

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Ezio Selva S.r.l.

N° Gen. Rep. **90/2016**
data udienza di verifica crediti: 18-05-2016 ore 10:20

Giudice Delegato: **Dott. FILIPPO D'AQUINO**

Curatore Fallimentare: **Tiziana Gibillini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Capannone industriale

Esperto alla stima: Andrea Salvadori
Codice fiscale: SLVND74E18E801N
Studio in: Via Verdi 23 - Boffalora Sopra Ticino
Email: salvadori.andrea@libero.it
Pec: andrea.salvadori@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Antonio Canova n. 15 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 6, particella 16-127-128

2. Stato di possesso

Bene: Via Antonio Canova n. 15 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Antonio Canova n. 15 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Antonio Canova n. 15 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Milano Soc. Coop. Srl

5. Comproprietari

Beni: Via Antonio Canova n. 15 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Antonio Canova n. 15 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Antonio Canova n. 15 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Antonio Canova n. 15 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001 - Capannone industriale

Prezzo da libero: € 2.211.375,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Corsico (Milano)
Località/Frazione
Via Antonio Canova n. 15

Lotto: 001 - Capannone industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Corsico (Milano), Via Antonio Canova n. 15

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ezio Selva S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 06600370156

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ezio Selva srl, foglio 6, particella 16-127-128, indirizzo Via A. Canova n. 23-25-27, piano T-1°, categoria D/7, rendita € 39767,18

Derivante da: variazione d'ufficio del 5/06/1997 in atti dal 13/06/1997 rettifica del classamento proposto (n. 745028.2/1997)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano primo sono presenti difformità nella zona spogliatoio. Al piano terra sono presenti locali tecnici e ripostigli in quota, non rappresentati. Le tettoie esterne non sono state rappresentate. Al piano ammezzato è presente un locale ad uso archivio, non rappresentato sulla planimetria.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ed aggiornamento catastale aggiornamento catastale a seguito di presentazione pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Milano dista circa 4 km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale Nuova Vigevanese nelle vicinanze, raccordo tangenziale ovest a 2 km circa

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di con-
tro Ezio Selva S.r.l.;

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Si precisa che è presente una convenzione sotto forma di scrittura privata del 8/4/1969 tra Ezio Selva s.a.s. e i Sigg. per una futura l'edificazione con un muro a confine tra le proprietà. Non si ha conoscenza della registrazione dell'atto.

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 con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Ezio Selva srl dal 04/07/1962 al 30/12/1982 . In forza di atto di compravendita a rogito di - trascritto a Cons. Milano in data 12/09/1962 ai nn. 47008/38141.

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario: Ezio Selva srl dal 18/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di fusione di società per incorporazione a rogito di in data 18/12/2013 ai nn. 1664/757 - trascritto a Cons. Milano 2 in data 09/01/2014 ai nn. 1350/972.

Note: Il soggetto contro indicato nella sezione C della trascrizione è stato erroneamente indicato come Ezio Selva srl Italian Hi-Tech con codice fiscale 00881240030, identico alla società Canova 23 srl, indicata nella nota di trascrizione del 11/01/1994

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 106/1969

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/09/1969 al n. di prot.11256/68
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 60/1970
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: variante interna ed esterna
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/07/1970 al n. di prot. 403

Numero pratica: 23/1974
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di una tettoia metallica
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 27/02/1974 al n. di prot. 17820/73

Numero pratica: 152/1995
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Formazione pensilina a sbalzo in struttura metallica
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/10/1995 al n. di prot. 22411/23432

Numero pratica: 78/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: chiusura tettoia esistente e realizzazione di nuove tettoie
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 23/04/2009 al n. di prot.
NOTE: Dia Onerosa, pratica non ancora chiusa

Numero pratica: 71/2008
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Modifica cancello carraio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/03/2008 al n. di prot. 5644
NOTE: Fine lavori in data 4/7/2008 prot. 12645

Numero pratica: 202/1989
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Spostamento recinzione
Rilascio in data 03/10/1989 risposta al n. di prot. 20735/22811

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni al PT e P1 (palazzina uffici, zona spogliatoi). Realizzazione di ripostigli in quota per mq 50 circa. Al piano ammezzato è presente un deposito che non è stato rappresentato nei progetti edilizi. Si precisa che la pratica edilizia del 2009 non è stata chiusa e che nello stato di fatto sono state rappresentate suddivisioni interne al piano terra in parte non licenziate ed in parte non realizzate.

Regularizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni al PT e P1, realizzazione di un deposito al piano ammezzato

costo professionisti per presentazione pratica edilizia in sanatoria, relazione strutturale, certificato di prevenzione incendi, richiesta agibilità: € 50.000,00

sanzione amministrativa ed eventuali oneri per la pratica edilizia: € 10.000,00

Oneri Totali: € 60.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 27/3/2012, pubblicato sul BURL in data 1/8/2012
Zona omogenea:	Tessuto Urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	fg. 6 mapp. 127 e 128 TUCp - Norme Piano delle Regole - 21art; fg. 6 mapp. 16 TUCp - Norme Piano delle Regole - 21art, parzialmente ad Ambiti di valorizzazione o riqualificazione paesaggistica e ambientale, parzialmente ad Aree boschive vincolate. In base al Piano di Zonizzazione acustica, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 44 del 12/2/2002, l'area suddetta è classificata in classe V - Aree prevalentemente industriali - Leq diurno 70 db (A) - Leq notturno 60 db (A)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

Trattasi di un immobile industriale composto da un capannone in cls prefabbricato con annessa palazzina uffici, ubicato in Corsico, via Canova 15, zona periferica del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere industriale.

La zona è ben collegata con la viabilità principale, la strada provinciale SP94 è a circa 200 metri mentre il raccordo con la Tangenziale Ovest dista meno di due chilometri.

Al piano terra è presente l'area produttiva, con servizi e locali tecnici. La pavimentazione è in piastrelle di cemento, i tamponamenti con blocchi di cls non intonacati, serramenti in ferro e vetro singolo e portoni di accesso in metallo. La copertura è con lastre prefabbricate, rivestite con lastre ondulate tipo Ethernit.

Ad oggi non risulta alcuna denuncia presso l'azienda sanitaria locale della presenza di amianto. Nel cortile al piano terra è presente una cabina elettrica la cui valutazione è compresa in quella del capannone.

Dal piano terra, tramite un'ampia scala interna ed un ascensore, è possibile accedere al piano superiore dove sono ubicati gli uffici divisi tra loro da pareti mobili in legno e vetrate, la sala mensa, gli spogliatoi ed i servizi. I pavimenti degli uffici sono rivestiti con moquette, le pareti sono finite con strollatura. Per bagni, sala mensa e spogliatoi, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le finestre in alluminio doppio vetro, il riscaldamento autonomo con fan coil ed impianto di condizionamento parte canalizzato a soffitto e parte con inverter puntuali ad integrazione.

Si precisa che al piano ammezzato è presente un locale adibito ad archivio, non indicato nella planimetria catastale e nemmeno negli elaborati di progetto presentati presso l'Ufficio Tecnico del Comune. L'edificio è stato edificato nel 1966, le finiture interne del capannone e degli uffici sono quelle dell'epoca. Le condizioni generali sono mediocri, durante il sopralluogo si sono verificate copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura danneggiata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ezio Selva S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 06600370156

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.425,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	4.760,00	1,00	4.760,00
Palazzina uffici PT	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
Palazzina uffici, spogliatoi, mensa P1	sup lorda di pavimento	960,00	1,00	960,00
Zone coperte e cortile	sup lorda di pavimento	1.600,00	1,00	1.600,00
		7.425,00		7.425,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2008

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: successiva dichiarazione di conformità per laminatoio e nuovo laboratorio del 31/3/2010

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: normale

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: iter rilascio Pratica 57871 non ancora concluso

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato e di liquidazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano ;

Ufficio tecnico di Milano .

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	4.760,00	€ 450,00	€ 2.142.000,00
Palazzina uffici PT	105,00	€ 700,00	€ 73.500,00
Palazzina uffici, spogliatoi, mensa P1	960,00	€ 700,00	€ 672.000,00
Zone coperte e cortile	1.600,00	€ 50,00	€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.967.500,00
rimozione amianto, sostituzione copertura detrazione di € 250000.00			€ -250.000,00
Valore corpo			€ 2.717.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.717.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.717.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	7.425,00	€ 2.717.500,00	€ 2.717.500,00

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 come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 445.125,00
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 61.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.211.375,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.211.375,00

Data generazione:
08-09-2016



Esperto alla stima

Andrea Salvadori