

Tribunale Ordinario di Milano

SEZIONE II FALLIMENTARE - N° Gen. Rep. 40/2023

Fallimento Saftco Engineering S.p.a. in liq.ne

Via Caduti del Lavoro 10/14 - 20096 Pioltello (MI) - (C.F. 03966030961)

Giudice Delegato: Dott.ssa CATERINA MACCHI

Curatore Fallimentare: dott.ssa MARIA GRAZIA FERRARI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Capannone produttivo
Via Caduti del Lavoro 10/14 - 20096 Pioltello (MI)

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

Immobile in Pioltello (MI) - Via Caduti del Lavoro 10/14

Capannone industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà pari a 100/100 di SAFCO ENGINEERING S.P.A. con sede in PIOLTELLO (MI)
- (CF 03966030961)

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
9	793	708	D/7	-	-	- m2	Euro: 4.682,00	VIA CADUTI DEL LAVORO n. SNC - Piano T

Derivante da: variazione nel classamento (n. 39545.1/2008) del 11/06/2008 pratica n. MI0531429 in atti dal 11/06/2008. Precedentemente per variazione per divisione-ultimazione fabbr. urbano (n. 13243.1/2008) del 25/02/2008 pratica n. MI0168612 in atti dal 25/02/2008; variazione per divisione-ultimazione fabbr.urbano (n. 50569.1/2007) del 29/06/2007 pratica n. MI0615169 in atti dal 29/06/2007; costituzione (n. 4563.1/2005) del 14/06/2005 Pratica n. MI0463404 in atti dal 14/06/2005

Confini da nord ed in senso orario a corpo: corsello comune; altra U.I.U.; altra U.I.U. altra U.I.U.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Regolarità Catastale: quanto riscontrato in loco è parzialmente conforme alla scheda catastale allegata agli atti.

Note: In particolare non è riportata la piccola scala a chiocciola per accedere alla copertura del corpo servizi (in ogni caso senza permanenza di persona), l'apertura sulla muratura di confine con l'immobile adiacente con cui è in comunicazione, la porta antipanico nel locale spogliatoio in luogo della precedente finestra.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

L'immobile oggetto di valutazione è sito nel comune di Pioltello, località Seggiano, via C. del Lavoro n. 10. Trattasi di zona industriale lottizzato di recente.

Pioltello rientra nella città metropolitana di Milano e fa parte dell'hinterland est di Milano, nel territorio della Martesana.

Situato a circa 6 chilometri ad est di Milano, il territorio è compreso tra la SP ex SS 11 Padana Superiore (a nord, situata tra Cernusco sul Naviglio e Cassina de' Pecchi) e la SP 14 Rivoltana (a sud, situata tra Rodano e Vignate) ed è disposto lungo l'asse nord sud, con una larghezza est ovest di un paio di chilometri.

Area urbanistica: periferica prettamente industriale.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria, stazione di Pioltello-Limito; Bretella Cassanese-Rivoltana che collega la SP14 e la SP103

Servizi offerti dalla zona: attività industriali e attività della media distribuzione

3. STATO DI POSSESSO: nella disponibilità del fallimento

All'interno dell'immobile sono presenti attrezzature e macchinari non oggetto di valutazione.

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:*

- **Convenzione urbanistica** stipulata con atto in data 4 novembre 2002, n. 8234/3378 di repertorio del notaio alessandro de cicco di Pioltello, registrato a Gorgonzola (MI) il giorno 22 novembre 2002 al n. 3461 serie 1 e trascritto a Milano 2 il giorno 15 novembre 2002 ai nn. 144001/83514
- **Costituzione di Vincolo di destinazione** con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del dott. Santa Picciolo, notaio in Milano, in data 20/05/2010 ai nn. di rep. 47439/16745, trascritto a Milano 2 il 04/06/2010 ai nn. 70404/41713 a favore del Comune di Pioltello e a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

La [REDACTED] è proprietaria dell'immobile sito in Pioltello-Segghiano, via C. del Lavoro n. 10 e precisamente: porzione di capannone industriale, con servizi, spogliatoio ed ufficio al piano terra, con annessa antistante area cortilizia di pertinenza esclusiva, censita al catasto dei fabbricati del comune di Pioltello (mi) al foglio 9 (nove), mappale 793 (settecentonovantatre) , subalterno 708 (settecentootto), via Caduti del Lavoro snc, piano T, categoria D/7, rendita catastale euro 4.682,00. A migliore identificazione si è allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "a" una planimetria ove l'immobile sopra descritto e' individuato con perimetrazione blu (unità A1) e l'area cortilizia con tratteggio blu.

L'immobile è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Pioltello (MI) in data 23 luglio 2003, n. C024/2003, e delle successive D.I.A. in variante, citate all'articolo 8 del trascrivendo atto.

In esecuzione della predetta concessione edilizia n. C024/2003 la società è obbligata a vincolare a parcheggio parte delle aree scoperte adiacenti alle unità immobiliari realizzate, tanto premesso, la società [REDACTED] in esecuzione degli obblighi previsti dalla concessione edilizia n. C024/2003 sopra citata, dichiara di vincolare lo spazio a parcheggio insistente sull'area scoperta di circa mq 180 (centoottanta) adiacente l'unità immobiliare di cui al "quadro B" della presente nota, con vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 66 della legge regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12. Si precisa che la predetta area da vincolarsi a favore del comune di Pioltello (MI), risulta individuata con tratteggio di colore blu nella planimetria sopra allegata con la lettera "A".

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**
A favore di: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
Contro: **SAFCO ENGINEERING S.P.A.** con sede a Pioltello (C.F. 03966030961)
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Importo ipoteca: [REDACTED]
- Importo capitale: [REDACTED]
Durata: [REDACTED]
Rogante: Notaio Terribile Maria Teresa di Parabiago in data 29/01/2020 n. rep. 638/462
Trascritto a: Milano 2 in data 04/02/2020 ai nn 13716/2235
- **Ipoteca giudiziale**
A favore di: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
Contro: **SAFCO ENGINEERING S.P.A.** con sede a Pioltello (C.F. 03966030961)
Derivante da: decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: [REDACTED]

- Importo capitale: [REDACTED]

Durata: -

Rogante: atto del Tribunale di Milano in data 24/01/2022 n. rep. 1038/2022

Trascritto a: Milano 2 in data 02/08/2022 ai nn 117790/23720

4.2.2 *Pignoramenti*: nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni*:

➤ **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**:

A favore di: massa dei creditori del fallimento **SAFCO ENGINEERING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**

Derivante da: Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 19/01/2023 n.55 del Tribunale di Milano

Trascritto a: a Milano 2 il 03/02/2023 ai nn. 14374/9453

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: dalle informazioni ricevute risulta che il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione è gestito a livello condominiale per le parti comuni.

Millesimi di proprietà: Il regolamento di condominio del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è allegato sotto la lettera "C" all'atto del notaio Monica Barsotti di Milano in data 25 luglio 2005, rep. 122619/8259

Particolari vincoli e/o dotazioni:

Per i consumi per l'illuminazione esterna del corsello comune, per il funzionamento del cancello carraio su via Caduti del Lavoro, per le pompe di sollevamento delle acque nere, così come le spese di futura gestione e manutenzione anche del corsello comune sono a carico dell'unità A/1 oggetto della presente valutazione per il 30% (trenta per cento).

L'unità immobiliare in oggetto e la relativa area cortilizia sono gravate di servitù di passaggio di tubazioni, condotte e siti per ispezioni, di servitù poste nel sottosuolo e nel soprasuolo a favore di residui lotti.

Esiste piano di evacuazione in conformità all'allegato VIII D.M. 10/03/1998 e D.Lgs 81/08 sez. VI, redatto dalla Studio Tecnico Boldoni nel marzo 2014.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino al 20/05/2010:

➤ [REDACTED] con sede in [REDACTED]

In forza di atti antecedenti al ventennio e per costruzione di edificio oggetto di valutazione

Proprietario dal 20/05/2010 al 11/04/2014:

➤ **SAFCO ENGINEERING SRL** con sede in PIOLTELLO (MI) (C.F. 03966030961)

In forza di atti di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del dott. Santa Picciolo, notaio in Milano, in data 20/05/2010 ai nn. di rep. 47439/16748, trascritto a Milano 2 il 04/06/2010 ai nn. 70405/41714

Le porzioni immobiliari in oggetto sono poste nel complesso industriale in Pioltello (mi), Seggiano, cis 19 lotto n. 6, località castelletto, con accesso da via caduti del lavoro n. 10, e precisamente: porzione di capannone industriale, con servizi, spogliatoio ed ufficio al piano terra, con annessa antistante area cortilizia di pertinenza esclusiva destinata a parcheggio, censita al catasto dei fabbricati del comune di pioltello (mi) al foglio 9 (nove), mappale 793 (settecentonovantatre), subalterno 708 (settecentootto), via caduti del lavoro snc, piano t, categoria d/7, rendita catastale euro 4.682,00.

È compresa nella trascrivenda vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni ai sensi di legge e del regolamento di condominio.

La parte venditrice dichiara e la società acquirente ne prende atto, che l'intera area sulla quale insiste il complesso industriale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del trascrivendo contratto è ricompresa nella maggior superficie oggetto della convenzione urbanistica stipulata con atto in data 4 novembre 2002, n.

8234/3378 di repertorio del notaio alessandro de cicco di Pioltello, registrato a Gorgonzola (MI) il giorno 22 novembre 2002 al n. 3461 serie 1 e trascritto a Milano 2 il giorno 15 novembre 2002 ai nn. 144001/83514, convenzione i cui oneri ed obblighi la parte venditrice dichiara di aver già ottemperato a sua cura e spese manlevando espressamente la parte acquirente da ogni eventuale onere ed obbligo inerente tale convenzione, impegnandosi a tenere a proprio esclusivo carico ogni eventuale incombenza fosse richiesta dal comune di Pioltello (MI). La parte acquirente prende atto ed accetta che gli standard ricadenti nell'area cortilizia comune destinata esclusivamente al transito dei mezzi e in quella di proprietà esclusiva, contribuiscono globalmente a soddisfare quelli richiesti dall'intervento edilizio di cui alla citata convenzione urbanistica nel suo complesso. La parte acquirente si obbliga a rispettare il regolamento di condominio del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto che trovasi allegato sotto la lettera "c" all'atto del notaio Monica Barsotti di Milano in data 25 luglio 2005, rep. 122619/8259 che dichiara di ben conoscere. In particolare le parti precisano che:

- l'accesso all'area cortilizia di nord avviene in comune con le unità "A" e "2/A" mezzo corsello comune contraddistinto da tratteggio verde nell'allegato "A" utilizzabile esclusivamente per il transito dei mezzi della larghezza di circa ml 5.00;
- l'unità immobiliare in oggetto e la relativa area cortilizia sono gravate di servitù di passaggio di tubazioni, condotte e siti per ispezioni, di servitù poste nel sottosuolo e nel soprasuolo a favore di residui lotti;
- le unità immobiliari confinanti ad est e ad ovest con la porzione immobiliare oggetto del trascrivendo atto sono separate da quest'ultima con muratura e pilastrata comune;
- l'eventuale residua edificabilità, presente e futura, dell'intero lotto al mappale 793 resterà in carico alla società venditrice, a suo esclusivo profitto, che ne potrà eventualmente decidere la disponibilità, indipendentemente dalla superficie delle singole proprietà.

La parte acquirente dichiara di accettare che i consumi per l'illuminazione esterna del corsello comune, per il funzionamento del cancello carraio su via Caduti del Lavoro, per le pompe di sollevamento delle acque nere, così come le spese di futura gestione e manutenzione anche del corsello comune saranno a carico dell'unità A/1 oggetto del trascrivendo atto per il 30% (trenta per cento); la parte acquirente si dichiara edotta dei patti contenuti nell'atto in data 27 luglio 2005, n. 2371/1138 di repertorio del notaio Piero Marin di Milano, trascritto a Milano 2 in data 5 agosto 2005 ai nn. 125745/65472 e si impegna a rispettarne il contenuto.

Proprietario dal 11/04/2014 :

- **SAFCO ENGINEERING S.P.A.** con sede in PIOLTELLO (MI) (C.F. 03966030961)

In forza di atto di trasformazione di società a rogito del dott. Agostini Manuela, notaio in Milano, in data 11/04/2014 ai nn. di rep. 73692/12569, trascritto a Milano 2 il 16/04/2014 ai nn. 34023/23984

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Pioltello (MI) in data 23 luglio 2003, n. C024/2003, e delle successive D.I.A. n. 140/2010; n. 153/2010 e n.192/2010 del 02/011/2010 prot. n. 41919 in variante per spostamento portone di collegamento tra le unità relative al sub. 708 la cui comunicazione di fine lavori è stata protocollata il 12/11/2010 prot. 43330.

Le pratiche risultano presentate dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Si precisa che per l'immobile esiste:

- **Convenzione urbanistica** stipulata con atto in data 4 novembre 2002, n. 8234/3378 di repertorio del notaio alessandro de cicco di Pioltello, registrato a Gorgonzola (MI) il giorno 22 novembre 2002 al n. 3461 serie 1 e trascritto a Milano 2 il giorno 15 novembre 2002 ai nn. 144001/83514
- **Costituzione di Vincolo di destinazione** con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del dott. Santa Picciolo, notaio in Milano, in data 20/05/2010 ai nn. di rep. 47439/16745, trascritto a Milano 2 il 04/06/2010 ai nn. 70404/41713 a favore del Comune di Pioltello e a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Si precisa altresì che l'eventuale residua edificabilità, presente e futura, dell'intero lotto al mappale 793 resterà in carico alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] a suo esclusivo profitto, che ne potrà eventualmente decidere la disponibilità, indipendentemente dalla superficie delle singole proprietà.

Difformità riscontrate:

Attualmente la copertura del corpo destinato a servizi è utilizzata come magazzino senza permanenza di persone in quota accessibile da scala a chiocciola.

Descrizione: **Capannone industriale con area cortilizia di proprietà esclusiva**

In Comune di Pioltello, Via Caduti del lavoro n.10/14, porzione di capannone industriale, con servizi, spogliatoio ed ufficio al piano terra, con annessa antistante area cortilizia di pertinenza esclusiva destinata a parcheggio.

La struttura è realizzata con pilatri e capriate prefabbricate e tamponamenti in blocchi di cemento. L'immobile, accessibile con ampio portone, ha un'altezza interna di 7,80 mt.

Internamente ha pavimenti in lisciata di cemento per la zona produttiva.

Relativamente al corpo servizi, sono presenti bagni e spogliatoi; è presente anche servizio per diversamente abili. I locali sono parzialmente illuminati ed areati tramite aperture finestrate, dispongono di pavimentazione in ceramica e rivestimenti in ceramica. Le aree risultano riscaldate.

Relativamente all'impianto di riscaldamento e elettrico, non sono state reperite certificazioni.

Esternamente, l'area di pertinenza esclusiva, è destinata a parcheggio.

Le condizioni manutentive sono buone.

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 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 (muri comuni 1/2), viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone con area pertinenziale				
Capannone compreso i servizi	sup lorda di pavimento	715,00	1.00	715,00

In ogni caso l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è suscettibile di variazione.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: capannoni industriali

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA 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 Pioltello", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2022, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto industriale in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati all'industria;
- che la valutazione ha già tenuto conto dei posti macchina di pertinenza dell'immobile;
- 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 il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- 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 Pioltello
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Comunale di Pioltello (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2022 - Prezziario Imm.re di Pioltello e Provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 2° semest 2022
 - Immobiliare web e casa.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: PIOTTELLO

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Codice zona: D1

Microzona: 1

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	
Capannoni industriali	Normale	600	700	L	3,3	4,4	L
Capannoni tipici	Normale	650	850	L	3,7	5,5	L
Laboratori	Normale	500	700	L	3,2	4,4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni




8.3 Valutazione LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Mq	Euro/mq	Valore Complessivo
Capannone con area pertinenziale	715.00 mq	€ 600,00	€ 429.000,00

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

€ 64.350,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

➤ **Prezzo di vendita del lotto:** € 364.650,00

Allegati

ALLEGATO 1 - Documentazione catastale

ALLEGATO 2 - Ispezione conservatoria

ALLEGATO 3 - Verifica edilizia

ALLEGATO 4 - Rilievo fotografico

Milano, 04/05/2023

L'Esperto alla stima

Arch. Paolo Delfino