

■ **Data della valutazione**

martedì 20/03/2018

■ **Data del rapporto**

martedì 20/03/2018

## Elaborato peritale

Fallimento Mega Metal S.r.l.

■ **Numero della pratica**

R.F. 173/2017

■ **Richiedente valutazione**

Curatore Fallimentare Dr. Maurizio Vicentini  
Via GABRIELE CAMOZZI, 77 - 24100 BERGAMO - BG

■ **Valutatore**

Arch. Piero Pedrolì  
Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO - BG  
Tel. 035.222505

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Oggetto**

La seguente perizia è volta a stimare il valore del capannone industriale di proprietà del fallimento "Mega Metal S.r.l." sito nel comune di Basiano (MI).


■ **Valore**

266.902,00 € Diconsi Euro duecentosessantaseimilanovecentodue

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

<b>1 Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)</b>	
Classificazione	Capannone
Comune	BASIANO
Indirizzo	Via Giovanni pascoli, 4N
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 3 Part. 204 Sub. 701 Fg. 3 Part. 375
Superficie (m <sup>2</sup> )	600,87
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	444,19
Valore di mercato (€)	266.901,00



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Capannone, sito in Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - BASIANO (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2018.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BASIANO Comune Catastale di BASIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 204 Sub. 701 Categoria: D 7 -Fabbricati speciali..., Rendita 2.850,84 €

Catasto Terreni

Fg. 3 Part. 375

## PREMESSA

Il rapporto di valutazione immobiliare (perizia) richiesto deve risultare conforme agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS ultima edizione), agli European Valuation Standards (EVS 2016) e alla norma UNI11612:2015 sul Valore di Mercato, ed inoltre contenere un'analisi puntuale di comparazione fra gli immobili oggetto di stima e le recenti compravendite avvenute entro gli ultimi 36 mesi nella zona di ubicazione del cespite oggetto di stima, insieme ad una dettagliata relazione circa i riferimenti e i dati presi a confronto, con indicazione del nominativo del notaio e del numero di raccolta e di trascrizione dell'atto, come pure di tutte le caratteristiche quantitative e qualitative comparate.

Sono esclusi dalla possibilità di considerare i dati comparabili le quotazioni unitarie di qualsiasi fonte, le offerte in vendita, le vendite giudiziarie e qualsiasi dato che non rientri nella definizione di Valore di mercato di cui alla norma UNI11612:2015 e al Regolamento 575/2013/UE.

Ruolo Descrizione

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Curatore Fallimentare Dr. Maurizio Vicentini Via GABRIELE CAMOZZI, 77 - 24100 BERGAMO - BG
Valutatore	Arch. Piero Pedrolì Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO - BG Tel. 035-222505
	Nato il 25/05/1979 a BERGAMO CF: PDRPRI79E25A794A
Giudice Delegato	Dott.ssa Giovanna Golinelli

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Data rapporto martedì 20/03/2018

Pagina 4 di 35

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]-[Stima dei Miglioramenti]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>
Stima dei Miglioramenti	<p>Valore determinato mediante il procedimento di Cost Approach</p> <p>Cost Approach</p> <p>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.</p>

## LOTTI

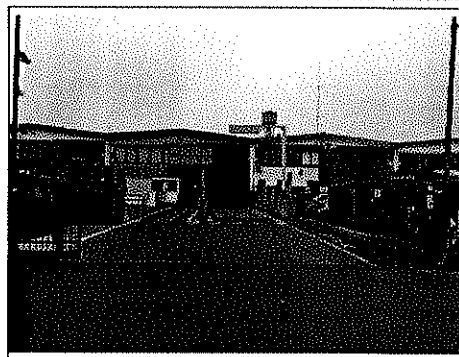
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)

#### ■ Denominazione

<b>Data inserimento</b>	31/01/2018	<b>Data ultima modifica</b>	20/03/2018
<b>Codice</b>	S01		
<b>Classificazione</b>	Capannone		
<b>Denominazione</b>	Deposito		
<b>Destinazione</b>	Industriale		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in scadente stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	600,87 m <sup>2</sup> Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...		



#### ■ Ubicazione

Via GIOVANNI PASCOLI, 4N -  
20060 BASIANO - (MI)  
Zona OMI: B/Centrale/INTERO CENTRO URBANO

#### ■ Descrizione principale

Il capannone di proprietà del Fall. Mega Metal S.r.l. si trova in una zona industriale periferica del comune di Basiano. Si tratta di un distretto composto da capannoni in linea disposti sui due lati di una strada a fondo chiuso. Questo complesso di capannoni è piuttosto fatiscente. Le strutture sono datate e si presentano pressoché tutte in cattivo stato di conservazione. Nella fattispecie, il capannone oggetto di valutazione è in stato conservativo pessimo. Confinante con questo vecchio distretto che - visto lo stato di degrado generale - può essere considerato un'area industriale depressa, sorge un nuovissimo ed enorme polo logistico di proprietà di un'azienda multinazionale. Questa presenza è l'unica ragione che potrebbe servire da traino per riqualificare l'area industriale appena descritta. Il capannone al civico 4N ha un valore intrinseco datogli dall'Autorizzazione Integrata Ambientale che abilita a svolgere su tale sito l'attività di recupero di rottami ferrosi.

L'accesso al piazzale di proprietà antistante attraverso un grande cancello scorrevole conduce i mezzi direttamente sopra all'impianto per il controllo dei carichi in entrata ed uscita, attrezzato con una pesa per camion e con le apparecchiature per le rilevazioni radiometriche (necessarie per rilevare eventuali presenze radioattive nel materiale trasportato dai camion).

Il piazzale è dotato di un impianto di video sorveglianza montato su pali di ferro.

Rivolto ad Est, un portellone in ferro scorrevole a tutta altezza conduce all'interno del capannone. La struttura alta 7,45 metri è ad una campata, con travi in prefabbricate che appoggiano su pilastri in cemento armato, condivisi con i due capannoni confinanti sulla destra e sulla sinistra. I muri di tamponamento sono costituiti da prisme di cemento e la copertura è in pannelli di cemento armato prefabbricati con due file di lucernari in onduline trasparenti. La pavimentazione è in cemento industriale.

Entrando sulla sinistra c'è una struttura, costruita con prisme di cemento, a due piani collegati tra loro da una scala esterna in ferro, all'interno della quale sono stati ricavati uffici e servizi igienici. Tali ambienti finestrati affacciano sul piazzale antistante.

Lo stato di conservazione della struttura è pessimo e l'unico impianto presente, quello elettrico, è ridotto al minimo e costituito da tubazioni e scatole esterni.

All'interno del capannone sono attualmente presenti alcuni mezzi, attrezzature e materiali di proprietà dello stesso fallimento, come descritti dal sottoscritto nella relazione "stima beni mobili" del 19/02/2018.

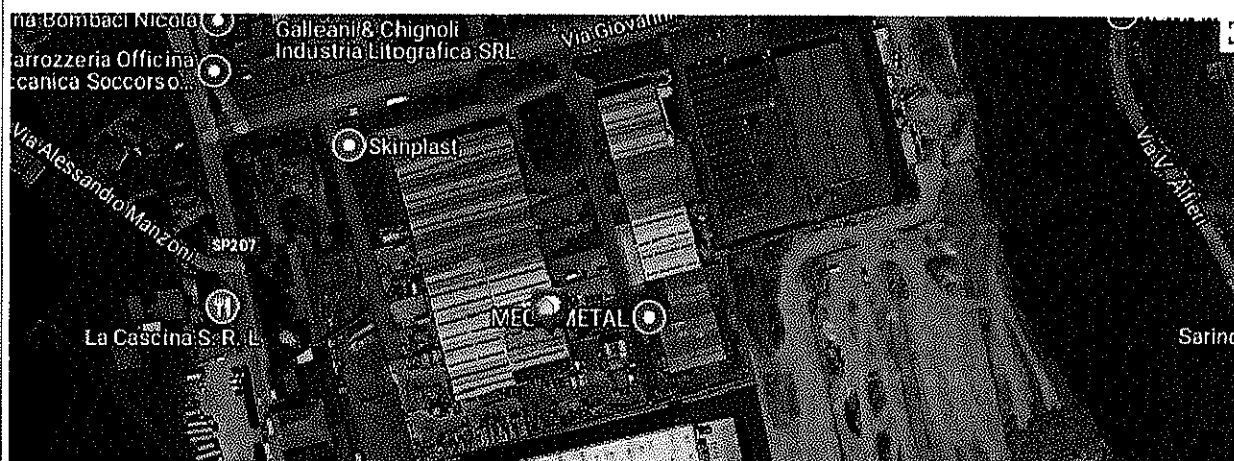
## GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)**

### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	MI
<b>Comune</b>	BASIANO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via GIOVANNI PASCOLI		
<b>Civico</b>	4N	<b>Cap</b>	20060
<b>Latitudine</b>	45° 35' 3,4333"	<b>Longitudine</b>	9° 27' 47,8845"

### Mappa



### Confini

Da Nord in senso orario i mappali: 378, 355, 368, 374, 366, 377 (vedi estratto di mappa contenuto nella planimetria catastale).

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE****LOTTO 01-Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)****■ Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

**■ Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	418,67	1,00	418,67
Superficie esterna esclusiva	Se	483,86	0,20	96,77
Superficie uffici	SUF	94,92	0,90	85,43
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		997,45		600,87
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-



■ **Consistenza per il Campagna**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Capannone interno	418,67	S1	1,00	418,67
Piazzale esterno	483,86	Se	0,20	96,77
Uffici	47,46	SUF	0,90	42,71
<b>Totale per piano</b>	<b>949,99</b>			<b>558,16</b>

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Uffici	47,46	SUF	0,90	42,71
<b>Totale per piano</b>	<b>47,46</b>			<b>42,71</b>

**CARATTERISTICHE****LOTTO 01-Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)****■ Locazionali - Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-

**■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1977	anno/i	-

**■ Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	418,7	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	483,9	m <sup>2</sup>	0,20
Superficie uffici	SUF	94,9	m <sup>2</sup>	0,90
Superficie commerciale	SUP	600,9	m <sup>2</sup>	-

**■ Tipologiche**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente	1,00

**■ Economiche**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	da 4 a 5 = 10.000,00

**■ Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2018	giorno/mese/anno	0,010

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Capannone
<b>Destinazione</b>	Industriale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	BASIANO	<b>Provincia</b>	MI
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica isolata		

■ **Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Manufatti diversi	<b>Categoria</b>	Usato in scadente stato di
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

■ **Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Capannone		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	600,87/600,87	100,00
Superficie principale	S1/SUP	418,67/600,87	69,68
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	483,90/600,87	80,53
Superficie uffici	SUF/SUP	94,90/600,87	15,79

■ **Rapporti strumentali**

<b>Prezzo unitario terreni edificabili [pu]</b>	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Rapporto area edificata/edificabile [r]</b>	-
<b>Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]</b>	-
<b>Rapporto compl. del terreno edificato [c]</b>	-

■ **Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)

#### ■ Elenco Fotografie

**N. 1 IMG\_0516 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 2 IMG\_0509 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 3 IMG\_1446 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 4 IMG\_0508 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 5 IMG\_1445 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 6 IMG\_0507 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 7 IMG\_0505 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 8 IMG\_0494 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 9 IMG\_0496 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 10 IMG\_0499 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 11 IMG\_0500 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 12 IMG\_0495 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 13 IMG\_1442 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 14 IMG\_0503 del 20/02/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### ■ Elenco Planimetrie catastali

#### **N. 15 Mappa Catastale del 15/03/2018**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

#### **N. 16 Planimetria Catastale del 15/03/2018**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

### ■ Elenco Visure catastali

#### **N. 17 Visura Storica del 15/03/2018**

Il documento proviene dal Catasto.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BASIANO Comune catastale di BASIANO

Catasto Terreni

Fg. 3 Part. 375Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 204 Sub. 701 Categoria D 7 -Fabbricati speciali...

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

### ■ Elenco Documenti amministrativi

#### **N. 18 Ispezione Ipotecaria del 20/03/2018**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

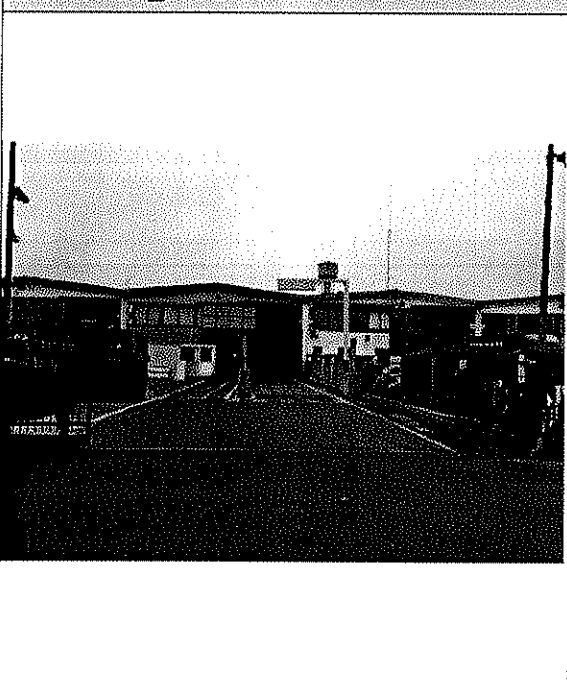
#### **N. 19 Nota trascrizione Tribunale di Bergamo del 20/03/2018**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

### ■ Fotografie

**N. 1 - IMG\_0516**



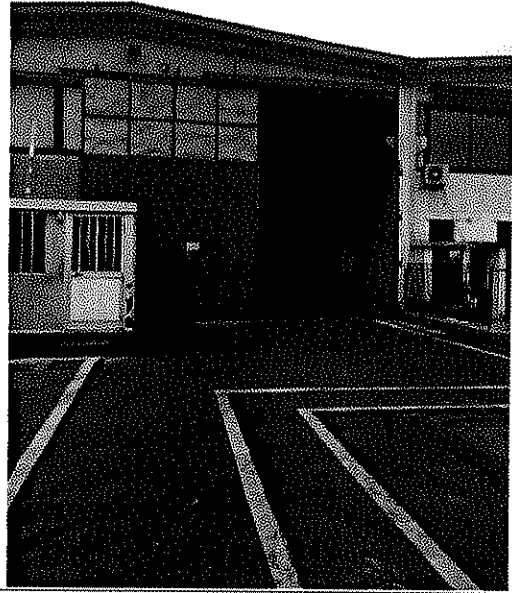
**N. 2 - IMG\_0509**



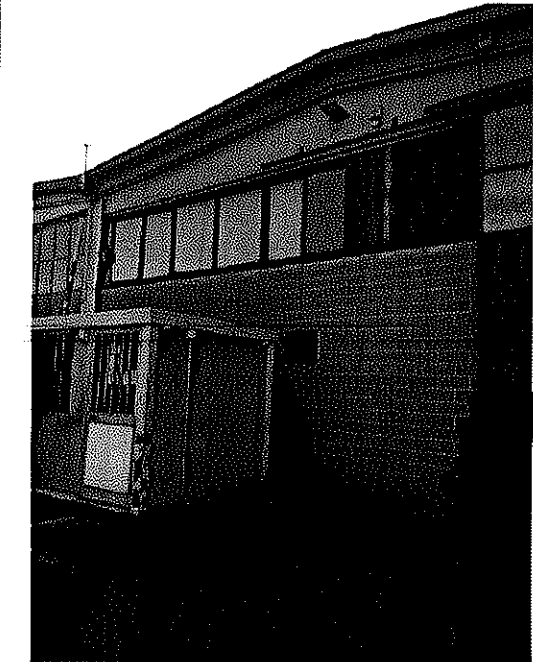
N. 3 - IMG\_1446



N. 4 - IMG\_0508



N. 5 - IMG\_1445



N. 6 - IMG\_0507



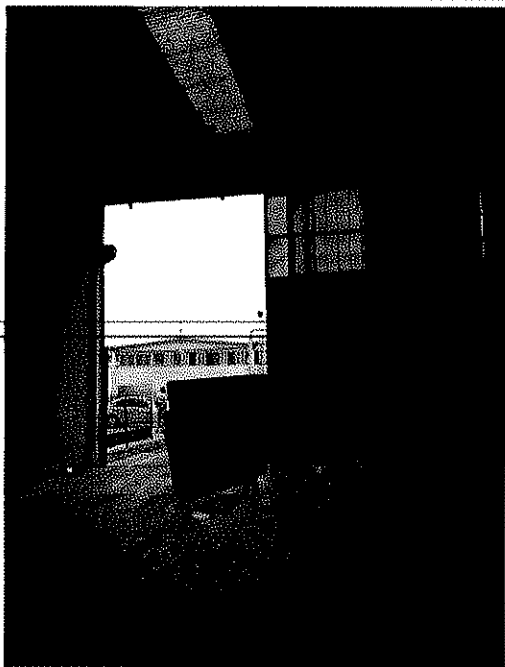
**N. 7 - IMG\_0505**



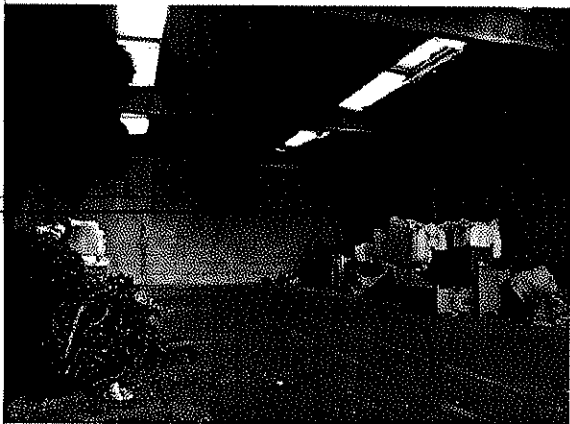
**N. 8 - IMG\_0494**



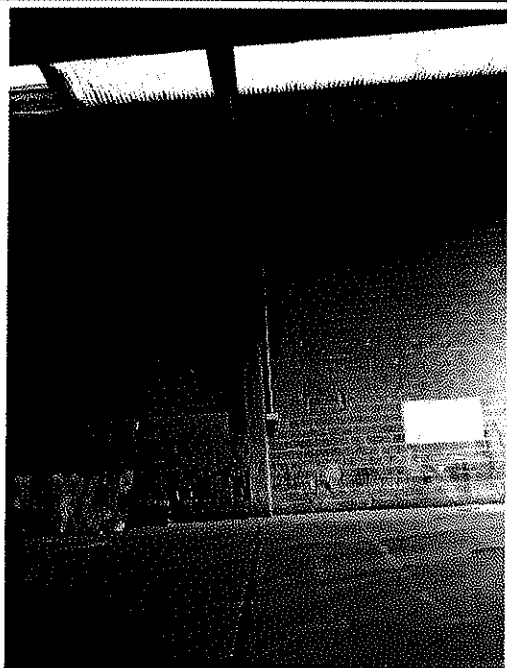
**N. 9 - IMG\_0496**



**N. 10 IMG\_0499**



N. 11 IMG\_0500



N. 12 IMG\_0495



N. 13 IMG\_1442



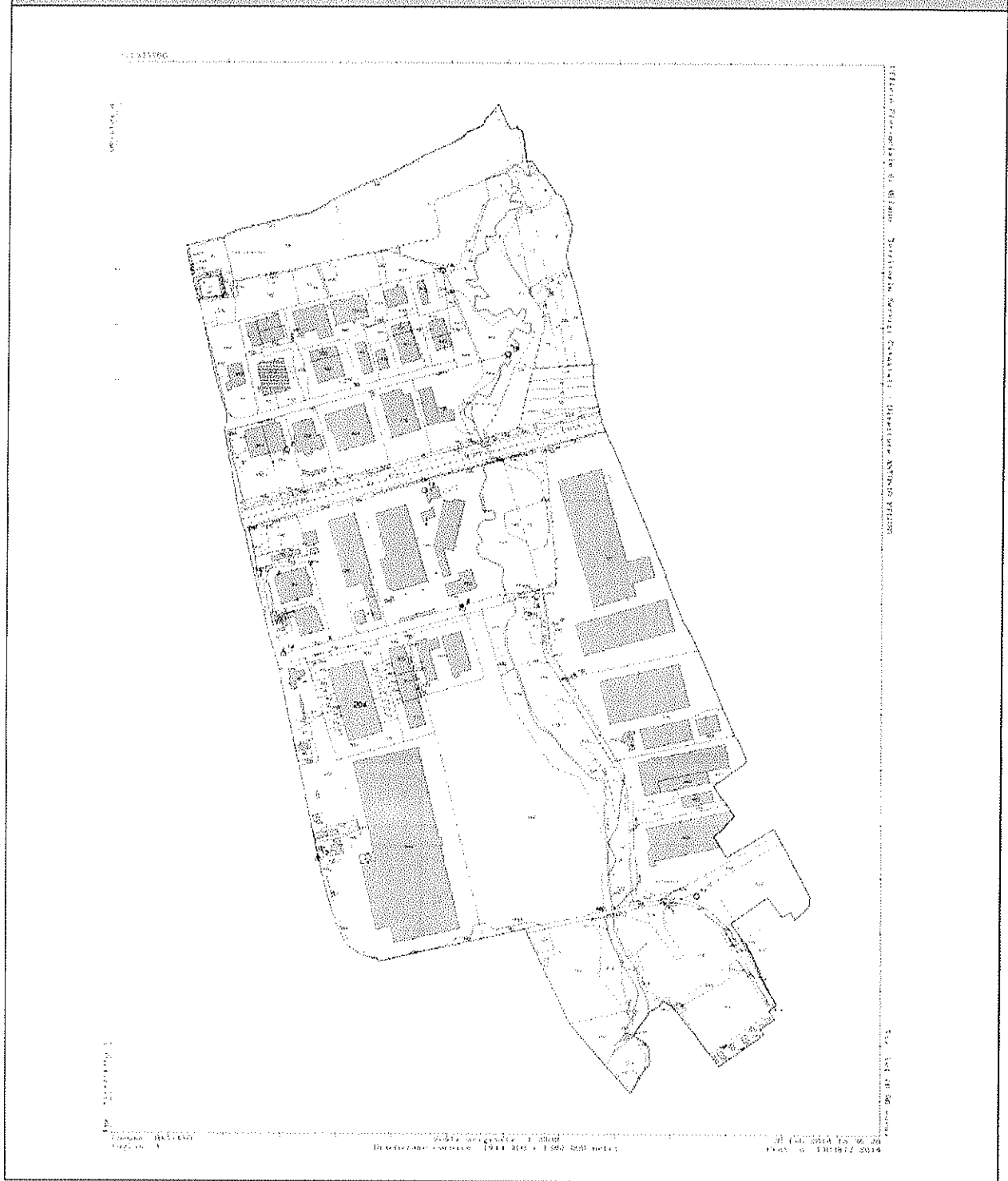
N. 14 IMG\_0503





■ **Planimetrie catastali**

**N. 15 Mappa Catastale**

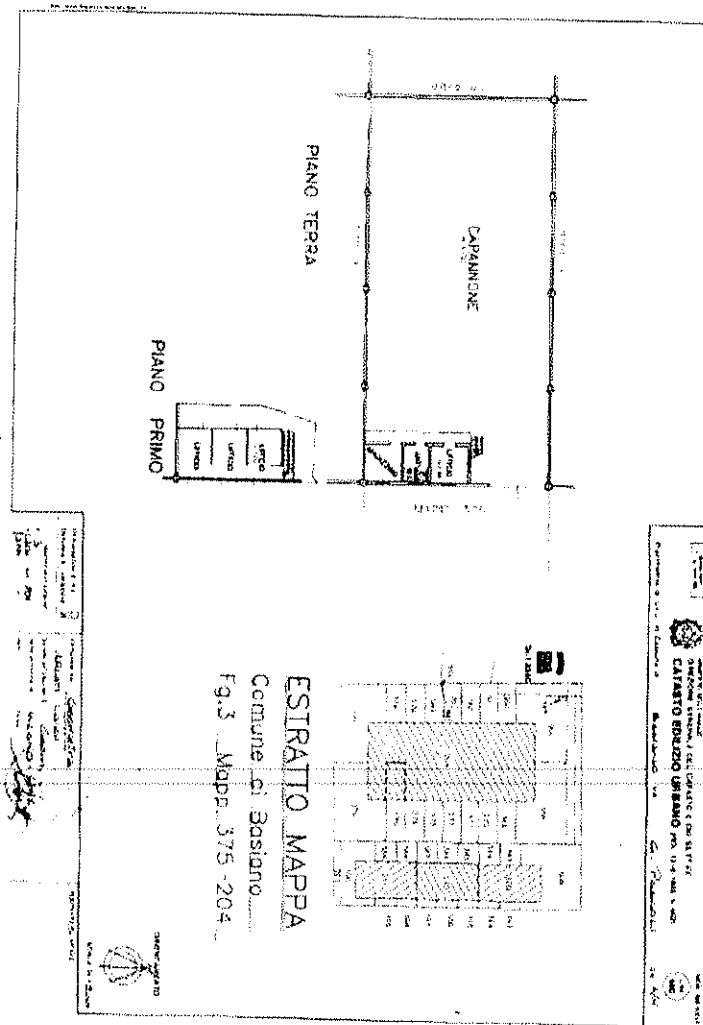


■ **Planimetrie catastali**

**N. 16 Planimetria Catastale**

Data presentazione: 04/05/2000 - Data: 15/03/2018 - n. T328567 - Richiedente: PDRPRI79E25A794A

\* Scala originale non disponibile. \*



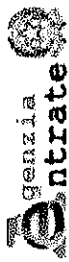
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2018 - Comune di BASIANO (4697) - Foglio: 1 - Particella: 204 - Subalterno: 301 -  
VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4N piano: T-1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/05/2000 - Data: 15/03/2018 - n. T328567 - Richiedente: PDRPRI79E25A794A  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (296X422) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visure catastali

N. 17 Visura Storica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizio Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2018

Data: 20/02/2018 - Ora: 16.34.58 Segno  
Visura n.: T302994 Pag. 1

**Dati della richiesta**  
Comune di **BASiglio** (Codice: A697)  
Provincia di **MILANO**  
Catasto Fabbricati: Foglio **3** Particella **204** Sub.: **701**

**INTESTATO**  
1 - **MIGLIA METAL S.R.L.** con sede in **BURGAMO** (0) Proprietà per l'1

**Unità immobiliare dal 04/05/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	3	204	701	Zona	U/7			<b>Euro 1.850,44</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2015 prodotta a VOTO 4996 in atti dal 05/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 08326/12015)
<b>Indirizzo</b> <b>Amministrazione</b>										

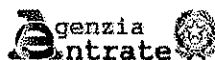
**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2000**

Mappa: **Terrano Corvino**  
Codice Comune: **A697** - Sezione - **Foglio 3 - Particella 204**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	3	204	701	Zona	U/7			<b>Euro 1.850,44</b> <b>L. 5.556,000</b>	VARIAZIONE del 04/05/2000 in atti dal 04/05/2000 FORNIZIONE UFRICI (n. 5525/12009)
<b>Indirizzo</b> <b>Sezione</b> <b>Amministrazione</b>										

## Documenti amministrativi

### N. 18 Ispezione Ipotecaria



### Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 20/03/2018 Ora 11:12:31  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica** Ispezione n. T133000 del 20/03/2018  
per immobile  
Motivazione Perizia Giudiziaria  
Richiedente PDRPRI per conto di PDRPRI79E25A794A

#### Dati della richiesta

Immobile: Comune di BASIANO (MI)  
Tipo catasto: Fabbricati  
Foglio: 3 - Particella 204 - Subalterno 701  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 19/03/2018

#### Elenco immobili

Comune di BASIANO (MI) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00204 Subalterno 0701

#### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/06/2002 - Registro Particolare 39540 Registro Generale 67516  
Pubblico ufficiale PALEARI ALBERTO Repertorio 44093 del 17/05/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffiati  
Immobili attuali
2. ~~TRASCRIZIONE del 14/06/2008 - Registro Particolare 62424 Registro Generale 110088~~  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 97294 del 14/10/2008
  2. Trascrizione n. 25108 del 18/04/2011
  3. Trascrizione n. 31818 del 16/05/2011
  4. Trascrizione n. 15286 del 05/03/2012
  5. Trascrizione n. 73306 del 02/11/2012
  6. Trascrizione n. 16489 del 13/03/2013
  7. Trascrizione n. 39357 del 20/06/2013
  8. Trascrizione n. 22982 del 14/04/2014
  9. Trascrizione n. 7541 del 10/02/2015
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/10/2008 - Registro Particolare 97294 Registro Generale 152475

**Documenti amministrativi****N. 19 Nota trascrizione Tribunale di Bergamo**

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

**Ispezione ipotecaria**

Data 20/03/2018 Ora 11:15:00

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia Giudiziaria

n. T 133000 del 20/03/2018

Inizio ispezione 20/03/2018 11:11:35

Richiedente PDRPRI per conto di  
PDRPRI79E25A794A

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 129882

Registro particolare n. 83476

Presentazione n. 57 del 30/10/2017

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 12/10/2017  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO  
Sede BERGAMO (BG)

Numero di repertorio 180  
Codice fiscale 80025050164

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente FALLIMENTO MEGA METAL S.R.L. -  
BERGAMO -  
Indirizzo C/O DOTT. MAURIZIO VICENTINI - BERGAMO -

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune A697 - BASIANO (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 204 Subalterno 701  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 375 Subalterno -  
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza  
PER ESIGENZE INDUSTRIALI  
Indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI N. civico 4/N  
Piano T.1

**CONSISTENZA CATASTALE**

<b>Comune amministrativo di</b> BASIANO	<b>Provincia di</b> MI
---	------------------------

**Fabbricati - Comune catastale di BASIANO (A697)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		3	204	701	D 7 -Fabbricati speciali...	-	-	2.850,84	-
<b>Totali</b>								<b>2.850,84</b>	<b>0,00</b>

**Dettagli catasto fabbricati**

(1) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 204 Sub. 701 (Bene principale) Situazione in atti al 20/02/2018

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Documenti di riferimento

N.17 - Visura Storica del 15/03/2018

Il documento è conforme alla realtà.

<b>Comune amministrativo di</b> BASIANO	<b>Provincia di</b> MI
---	------------------------

**Terreni - Comune catastale di BASIANO (A697)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		3	375		-	-	-	0	0	0
<b>Totali</b>						<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 375 (Bene principale) Situazione in atti al 20/02/2018

Tipo di particella: Terreno

Documenti di riferimento

N.17 - Visura Storica del 15/03/2018 Il documento è conforme alla realtà.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Capannone sito in BASIANO (MI), Via GIOVANNI PASCOLI, 4N, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Stima dei Miglioramenti]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 15/03/2018.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
16/03/2018	<p>Analisi della provenienza del bene</p> <p>- MEGA METAL S.R.L. con sede in BERGAMO 02901600961. Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 25/01/2013 protocollo n. MI0068905. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/02/2013 Repertorio n.: 140370 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: TMG Volume: 1T n: 1855 del 06/02/2013 TRASFERIMENTO SEDE (n. 663.1/2013);</p> <p>- MEGA METAL S.R.L. con sede in BASIANO 02901600961. Proprietà per 1/1 fino al 25/01/2013. DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/2011. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/06/2011 Repertorio n.: 78506 Rogante: PALEARI ALBERTO Sede: MONZA. Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 39991.1/2011);</p> <p>[REDACTED]</p> <p>per 1/1 fino al 06/06/2011. DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/04/2010. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/06/2010 Repertorio n.: 119380 Rogante: MATARRESE PASQUALE Sede: MILANO. Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 32704.1/2010).</p> <p>VEDI VISURA STORICA ALLEGATA.</p>	Conforme	0,00
19/03/2018	<p>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita</p> <p>Sin dalla data di trascrizione a favore della Mega Metal S.r.l. per acquisto del 21/06/2011 (nota nr. 69357), NON risulta alcuna trascrizione, iscrizione o annotazione contro l'immobile oggetto di stima.</p> <p>VEDI ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATA.</p>	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			0,00

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Capannone - Via I MAGGIO, 27/C - TREZZANO ROSA (MI) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	-
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	516,81 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	12/04/2016
<b>Prezzo</b>	213.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto del notaio Francesco Ioli - Repertorio n. 515, Raccolta n. 285 del 12/04/2016.

### ■ Capannone - Via VENTICINQUE APRILE, 52/B - CAMBIAGO (MI) - Comparabile B

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	-
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	403,20 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	20,90 m <sup>2</sup>
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	19/07/2016
<b>Prezzo</b>	215.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto del notaio Stefano Finardi - Repertorio n. 11.158, Raccolta n. 7.134 del 19/07/2016.



■ Location map comparabili



**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 01 - Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie uffici (SUF): La caratteristica superficie uffici misura la dimensione delle aree destinate ad uffici dell'immobile classificato.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie produttiva (SUD): La caratteristica superficie produttiva misura la dimensione delle aree produttive dell'immobile classificato.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA): La caratteristica prossimità a strada di grande comunicazione definisce se la zona dell'immobile classificato (Terreno o Fabbricato) è prossima a strade di grande comunicazione (statali, regionali o provinciali).

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'immobile è ubicato in zona adiacente ad arterie stradali importanti immediatamente raggiungibili.	3
Med	L'immobile è ubicato in zona facilmente raggiungibile per la presenza di ottime strade secondarie che consentono il transito anche a mezzi pesanti.	2
Min	L'immobile è ubicato in zona molto distante da arterie stradali importanti e raggiungibile con difficoltà o qualora indipendentemente dalla distanza sia raggiungibile con strade di dimensioni tali da non permettere il facile spostamento di mezzi pesanti.	1

- Prossimità ad autostrada (AUT): La caratteristica prossimità ad autostrada definisce se la zona dell'immobile classificato è prossima a nodi autostradali.

Unità di misura: 0=no 1=sì;

Classe	Nomenclatore	Punto
Si	L'immobile classificato è prossimo a nodi autostradali.	1
No	L'immobile classificato non è prossimo a nodi autostradali.	0

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

• Stato locativo (STL): La caratteristica stato locativo descrive se l'unità immobiliare in oggetto è libera o occupata e a che titolo.

Unità di misura: 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato;

Classe	Nomenclatore	Punto
Parzialmente locato	Immobile locato in alcune sue unità immobiliari.	6
Libero	L'unità immobiliare è libera e nell'immediata disponibilità.	5
Locato	L'unità immobiliare è locata con regolare contratto d'affitto.	4
Occupato dal proprietario	L'unità immobiliare è occupata dal legittimo proprietario.	3
Occupato dal richiedente	L'unità immobiliare è occupata dal richiedente la valutazione e dispone di un titolo contrattuale valido.	2
Occupato in comodato d'uso	Chi occupa l'unità immobiliare dispone di un contratto di comodato d'uso gratuito.	1
Occupato senza titolo	Chi occupa l'unità immobiliare non ha nessun titolo contrattuale, ne tanto meno garantisce un fitto certo.	0

• Inquinamento (INQ): La caratteristica inquinamento dell'immobile (fabbricato / terreno) indica la presenza o assenza di forme di inquinamento varie che influenzano il valore dell'immobile.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	L'immobile è soggetto a forme di inquinamento.	1
Assente	L'immobile non è soggetto ad alcuna forma di inquinamento.	0

### ■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Capannone, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### ■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	213.000,00	215.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	12/04/2016	19/07/2016	15/03/2018
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	421,4	289,7	418,7
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	0,0	20,9	483,9
Superficie uffici (SUF) m <sup>2</sup>	52,5	25,3	94,9
Superficie produttiva (SUD) m <sup>2</sup>			0
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	516,8	403,2	600,9
Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA) 1=min 2=med 3=max	2	3	2
Prossimità ad autostrada (AUT) 0=no 1=si	0	1	0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	3	1
Stato locativo (STL) 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	4	5	5
Inquinamento (INQ) 0=assente 1=presente	0	0	1

### ■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 1,00 €/m<sup>2</sup>

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,00

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]\*[r] = 1,00 \* 0,00 = 0,00 €/m<sup>2</sup>

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

## ■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 213.000,00 * 1,00 / 516,81 = 412,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 215.000,00 * 1,00 / 403,20 = 533,23 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 533,23 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 412,14 €/m<sup>2</sup>

## ■ Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 213.000,00 * (-0,01) / 12 = -177,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 215.000,00 * (-0,01) / 12 = -179,17 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 412,14 * 1,00 = 412,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 412,14 * 1,00 = 412,14 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$$[i(\text{Se})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 412,14 * 0,20 = 82,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 412,14 * 0,20 = 82,43 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie uffici (SUF)

$$[i(\text{SUF})] = 0,90 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUF}) = 412,14 * 0,90 = 370,93 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUF}) = 412,14 * 0,90 = 370,93 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

$[i(\text{SUP})] = 0,00 \text{ m}^2$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUP}) = 412,14 * 0,00 = 0,00$

$p_B(\text{SUP}) = 412,14 * 0,00 = 0,00$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	50.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$

$p_B(\text{SMF}) = 50.000,00 \text{ €}$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato locativo (STL)**

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STL)]	Modalità di stima
4 (Locato)	5 (Libero)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{STL}) = 10.000,00 \text{ € da punto a punto}$

$p_B(\text{STL}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$

**Prezzo marginale della caratteristica Inquinamento (INQ)**

$[i(\text{INQ})] = 1,00 \text{ 0=assente 1=presente}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{INQ}) = 1,00 \text{ € da punto a punto}$

$p_B(\text{INQ}) = 1,00 \text{ € da punto a punto}$

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-177,50	-179,17
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	412,14	412,14
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	82,43	82,43
Superficie uffici (SUF) €/m <sup>2</sup>	370,93	370,93
Superficie produttiva (SUD) €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	0,00	0,00
Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA)	0,00	0,00
Prossimità ad autostrada (AUT)	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	50.000,00
Stato locativo (STL) € da punto a punto	10.000,00	0,00
Inquinamento (INQ) € da punto a punto	1,00	1,00

### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		213.000,00		215.000,00
Data (DAT)	(0-23)	4.082,50	(0-20)	3.583,33
Superficie principale (S1)	(418,7-421,4)	-1.129,26	(418,7-289,7)	53.145,45
Superficie esterna esclusiva (Se)	(483,9-0,0)	39.886,91	(483,9-20,9)	38.164,16
Superficie uffici (SUF)	(94,9-52,5)	15.727,26	(94,9-25,3)	25.816,45
Superficie produttiva (SUD)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(600,9-516,8)	0,00	(600,9-403,2)	0,00
Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA)	(2-2)	0,00	(2-3)	0,00
Prossimità ad autostrada (AUT)	(0-0)	0,00	(0-1)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(1-1)	0,00	(1-3)	-50.000,00
Stato locativo (STL)	(5-4)	10.000,00	(5-5)	0,00
Inquinamento (INQ)	(1-0)	1,00	(1-0)	1,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>281.568,41</b>		<b>285.710,40</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(285.710,40 - 281.568,41) * 100] / 281.568,41 = 1,47\% < 5\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(281.568,41 + 285.710,40) / 2 = 283.639,40$  €.

**COST APPROACH**  
**LOTTO 01 - Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)**

■ **Stima dei Miglioramenti**

■ **MIGLIORAMENTI**

■ **Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Coperture/lattonomie/impermeabilizzazioni - La voce indica il costo per la rimozione della vecchia copertura viste le condizioni pessime di quella presente. Stima a Corpo per 466,14 m <sup>2</sup> 466,00 a corpo	10,00	4.660,00	27,84	0,00
2	Coperture/lattonomie/impermeabilizzazioni - La voce indica il costo per la costruzione di una nuova copertura una volta rimossa quella presente: copertura di tetto a due falde con lastre piene od ondulate, compresi listelli in legno da 3x5 cm ad interasse 50/60cm, misurazione in sviluppo di falda, comprese eventuali opere provvisorie interne fino a 3,5 metri, escluso l'eventuale ponteggio esterno: in lastre di fibro cemento senza amianto ondulate, di misura commerciale spessore 6,5mm comprese viti e rondelle.  VALORE DA BOLLETTINO PREZZI OPERE EDILI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI BERGAMO X 466,14 m <sup>2</sup> 466,00 a corpo	25,92	12.078,72	72,16	0,00
<b>Totali</b>			16.738,72	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

<b>Totale costi costruzione</b>	16.738,72 €
<b>Percentuale promotore</b>	Ricompresa nei prezzi unitari
<b>Utile promotore</b>	Ricompreso nei costi di costruzione
<b>Valore a nuovo</b>	16.738,72 €
<b>Totale deprezzamenti</b>	0,00 €

La Stima dei Miglioramenti è posta pari al valore a nuovo (16.738,72 €).

Tale valore è uguale a 16.738,72 €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)**

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato [Stima a Market Comparison Approach]-[Stima dei Miglioramenti]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	283.639,40
Stima dei Miglioramenti	Cost Approach	16.738,72

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

283.639,40-16.738,72 = 266.901,00 €

Diconsi Euro duecentosessantaseimilanovecentouno

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2018</b> è pari a 266.901,00 € per 600,9 m <sup>2</sup> pari a 444,17 €/m <sup>2</sup>	266.901,00
	<b>Totale</b>	266.901,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>266.901,00</b>

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 266.902,00 €

Diconsi Euro duecentosessantaseimilanovecentodue

## **CONCLUSIONI** **Elaborato peritale**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore in data 08/11/2017 e 22/01/2018 ha visionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

## **ELENCO DOCUMENTI**

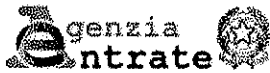
<b>N. Documento</b>	<b>Accodato</b>	<b>Allegato al file pdf</b>	<b>Stampa separata</b>
1	✓	x	x
2	✓	x	x
3	✓	x	x

# Indice

## Elaborato peritale

### Fallimento Mega Metal S.r.l.

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Soggetti	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	5
<b>Lotto 1</b>	
<b>Capannone Via GIOVANNI PASCOLI, 4N - 20060 - BASIANO (MI)</b>	
Scheda immobile	6
Geografia	7
Consistenze superficiali	8
Caratteristiche	10
Segmento di mercato	11
Documenti	12
Consistenza catastale	22
Valutazione	23
Due diligence	23
Comparabili	24
Market Comparison Approach	26
Cost Approach	32
Risultati della valutazione	33
Quadro riassuntivo	33
Conclusioni Elaborato peritale	34
Elenco documenti	34



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2018

Data: 20/02/2018 - Ora: 16.34.58 Segue

Visura n.: T302994 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BASIANO ( Codice: A697)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 3 Particella: 204 Sub.: 701

### INTESTATO

I	MEGA METAL S.R.L. con sede in BERGAMO	02901609961*	(1) Proprietà per 1/1
---	---------------------------------------	--------------	-----------------------

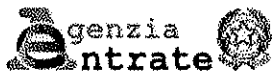
### Unità immobiliare dal 05/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		3	204	701			D/7				Euro 2.850,84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2015 protocollo n. M10074606 in atti dal 05/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68726.1/2015)
			375									
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4/N piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A697 - Sezione - Foglio 3 - Particella 204

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		3	204	701			D/7				Euro 2.850,84 L. 5.520.000	VARIAZIONE del 04/05/2000 in atti dal 04/05/2000 FORMAZIONE UFFICI (n. 55055.1/2000)
			375									
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4/N piano: T-1;										
Notifica						Partita		1001508		Mod.58		
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2018

Data: 20/02/2018 - Ora: 16.34.58 Segue

Visura n.: T302994 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 25/01/2013

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MEGA METAL S.R.L. con sede in BERGAMO	02901600961	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 25/01/2013 protocollo n. M10068905 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/02/2013 Repertorio n.: 140370 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: TMG Volume: 1T n. 1855 del 06/02/2013 TRASFERIMENTO SEDE (n. 663.1/2013)		

### Situazione degli intestati dal 06/06/2011

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MEGA METAL S.R.L. con sede in BASIANO	02901600961	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 25/01/2013
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/06/2011 Repertorio n.: 78506 Rogante: PALEARI ALBERTO Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 39991.1/2011)		

### Situazione degli intestati dal 28/04/2010

N	DATI ANAGRAFICI	C	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/06/2011
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/04/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/06/2010 Repertorio n.: 119380 Rogante: MATARRESE PASQUALE Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 32704.1/2010)		

### Situazione degli intestati dal 28/04/2010

N	DATI ANAGRAFICI	C	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Proprieta' per 1/1 fino al 28/04/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/04/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/06/2010 Repertorio n.: 119376 Rogante: MATARRESE PASQUALE Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 32703.1/2010)		

### Situazione degli intestati dal 30/06/2008

N	DATI ANAGRAFICI	C	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/04/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 14/10/2008 Repertorio n.: 27285 Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettifica la trasc. n.62421/2008 (n. 97294.1/2008)		

### Situazione degli intestati dal 30/06/2008

N	DATI ANAGRAFICI	C	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/06/2008
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 14/10/2008 Repertorio n.: 27285 Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: (n. 97294/2008)		

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2018

Data: 20/02/2018 - Ora: 16.34.58 Segue

Visura n.: T302994 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 30/06/2008

N. 1	DATI ANAGRAFICI	COE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]			(1) Proprietà per 1/1 fino al 30/06/2008
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 12/08/2008 Repertorio n.: 27285 Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettificata dalla Itasc. n.97294/2008 (n. 62421.1/2008)			

### Situazione degli intestati dal 17/05/2002

N. 1	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]			(1) Proprietà per 1/1 fino al 30/06/2008
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2002 Trascrizione in atti dal 04/06/2002 Repertorio n.: 44093 Rogante: PALEARI ALBERTO Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 39540.1/2002)			

### Situazione degli intestati dal 04/05/2000

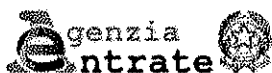
N. 1	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/05/2002
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2000 Trascrizione in atti dal 04/05/2000 Registrazione: FORMAZIONE UFFICI (n. 53055.1/2000)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 19/04/1983 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Paticella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	3	204	8	Cens.	Zona	D/7				L. 4.641.000	VARIAZIONE del 19/04/1983 in atti dal 12/02/1999 FIN.99 (n. 75117.1/1983)
Indirizzo		VIA PASCOLI piano T.										
Notifica		-										
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare										
		Partita		1001508		Mod.58						

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Paticella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	3	204	8	Cens.	Zona						VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 26/09/1993 CLASSAMENTO (n. C00014/1990)
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI piano T.										
Notifica		-										
		Partita		1000831		Mod.58						



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2018

Data: 20/02/2018 - Ora: 16.34.58 Fine

Visura n.: T302994 Pag: 4

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	3	204	8	Cens.	Zona							Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI piano T;											
Notifica				Partita		132		Mod.58					

### Situazione degli intestati dal 03/12/1997

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/05/2000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1997 Trascrizione in atti dal 24/01/1998 Repertorio n.: 210017 Rogante: LAINATI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 70052 1/1997)	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/12/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà fino al 03/12/1997
DATI DERIVANTI DA del 18/12/1986 Volture in atti dal 31/08/1988 Repertorio n.: 13564 Rogante: BARRESI Sede: MISSAGLIA Registrazione: UR Sede: MERATE Volume: II n.: 86 del 07/01/1987 (n. 170479/1987)		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 18/12/1986
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T133000 del 20/03/2018

per immobile

Motivazione Perizia Giudiziaria

Richiedente PDRPRI per conto di PDRPRI79E25A794A

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di BASIANO (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 3 - Particella 204 - Subalterno 701

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 19/03/2018

---

**Elenco immobili**

Comune di BASIANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00204 Subalterno 0701

---

**Elenco sintetico delle formalita**

---

1. TRASCRIZIONE del 01/06/2002 - Registro Particolare 39540 Registro Generale 67516  
Pubblico ufficiale PALEARI ALBERTO Repertorio 44093 del 17/05/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati

---

**Immobili attuali**

- 
2. TRASCRIZIONE del 11/08/2008 - Registro Particolare 62421 Registro Generale 110088  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 97294 del 14/10/2008
  2. Trascrizione n. 25108 del 18/04/2011
  3. Trascrizione n. 31818 del 16/05/2011
  4. Trascrizione n. 15286 del 05/03/2012
  5. Trascrizione n. 73306 del 02/11/2012
  6. Trascrizione n. 16489 del 13/03/2013
  7. Trascrizione n. 39357 del 20/06/2013
  8. Trascrizione n. 22982 del 14/04/2014
  9. Trascrizione n. 7541 del 10/02/2015
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/10/2008 - Registro Particolare 97294 Registro Generale 152475



---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T133000 del 20/03/2018

per immobile

Motivazione Perizia Giudiziaria

Richiedente PDRPRI per conto di PDRPRI79E25A794A

---

Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 62421 del 2008

4. TRASCRIZIONE del 03/05/2010 - Registro Particolare 32703 Registro Generale 54439  
Pubblico ufficiale MATARRESE PASQUALE Repertorio 119376/25915 del 28/04/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
5. TRASCRIZIONE del 03/05/2010 - Registro Particolare 32704 Registro Generale 54440  
Pubblico ufficiale MATARRESE PASQUALE Repertorio 119380/25916 del 28/04/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/04/2011 - Registro Particolare 25108 Registro Generale 43636  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 36765 del 24/03/2011  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 62421 del 2008
- ~~7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/05/2011 - Registro Particolare 31818 Registro Generale 55344  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 62421 del 2008~~
8. TRASCRIZIONE del 21/06/2011 - Registro Particolare 39991 Registro Generale 69357  
Pubblico ufficiale PALEARI ALBERTO Repertorio 78506/27450 del 06/06/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 15286 Registro Generale 22870  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 40773/18569 del 20/02/2012  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 62421 del 2008

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T133000 del 20/03/2018

per immobile

Motivazione Perizia Giudiziaria

Richiedente PDRPRI per conto di PDRPRI79E25A794A

- 
10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 73306 Registro Generale 108412  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 42855/19510 del 10/10/2012  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 62421 del 2008
  11. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/03/2013 - Registro Particolare 16489 Registro Generale 23931  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 44074/20137 del 26/02/2013  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 62421 del 2008
  12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/04/2014 - Registro Particolare 22982 Registro Generale 32559  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 47520/21732 del 02/04/2014  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 62421 del 2008
  13. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/02/2015 - Registro Particolare 7541 Registro Generale 11158  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 49834/22761 del 03/02/2015  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 62421 del 2008
- 
14. TRASCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 83476 Registro Generale 129882  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 180 del 12/10/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati

---

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia Giudiziaria n. T 133000 del 20/03/2018  
Inizio ispezione 20/03/2018 11:11:35  
Richiedente PDRPRI per conto di Tassa versata € 3,60  
PDRPRI79E25A794A

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 129882  
Registro particolare n. 83476 Presentazione n. 57 del 30/10/2017

---

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 12/10/2017 Numero di repertorio 180  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 80025050164  
Sede BERGAMO (BG)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C  
Richiedente FALLIMENTO MEGA METAL S.R.L. -  
BERGAMO -  
Indirizzo C/O DOTT. MAURIZIO VICENTINI - BERGAMO -

**Dati riepilogativi**

---

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune A697 - BASIANO (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 204 Subalterno 701  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 375 Subalterno -  
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -  
PER ESIGENZE INDUSTRIALI  
Indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI N. civico 4/N  
Piano T-1

---

---

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia Giudiziaria

n. T 133000 del 20/03/2018

Inizio ispezione 20/03/2018 11:11:35

Richiedente PDRPRI per conto di  
PDRPRI79E25A794A

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 129882

Registro particolare n. 83476

Presentazione n. 57 del 30/10/2017

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'  
MEGA METAL S.R.L.

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale

MEGA METAL S.R.L.

Sede BERGAMO (BG)

Codice fiscale 02901600961

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO -

~~TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 DA OGNI RESPONSABILITA'~~

RELATIVAMENTE ALLA INDICAZIONE DEI DATI ANAGRAFICI EFFETTUATA NELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE.

TRIBUNALE DI BERGAMO  
FALLIMENTO: MEGA METAL S.R.L.  
GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA GIOVANNA GOLINELLI  
CURATORE: DOTT. MAURIZIO VICENTINI  
TECNICO INCARICATO: ARCH. PIERO PEDROLI  
R.F. 173/2017

\* \* \*

**STIMA BENI MOBILI**

Il sottoscritto Arch. Pedrolì Piero, nato a Bergamo il 25/05/1979, Cf. PDRPRI79E25A794A, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n. 2901, viene incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Maurizio Vicentini di stimare il valore dei beni mobili ivi elencati.

Premessa

I beni sono stati valutati basandosi su indagini di mercato per la compravendita di beni uguali o simili condotte presso ditte concessionarie nonché dalle informazioni reperite presso addetti al settore. Per quanto concerne i mezzi sono stati presi in esame i listini ufficiali o le offerte in vendita sul mercato.

Il valore tiene conto dello stato di conservazione, della vetustà e della commerciabilità del bene.

Elenco dei beni

I beni mobili verranno divisi in tre Lotti:

Lotto A - Mezzi e macchinari; Lotto B - Mobili e attrezzature uffici; Lotto C - Magazzino materiali ferrosi e rottami.

Per i beni immobili sarà effettuata una relazione a parte.

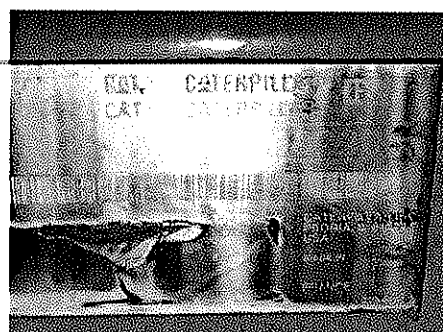
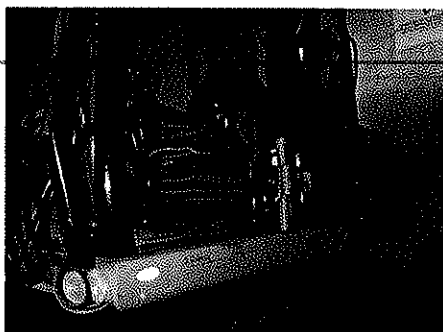
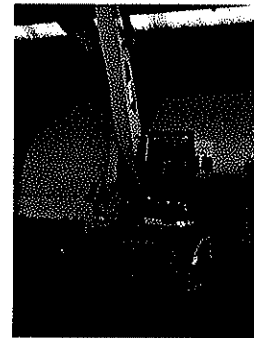
**LOTTO A – Mezzi e macchinari**

All'interno dell'immobile sito in Basiano (MI) Via Giovanni Pascoli n. 4N, in cui esercitava l'attività di "lavorazione metalli" la Mega Metal S.r.l. troviamo i beni mobili, divisi nelle seguenti sottocategorie:

1. Escavatore con ragno "CAT";
2. Escavatori con ragno "Solmec";
3. Carrelli elevatori;
4. Presse;
5. Camion e rimorchio;
6. Rilevatori radiometrici.

I. ESCAVATORE GOMMATO CON RAGNO "CAT":

L'escavatore marca CAT modello M318D MH è in discreto stato di manutenzione, purtroppo non è stato possibile reperire il libretto, ne' accendere la macchina per desumere sul cruscotto le ore di moto. Dal numero di matricola reperito dal produttore W8R00220 è stato possibile risalire all'anno di costruzione 2007 e alla messa sul mercato del gennaio 2008. Il suo valore è stimato in € 48.000,00.



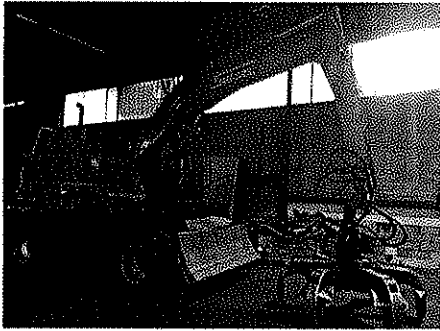
## 2. ESCAVATORI CON RAGNO "SOLMEC":

I due escavatori marca SOLMEC modello 108 LS e modello S90 sono piuttosto datate, purtroppo non è stato possibile reperire il libretto, ne' accendere la macchina per desumere sul cruscotto le ore di moto. Non sono oltretutto state individuate, perché rimosse o cancellate, le targhette con il numero di matricola della macchina e la società fallita non è stata in grado di fornire alcuna documentazione.

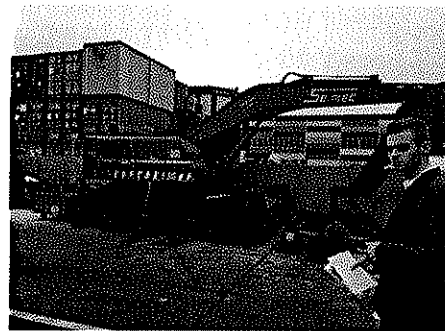
Non essendo noto l'anno di costruzione della macchina, considerato il precario stato di manutenzione, il valore dell'escavatore Solmec 108 LS è prudenzialmente stimato in € 10.000,00.

Non essendo noto l'anno di costruzione nemmeno di questa macchina, considerato il pessimo stato di manutenzione (probabilmente ormai non più funzionante), il valore dell'escavatore Solmec S 90 è prudenzialmente stimato in € 3.000,00.

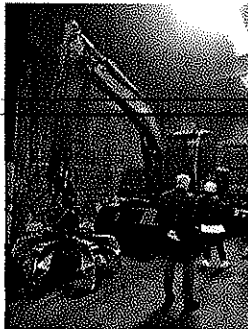
SOLMEC 108 LS



SOLMEC S 90



SOLMEC 108 LS



SOLMEC S 90

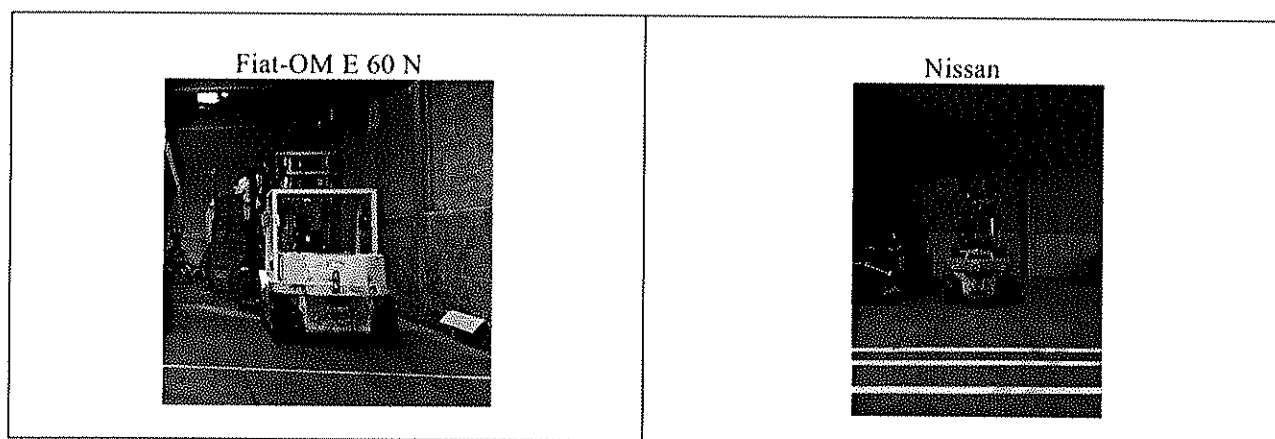


3. CARRELLI ELEVATORI:

I due carrelli elevatori presenti sono datati e in scarso stato di manutenzione. Purtroppo non è stato possibile reperire il libretto, né accendere la macchina per desumere sul cruscotto le ore di moto.

Il primo è un carrello Nissan con motore diesel, con numero di matricola DF05EC01770 ed il valore stimato è di € 1.000,00.

Il secondo è un carrello Elettronico Fiat-OM E 60 N, con numero di matricola 3199080121 ed il valore stimato è di € 2.500,00.





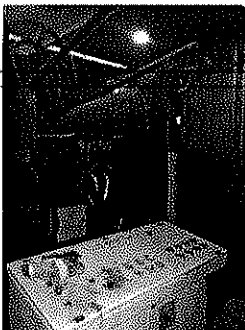
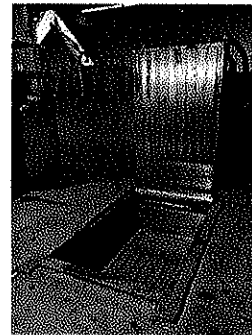
#### 4. PRESSA:

La pressa grande, marca Sierra, presente nel capannone limitrofo a quello di proprietà del fallimento è in pessimo stato di manutenzione ma sembrerebbe ugualmente funzionante.

L'operazione di spostamento di tale macchinario in un altro stabilimento renderebbe l'attrezzatura non più utilizzabile. Il bene può pertanto avere un valore solo se lasciato dove si trova attualmente (un capannone che la Mega Metal locava da soggetti terzi). Lo smontaggio (che prevede dei laboriosi tagli), la rimozione ed il trasporto della pressa avrebbe un costo che si avvicina al valore del ferro venduto a peso.

Il valore stimato della pressa, considerando la necessità di spostarla per liberare un capannone di proprietà di soggetti terzi, è vicino allo zero; viene quindi definito un valore simbolico di € 50,00.

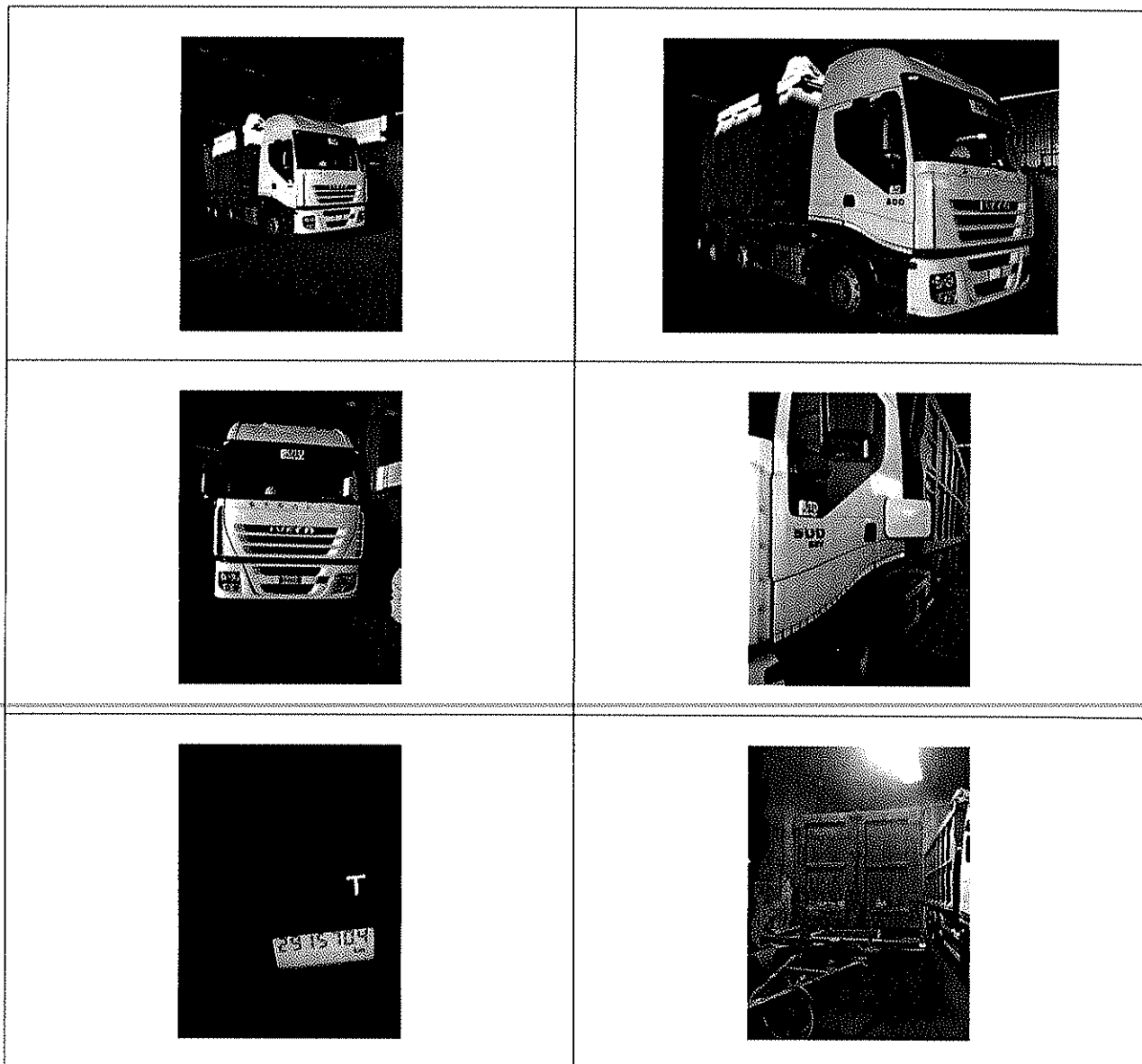
La pressa piccola, per la compattazione delle lattine in alluminio, di marca Lollini, modello AL 40, è funzionante e il suo valore è stimato in € 3.000,00.



5. CAMION CON RIMORCHIO:

Il camion di proprietà del Fallimento marca IVECO modello 260S E4 ST, l'anno d'immatricolazione è il 2014, è in buono stato manutentivo ed il contachilometri segna 291.570 Km. Il valore stimato per esso è di € 28.000,00. Al momento un vetro della cabina è stato sfondato a seguito di un tentativo di furto del mezzo.

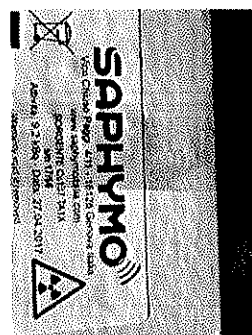
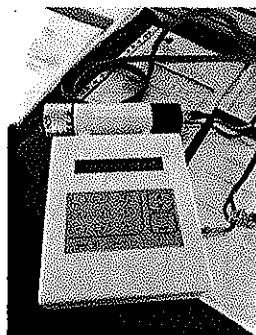
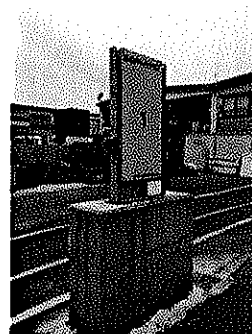
Il rimorchio è di marca ZORZI modello 26 R, l'anno d'immatricolazione è il 2014, in discreto stato manutentivo. Il valore stimato per essa è di € 2.000,00.



## 6. RILEVATORI RADIOMETRICI:

Nel piazzale antistante al capannone, sempre all'interno della proprietà privata, allineato con il cancello di ingresso, vi sono due impianti per la rilevazione di presenza di materiali radioattivi. A seguito di un consulto dello stesso produttore di tali impianti (la ditta Saphymo di Genova) è emerso che:

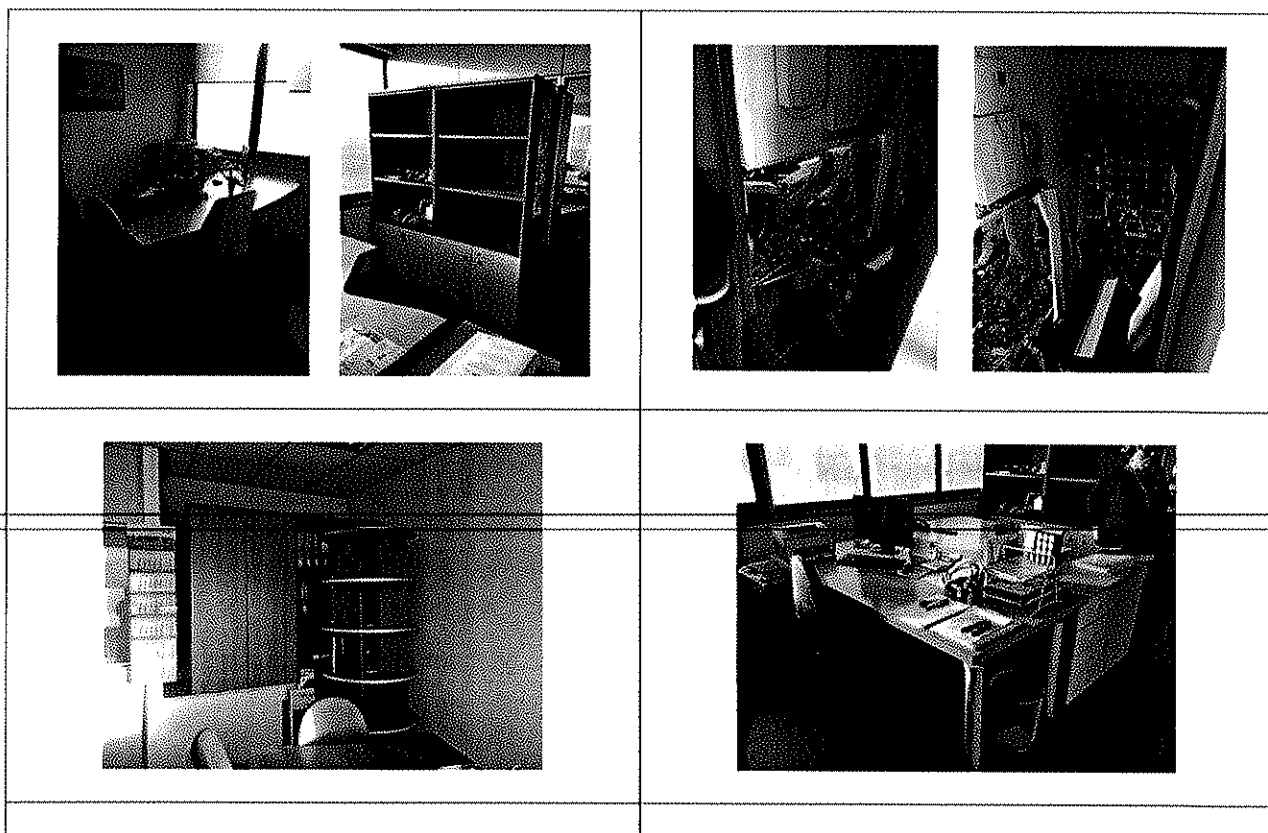
- il rilevatore orizzontale, montato su una struttura ad "L" è di vecchia generazione, non è conforme alle normative vigenti, il suo valore è pertanto pari a zero.
- il portale con due rilevatori laterali, montati su basamenti di cemento, sono invece funzionanti e conformi alle norme. Tali attrezzature non hanno un mercato dell'usato, per via degli elevati costi che avrebbero le operazioni di disinstallazione, ri-installazione, attivazione ed omologazione. Gli unici acquirenti interessati potrebbero essere gli stessi costruttori per utilizzarne alcuni componenti, il valore dell'impianto è quindi stimato in € 3.000,00.
- il rilevatore portatile, dotato di sorgente CS 137, anch'esso non è conforme alle normative vigenti, il suo valore è pertanto pari a zero. La sorgente, contenuta in un'apposita scatola contiene del Cesio (materiale altamente radioattivo) è pertanto importante che venga restituita al produttore del macchinario per garantire un corretto smaltimento.

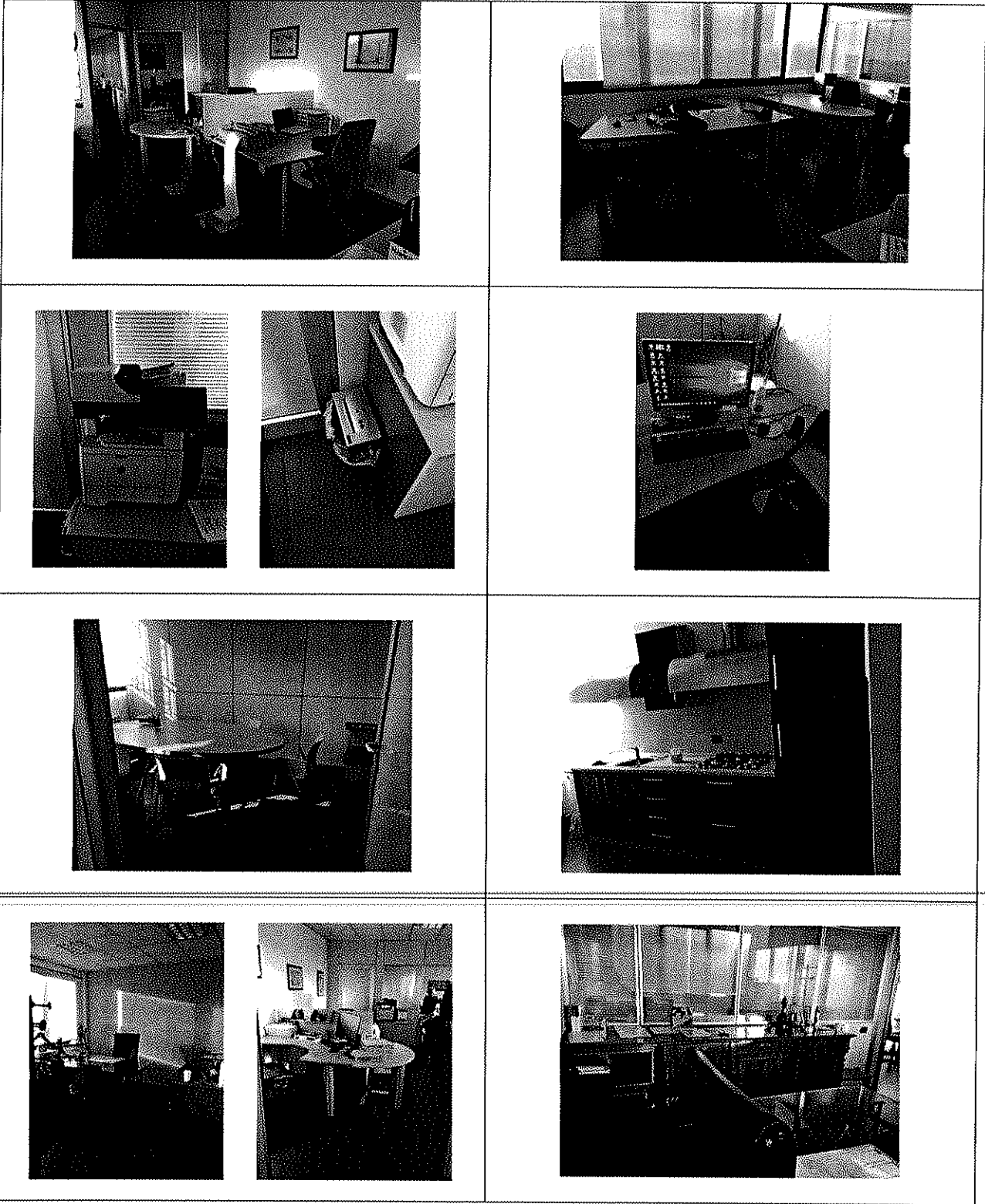


**LOTTO B – Mobili e attrezzature uffici**

Il mobilio e le attrezzature presenti negli uffici pertinenti al capannone che la Mega Metal locava presso terzi sono in normale stato di deperimento, data la scarsa commerciabilità degli arredi per ufficio usati, gli stessi hanno un valore molto basso. L'importo del ricavo da un'eventuale vendita di questi mobili è quasi equiparabile al costo necessario per sgombero e trasporto degli stessi. La tipologia di arredo presente, di bassa qualità, sono tavoli con piano in legno e gambe in metallo, cassettiere e armadiature in legno, un tavolo in vetro, qualche pc con monitor e tastiera, sei stampanti, una fotocopiatrice, un trita-documenti, alcuni telefoni, una cucina completa, alcune pareti prefabbricate modulari in alluminio plastica e vetro. La stanza in cui vi erano i server è stata distrutta e depredata: i ladri hanno sfondato il muro utilizzando un carrello elevatore come ariete, passando dall'interno del capannone, rubando tutti i pc/server e distruggendo l'impianto rimanente.

Il lotto B viene stimato a corpo in € 3.000,00.





**LOTTO C**

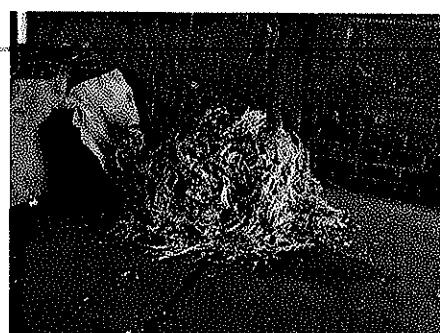
All'interno dell'immobile sito in Basiano (MI) Via Giovanni Pascoli n. 4N,  
in cui esercitava l'attività di "lavorazione metalli" la Mega Metal S.r.l. e il cui ramo di azienda era stato affittato alla  
[REDACTED] via l'attività della società fallita,  
al momento del primo sopralluogo congiunto con il Curatore Dr. Vicentini in data 8 novembre 2017, si trovavano le  
seguenti rimanenze di magazzino:

Rame di prima scelta (ex. Gnutti)	ton.	5,67	€/ton	3000	17.010,00 €
Rame stagnato	ton.	1,69	€/ton	2500	4.225,00 €
Tornitura di bronzo	ton.	5,9	€/ton	900	5.310,00 €
Eleche in bronzo - 2 pz.	ton.	1,04	€/ton	1000	1.040,00 €
Zinco	ton.	2,06	€/ton	500	1.030,00 €
Pani in alluminio	ton.	1,62	€/ton	700	1.134,00 €
Scarti vari - a corpo					4.000,00 €
<b>Totale</b>					<b>33.749,00 €</b>

In data 22 gennaio 2018, al momento di un secondo accesso al capannone, per fare un sopralluogo più approfondito, i materiali sopra elencati erano stati rubati.

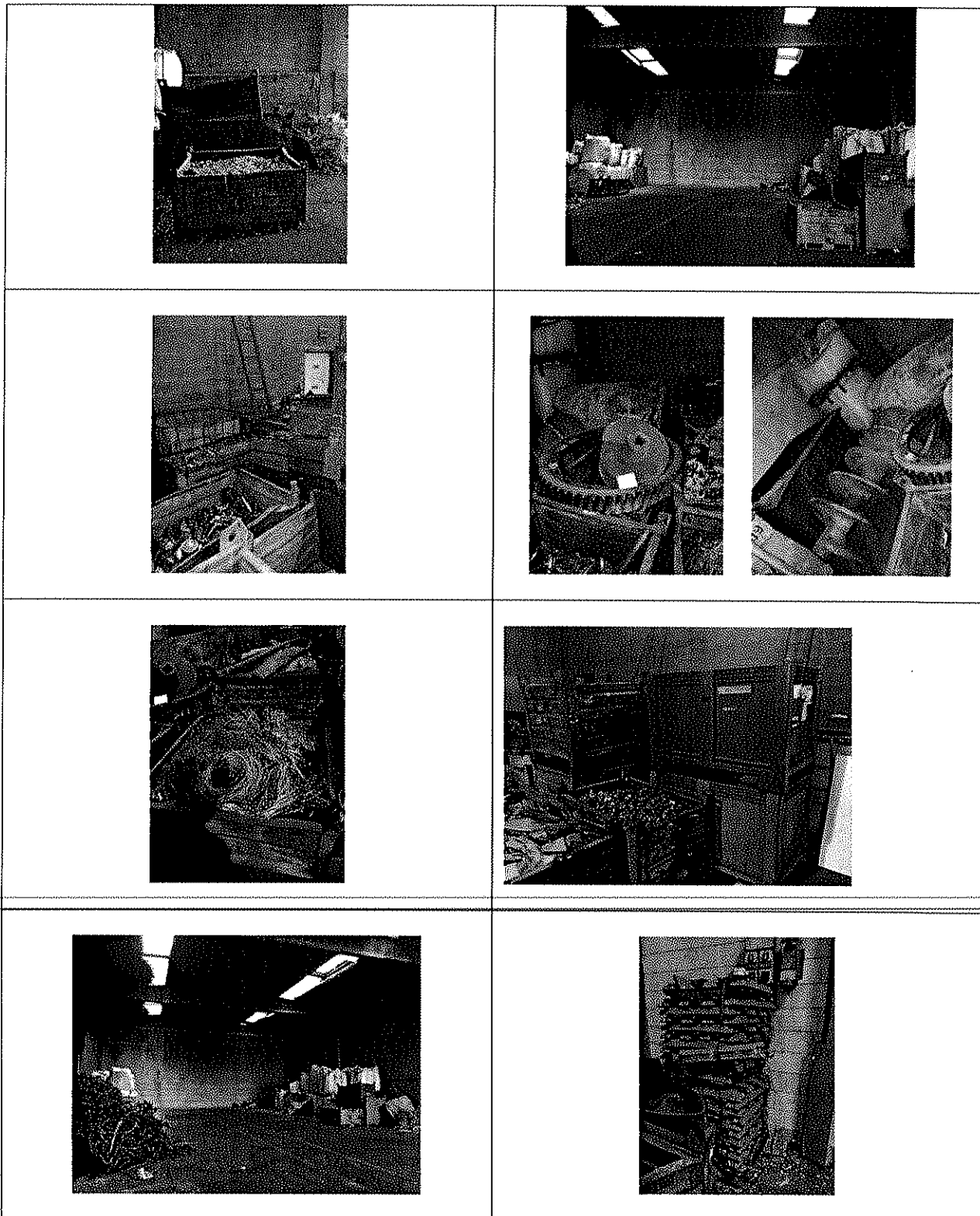
Il valore che era stato preliminarmente stimato in € 33.749,00 è pertanto divenuto € 0,00 (zero).

Nel capannone è presente un separatore magnetico permanente a piastra "SMP62.80", per il sollevamento dei materiali ferrosi, stimata in € 2.500,00.



FALL. MEGA METAL S.R.L.

Pec: pieropedrolì@archiworldpec.it  
Mail: pieropedrolì@gmail.com



Conclusioni e stima

Il valore dei beni mobili, relativi al Fallimento in epigrafe, viene qui riassunto e si precisa essere il cosiddetto FJV (Forced Judicial Value), ovvero il valore di vendita giudiziaria, tenuto conto che tali beni verranno messi in commercio a seguito di tale procedura di alienazione.

<u>Lotto A</u> - Mezzi e macchinari	€ 100.550,00
<u>Lotto B</u> - Mobili e attrezzature uffici	€ 3.000,00
<u>Lotto C</u> - Magazzino materiali ferrosi e rottami	€ 2.500,00

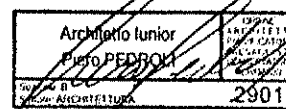
\* Gli importi indicati sono al netto di Iva.

L'importo stimato dei beni mobili del Fallimento MEGA METAL S.R.L. è di € 106.050,00 (centoseimilacinquanta,00).

Bergamo, il 19/02/2018

In fede

Il tecnico incaricato



Arch. Piero Pedrolì