono: Casteggio (km. 7,7) - Pavia (km. 18)

Caratteristiche zone limitrofe: Zone miste: aree agricole, residenziali, commerciali ed Industriali

Attrazioni paesaggistiche: Il fiume Po' e le colline.

Attrazioni storiche: La Chiesa di S. Giovanni Battista, il Castello, I resti delle Fornaci, le cascine

Principali collegamenti pubblici: Il territorio comunale di Bressana Bottarone è attraversato dalla Strada Statale 35 dei Giovi (nel suo tracciato collega Genova al Canton Ticino, attraverso Milano e Pavia. Da Milano a Cermenate è una superstrada)

Il Comune è costituito da tre nuclei abitativi: Bressana, Argine e Bottarone

Nella frazione di Bottarone è presente una stazione ferroviaria. Posta sulla linea Milano – Tortona, e punto di diramazione della linea Pavia - Stradella. Nella frazione di Bressana è presente invece una fermata, Bressana Argine, sulla linea Pavia - Stradella.

3. STATO DÌ POSSESSO

Occupato da LOG SERVICE EUROPE S.p.a. con contratto di locazione stipulato in data 29/06/2006 per l'importo di euro 392.480,00 con cadenza mensile.

Registrato a Agenzia delle Entrate il 29/11/2006 ai nn.2780 serie 3T

Tipologia contratto: rinnovo annuale

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava ancora occupato da scaffalature metalliche, ma in via di sgombero. La società "LOG SERVICE EUROPE S.p.a." si e' impegnata a lasciarlo libero da persone e cose entro la data del 31 dicembre 2015.

4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI

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 da cancellarsi a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. contro CLH S.p.a. - Importo ipoteca: € 8.750.000 - Importo capitale: € 5.000.000
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pavia (sezione staccata di Voghera) in data 28/07/2009 ai nn. 5767 985
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. contro CLH S.p.a. - Importo ipoteca: € 10.500.000 - Importo capitale: € 6.000.000
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pavia (sezione staccata di Voghera) in data 27/12/2006 ai nn. 12214 2321

4.2.2 Pignoramenti Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni*
Nessuno

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Capannone ed area uffici sono accessibili per i soggetti diversamente abili. Gli accessi sono a quota di pavimento; sono previsti servizi igienici per i disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica presente: Si

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E - Epi = 35,54 kWh/m³a

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: MAZZINI CAROLINA E SIGNORELLI LUIGI dal **30/06/1987** al **13/02/1988** in forza di atto di impianto meccanografico del 30/06/1987

Titolare/Proprietario: MAZZINI CAROLINA dal **13/02/1988** al **26/07/1999** in forza di denuncia di successione (nei passaggi per causa di morte). Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato in data 18/06/1999 ai nn. 831.1/1988

Titolare/Proprietario: AMBROSIANA TRASPORTI S.p.a. con sede in Milano dal **26/07/1999 al 12/03/2001** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Magnani Angelo con sede a Broni. Atto pubblico del 26/07/1999 Trascrizione n. 4352.1/1999 in atti dal 07/08/1999 Repertorio n. 32072

Titolare/Proprietario: CLH S.p.a. con sede in Milano dal **12/03/2001 al attuale proprietario.** Cambio di Denominazione sociale. Atto pubblico del 12/03/2001 in atti dal 26/04/2001 Repertorio n. 16332, Rogante: Rozza Vincenzo con sede a Lodi

Titolare/Proprietario: MTN S.p.a. dal **26/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito dr. Roberto Bossi in data 26/03/2015 ai nn. 205321730156

Note:

Si precisa che tale Atto di compravendita immobiliare è sottoposto a condizione sospensiva, quindi agli atti catastali, risulta come ultimo proprietario, ancora la società CLH S.p.a.

7. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: AMBROSIANA TRASPORTI S.p.a.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione di fabbricato industriale e nuova costruzione di capannone con uffici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/03/2000 al n. di prot. 1431

Rilascio in data 17/05/2000 al n. di prot. 1431

Abitabilità/agibilità in data 20/12/2001

Intestazione: CLH S.p.a.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante per modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2001 al n. di prot. 3934

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 3934

Abitabilità/agibilità in data 20/12/2001

Intestazione: CLH S.p.a.

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Ampliamento del capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/12/2005 al n. di prot. 23024

Rilascio in data 19/01/2006 al n. di prot. 6196

Abitabilità/agibilità in data 07/01/2008 al n. di prot. 79

Intestazione: CLH S.p.a.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Modifiche interne ed esterne

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/08/2006 al n. di prot. 0014408

Rilascio in data 06/09/2006 al n. di prot. 14408

Abitabilità/agibilità in data 07/01/2008 al n. di prot. 79

7.1 Conformità edilizie

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Incongruenza tra lo stato di fatto rilevato e l'ultima planimetria depositata presso gli uffici comunali competenti.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Risulta edificata un'area maggiore adibita a servizi, che non è mai stata realizzata.

Pratica edilizia - Sanatoria : € 3.000,00

Sanzioni - Diritti - Spese: € 700,00

Oneri totali : € 3.700,00

Note: Si precisa che i costi di spesa sono indicativi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità Urbanistica

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera consigliere n. 13 del 7 maggio 2012
Zona omogenea:	Parte in zona Aree agricole di interesse paesistico (art.61) e parte in Ambito prevalentemente produttivo industriale - TPI (art.54)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 54. Ambito prevalentemente produttivo Industriale – TPI Indici e parametri Si applicano i seguenti indici e parametri: $U_f \leq 0,60$ mq/mq $H_{max} \leq 12,00$ mt. ad esclusione dei volumi tecnici $I_p \geq 20\%$ di S_f $R_c \leq 50\%$ di S_f $A \geq 1$ albero/200 mq S_f Per comprovate esigenze di sviluppo aziendale, nonché di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, e' ammesso l'ampliamento una - tantum pari al 20% della S_{lp} di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime, le distanze dai confini e tra i fabbricati, l'indice di permeabilità prescritte dalle presenti norme. Per l'ampliamento di attività già insediate, e' inoltre consentito mantenere un'altezza uguale agli edifici esistenti anche in deroga all' H_{max} prescritta nell'ambito, a condizione che ne sia dimostrata l'effettiva esigenza connessa all'attività svolta.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	≤ 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	≤ 50% di Sf
Altezza massima ammessa:	≤ 12,00 mt. ad esclusione dei volumi tecnici
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Risulta realizzabile una SLP di circa mq. 520,00
Altro:	dati estratti da calcoli planivolumetrici - pratica edilizia P.C. 1/2006
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto
CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA

Il complesso industriale è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma triangolare che misura circa ml. 184,00 (fronte nord-est) per ml. 154,00 (fronte sud-est) per ml. 240,00 (fronte ovest) inserito in un'area complessiva di circa mq. 27.874,00. L'immobile è stato realizzato in due diversi momenti. Nel 2000 è stato edificato un primo capannone di dimensioni ridotte, comprensivo di uffici e spogliatoi; successivamente nel 2006 è stato realizzato l'ampliamento del capannone che si estende su quasi tutta la superficie del lotto. L'immobile ha quindi attualmente una superficie coperta complessiva di mq. 16.230,43 ed un' area pertinenziale a cortile sui tre lati per un totale di circa 11.670,57 mq. L'immobile in oggetto è dotto dei seguenti servizi impiantistici:

- impianto elettrico
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento per la sola porzione uffici

- Impianto idrico sanitario
- Impianto antincendio
- Impianto fognario
- Impianto di sorveglianza

All' interno dello stabile possiamo distinguere due aree:

- la prima, che occupa una minima parte della superficie dello stabile, a destinazione uffici e spogliatoio per il personale, con i relativi servizi igienici, posti sul lato ovest dell'immobile con ingresso su cortile di pertinenza.
- la seconda, destinata a magazzino collegata direttamente alla zona uffici tramite una porta e collegata al cortile di pertinenza con portoni/ribalte disposti lungo il fronte principale che affaccia sulla SS35.

CAPANNONE

Il primo capannone realizzato nel 2000 ha una superficie totale di circa mq. 6.400,00, composto da n. 3 campate di circa ml. 18,50 ognuna. Realizzato con componenti prefabbricati quali: pilastri 60x50, travi di gronda e travi a doppia pendenza; la copertura è invece realizzata con tegoli a pi greca con estradosso piano. In questa prima fase sono stati realizzati anche gli uffici e i relativi servizi. Successivamente l'immobile è stato ampliato, andando così a creare un unico capannone con una superficie totale di mq. 16.203,43. Nel suo complesso, il fabbricato ha un'altezza massima esterna al frontale pari a ml. 12,40 ed interna, misurata all'intradosso della copertura, pari a ml. 10,90. Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da pilastri di diverse sezioni di cm. 50x50 - 50x60 - 60x60 - 70x70 in cls prefabbricato, disposti lungo il perimetro dell'edificio e su una trama ortogonale che poggiano su dadi di fondazione palificati. La copertura è realizzata in tegoli in cls aventi larghezza di circa ml. 2,50, posate su travi longitudinali, sulle quali sono posate coppelle curve traslucide in polycarbonato anch'esse di circa ml. 2,50. Il pavimento è in battuto di cemento, idoneo al transito dei carrelli elevatori e muletti. Le tamponature sono realizzate da pannellature di cls prefabbricato di spessore cm. 20, rivestite esternamente in graniglia di marmo bianco. Sono disposte orizzontalmente fino a tamponare alla sommità del fabbricato. Sulle murature perimetrali insistono lungo tutte le lunghezze del capannone, infissi con profili in vetro U-Glass NACO apribili di altezza ml. 2,50, che consentono l'illuminazione e l'aerazione

naturale interna; con le coppelle traslucide in copertura, garantiscono i requisiti minimi di aeroilluminazione di tutto il capannone. Lungo tutti i lati del capannone, a distanza di circa mt. 20 l'una dall'altra, sono presenti le uscite di sicurezza dotate di maniglioni antipanico, di dimensioni mt. 1,20x2,10. Sul lato frontale verso la Strada Statale sono presenti n. 18 ribalte munite di pedane idrauliche necessarie al carico e scarico delle merci provenienti da autotreni in arrivo: a tale scopo, il piano di calpestio del cortile su questo lato, in corrispondenza delle ribalte, è posto sotto il livello stradale di circa mt. 1,30. A protezione delle ribalte è posta in facciata una tettoia in cls prefabbricato. Sul fondo del capannone è posta una piccola area di circa mt. 20,00x5,00 attualmente destinata alla sosta e ricarica muletti. L'area complessiva è dotata di impianto elettrico e di impianto antincendio sprinkler. All'interno del vasto ambiente è presente un'area destinata ad uffici/servizi: - n. 2 uffici di pertinenza con relativi servizi igienici uomo/donna/disabili - servizi e spogliatoio per dipendenti. L'accesso principale alla piccola zona uffici avviene al piano terra, direttamente dall'esterno, dal cortile di pertinenza; si può accedere a questa zona anche dall'interno del capannone. L'altezza dei locali è di ml 2,75 circa. Entrando si accede ad un piccolo corridoio che collega i diversi ambienti. Qui sono presenti un ufficio più ampio sul lato destro del corridoio che grazie a serramenti vetrati, affaccia direttamente sul capannone, mentre sul lato sinistro si trovano un piccolo ufficio, seguito da una zona dove sono collocati il bagno donne e il bagno uomini/disabili, e in fine un piccolo ambiente utilizzato come archivio. Direttamente dal capannone si accede invece ai servizi e spogliatoio per i dipendenti. Tutti gli ambienti presentano le medesime caratteristiche costruttive in base alla loro funzione. Gli ambienti uffici sono stati realizzati in blocchi di cls cavi, e le pareti e i plafoni sono tinteggiati di colore bianco. Il pavimento sopraelevato aerato, è realizzato in pannelli in legno truciolare e finitura in laminato. Lo zoccolino è in pvc di colore nero. I pavimenti dei bagni, sia per quelli di pertinenza uffici, che quelli del personale (bagno/spogliatoio) sono realizzati con piastrelle in ceramica. Anche le pareti hanno un rivestimento in ceramica. Per la produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti boiler elettrici nei bagni. Tutte le porte sono realizzate in alluminio, alcune con pannellature piene, altre trasparenti o in vetro satinato. I serramenti esterni sono di materiale metallico con vetro singolo. In corrispondenza degli spogliatoi e dei servizi i vetri sono satinati e privi di sistemi oscuranti, mentre in corrispondenza degli uffici, i vetri sono trasparenti e dotati di tende a lamette orientabili interne. L'intero ambiente è dotata sia di impianto di riscaldamento che di climatizzazione estiva. In tutta la zona, ad esclusione dei servizi igienici, la distribuzione dell'aria avviene attraverso fan-coil a

pavimento, collocati nei singoli ambienti. Nei bagni degli uffici sono invece presenti radiatori in ghisa. Tutto l'ambiente è dotato di impianto elettrico. Nel complesso, lo stato di manutenzione degli uffici è soddisfacente, anche se in alcuni punti, la pavimentazione degli uffici richiede piccoli interventi di manutenzione.

AREA CORTILIZIA DÌ PERTINENZA

All' esterno dello stabile è presente un'area cortilizia che circonda l'intero capannone su tutti i lati. E' dotata di impianto di illuminazione e di impianto di allarme. A ovest è presente il piazzale di sosta dei mezzi per il carico/scarico merci. Questa area, realizzata in cls, è posta sotto il livello stradale di circa mt. 1,30 e raggiungibile dai mezzi mediante due rape opposte che permettono l'ingresso e l'uscita dei mezzi. In questa zona è collocata una vasca antincendio interrata realizzata in cemento armato e suddivisa in due zone: la prima utilizzata come riserva idrica antincendio; la seconda adibita a locale pompe. Il resto dell'area cortilizia che gira tutto attorno al capannone, per una profondità massima di circa mt. 10, è in asfalto; sono presenti piccole aiuole a verde. Sulla Strada Statale è stata realizzata una recinzione in cls a pettine, e qui sono posti gli ingressi pedonale e carrai realizzati con cancellate in ferro scorrevole (carrai) e a battente (pedonale) mentre, il resto della recinzione è invece realizzata con pannelli pieni prefabbricati in cls. L'intera area è dotata di adeguata rete fognaria.

Superficie complessiva di circa **mq 16.203,43**

E' posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito nel 2000 e ristrutturato ed ampliato nel 2006

Ha un'altezza interna di circa: Capannone - altezza interna circa ml. 10,00 Uffici - altezza media ml. 2,75

E' composto da n. 1 piano complessivo di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile in oggetto risulta nel suo complesso in buono stato e non necessita quindi di interventi di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: tegoli a pi greca materiale: cls prefabbricato condizioni: buone Note: Opere certificate con Collaudo Statico (21/05/2001) prot. 3862 e Collaudo Statico (11/12/2007) prot. 20530
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone Note: Opere certificate con Collaudo Statico (21/05/2001) prot. 3862 e Collaudo Statico (11/12/2007) prot. 20530
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Opere certificate con Collaudo Statico (21/05/2001) prot. 3862 e Collaudo Statico (11/12/2007) prot. 20530

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: Sono presenti n. 2 cancelli carrai per l'ingresso dei mezzi e n. 1 cancello pedonale
Infissi esterni	tipologia: U-Glass NACO materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tende a lamelle orientabili materiale protezione: alluminio condizioni: buone Note: Nella zona destinata ad uffici sono presenti serramenti in alluminio con vetri singoli satinati e trasparenti a seconda della loro collocazione. Solo alcuni sono dotati di tende a lamelle orientabili
Manto di copertura	materiale: coppelle curve traslucide in polycarbonato condizioni: buone

Pareti esterne materiale: **pannelli di cls**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **graniglia di marmo bianco**
condizioni: **buone**

Pavim. esterna materiale: **parte in asfalto e parte in cls**
condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto tipologia: **a contatti perimetrali**
condizioni: **buone**

Elettrico condizioni: **buone**
conformità: **Dichiarazione di conformità dell'impianto per rilascio Agibilità**

Termico tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
condizioni: **buone**
conformità: **Dichiarazione di conformità dell'impianto per rilascio Agibilità**
Note: Vedi APE del 25/03/2015

Antincendio tipologia: **sprinkler**
accessibilità VV.FF.: **buona**
condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone adibito a Logistica	sup lorda di pavimento	16.203,43	1,00	16.203,43
		16.203,43		16.203,43

Accessori:

Area Cortilizia: sviluppa una superficie complessiva di circa 11.600,00

Note: l'area di pertinenza esterna non verrà quantificato un valore distinto in quanto bene strumentale dell'attività, ma concorrerà comunque alla formazione del valore finale del complesso immobiliare considerato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

In considerazione della tipologia immobiliare dell'unità in esame, il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo parametrico. Si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa. Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento. Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto che:

- trattasi di immobile in buono stato conservativo, dotato dei requisiti distributivi e morfologici tipici di spazi industriali logistici.

Nonostante ciò, visto il protrarsi della crisi del mercato immobiliare, la scarsa richiesta di compravendita di immobili di questo tipo, e le grandi dimensioni dell'immobile stesso, che potrebbe limitarne la commerciabilità, la valutazione dello stesso è cautelativa.

- il valore di mercato è da considerarsi il "più probabile" su base estimativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.
- che per l'area di pertinenza esterna non verrà quantificato un valore distinto in quanto bene strumentale dell'attività, ma concorrerà comunque alla formazione del valore finale del complesso immobiliare considerato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Bressana Bottarone (PV);

Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare (quotazioni di zona, maggio 2015) - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2014, 2° semestre dei Comuni limitrofi (non essendo esposto alcun dato in riferimento al Comune di Bressana Bottarone)

8.3 Valutazione corpi

CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area cortilizia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone adibito a Logistica	16.203,43	€ 500,00	€ 8.101.715,00

Valore complessivo intero	€ 8.101.715,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.101.715,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.101.715,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CAPANNONE ADIBITO A LOGISTICA	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area cortilizia	16.203,43	€ 8.101.715,00	€ 8.101.715,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€. 00,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€. 00,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale:

€. 4.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€. 00,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€. **8.097.115,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€. **7.692.259,25**

In considerazione del fatto che la società occupante l'immobile oggetto di stima si è impegnata a liberare la proprietà entro il 31 dicembre 2015, si ritiene di applicare ai valori sopra indicati una riduzione del 5%.

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€. **8.097.115,00**

Allegati

- 1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie
- 2 - Descrizione del bene
- 3 - Elaborati grafici
- 4 - Documentazione Fotografica
- 5 - Documentazione Catastale
- 6 - Documentazione Comunale
- 7 - Documentazione Urbanistica
- 8 - Attestati di Prestazione Energetica

Data generazione:

14-07-2015 20:07:52

L'Esperto alla stima
Arch. Marzia Cotoia

