TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

R.G. N. 73/2024

Liquidazione Giudiziale: Evergreenbios Srl

Giudice Delegato Dott. Francesco Pipicelli

Liquidatore Giudiziale: Dr. Giorgio Edoardo Luerti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

N. 2 Capannoni, un appartamento, un negozio, oltre ad appezzamenti di terreno di pertinenza siti in Garlasco (PV), Via Tromello n. 88/90

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI
CF:MTTLCU66H10F205U

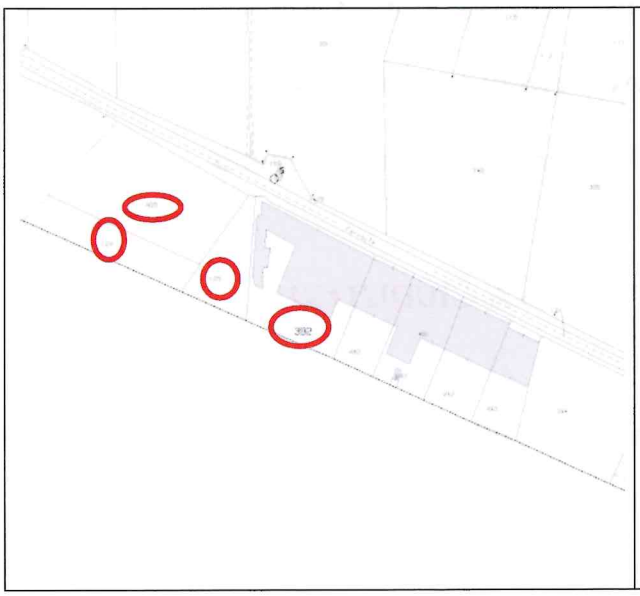
con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com - PEC: luca.mutti@geopec.it

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dr. Francesco Pipicelli, su indicazione del Liquidatore Giudiziale Dr. Giorgio Edoardo Luerti, di procedere alla valutazione delle unità immobiliari, costituite da fabbricati e terreni, che fanno parte del complesso industriale sito nel **Comune di Garlasco (PV), Via Tromello n. 88/90.**

Lo stesso ha effettuato le opportune indagini accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.





Situazione catastale

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia del Territorio come segue:

Catasto Fabbricati

a) fg. 20, mapp. 392, sub. 8, cat. A/3, cl. 2, vani 8, Via Tromello n. 88, piani T-1°, R.C.€ 388,38

b) fg. 20, mapp. 392, sub. 9, cat. C/1, cl. 2, cons. mq. 130, Via Tromello n. 88, piano T, RC€ 1.235,37

c) fg. 20, mapp. 392, sub. 11, Cat. D/1, Via Tromello n. 88, piano T-S1, RC€ 1.645,01

d) fg. 20, mapp. 392, sub. 12, Cat. D/1, Via Tromello n. 90, piano T, RC€ 4.921,10

Catasto Terreni

e) fg. 20, mapp. 124, seminativo irriguo, mq. 1.355, RA€ 6,65 – RD€ 9,80

f) fg. 20, mapp. 125, vigneto, mq. 1.160, RA€ 5,99 – RD€ 7,79

g) fg. 20, mapp. 408, seminativo irriguo, mq. 2.530, RA€ 17,32 – RD€ 30,08

Coerenze in corpo ed in contorno dell'intero lotto: ferrovia, ragione al mappale 490 del foglio 20, Strada Provinciale 596, ragione al mappale 123 del foglio 20.

La conformità catastale ai sensi della L. 122/2010 non è rispettata in quanto sono presenti difformità distributive interne che possono essere regolarizzate, oltre ad alcune tettoie

Stato di occupazione

E' in essere un contratto di affitto di ramo di azienda n. 8909/6641 di rep., registrata all'Ufficio di Milano 2, in data 22/05/2024, tra la Evergreenbios srl e EVGB srl, nell'ambito del quale è stato concesso in uso il complesso immobiliare. Il ramo d'azienda è destinato al comparto produttivo e di laboratorio (ricerca e sviluppo). Durata dal 16/05/2024 al 15/05/2025, tacitamente prorogabile di 12 mesi. Canone mensile di affitto del Ramo di Azienda è pari a € 2.500,00.

Provenienza

Gli immobili risultano di proprietà della società "EVERGREENBIOS S.R.L." ad essa pervenuti in forza di atto di fusione mediante incorporazione della società "TECHNELEP S.R.L." ricevuto dal notaio Massimo Napolitano di Melegnano in data 27 marzo 2019 n.86331/56189 di repertorio, registrato a Milano 4 il 3 aprile 2019 al n.15545, e successivo atto integrativo ricevuto dal notaio Massimo Napolitano di Melegnano in data 10 maggio 2024 n.95836/63998 di repertorio, trascritto a Vigevano con nota in data 14 maggio 2024 numero 4480/3448.

Situazione comunale

A seguito dell'accesso atti svolto in data 19 settembre 2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Garlasco è stata reperita la seguente documentazione:

- pratica n. 26/96 comunicazione inizio lavori per modifiche interne e creazione di volume per impianto tecnologico protocollata in data 8/02/1996 prot. 1970
- agibilità rilasciata in data 1/07/1996 prot. 8292
- pratica n. 38/96 comunicazione inizio lavori per recinzione protocollata in data 22/02/1996 prot. 2604
- pratica edilizia n. 296/96 concessione edilizia n. 130 rilasciata in data 26/02/1997 per lavori di ristrutturazione fabbricato

- pratica edilizia n. 125/97 concessione edilizia n. 113 del 19/02/1998 per variante alla concessione edilizia n. 130/96

- agibilità n. 52/02 rilasciata con silenzio assenso il 27/01/2003

- autorizzazione per apertura passo carraio prot. 5655 rilasciata in data 30/03/1999

- autorizzazione 203/97 n. 157 dell'8/09/98 per costruzione muriccio in mattoni a vista per delimitazione zona ingresso aperto e modifica ingresso carraio

- pratica edilizia n. 42/98 denuncia inizio attività presentata in data 27/02/1998 prot. 3061 per recinzione

- pratica edilizia n. 136/98 denuncia inizio attività presentata in data 11/05/1998 prot. 6838 per modifiche interne consistenti nella creazione di tavolato per antibagno, box lavorazione gelati, esecuzione tavolato per separazione reparti spedizione

- pratica edilizia n. 153/99 concessione edilizia rilasciata in data 3/09/99 n. 100 per lavori di destinazione di superficie già in vendita all'ingrosso, annessa a laboratorio di panificazione e pasticceria a vendita al minuto di generi alimentari

- pratica edilizia n. 75/2000 denuncia inizio attività presentata in data 5/04/2000 prot. 6793 per manutenzione straordinaria e verifica impianti elettrici

- pratica edilizia n. 91/2003 comunicazione inizio opere presentata in data 25/03/2003 prot. 5520 per progetto di manutenzione straordinaria copertura capannone

- pratica edilizia n. 134/03 Denuncia inizio attività presentata in data 8/05/2003 prot. 8207 per posa in opera di cancelli

- pratica n. 119/2012 C.I.A. presentata in data 18/06/2012 prot. 10068 per manutenzione straordinaria e rimozione e nuova esecuzione del manto di copertura

- pratica edilizia n. 235/15 C.I.L.A. presentata in data 12/12/2015 prot. 18826 per manutenzione straordinaria fabbricato esistente

Osservazioni

Sono presenti difformità distributive interne, inoltre il cambio d'uso ad uso uffici della palazzina un tempo residenziale non è supportato da documentazione probatoria, vi è un cambio di destinazione non documentato. Ai fini peritali si ritiene di considerare tale modifica oggetto di regolarizzazione con corresponsione di oneri.

Situazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Garlasco è il Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato a seguito di Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 27/07/2023 e successive varianti.

Il complesso immobiliare oggetto di stima ricade in zona "Aree di tessuto urbano consolidato produttive, tessuto per attività artigianali ed industriali (art. 34 NTA)" ed in minima parte in zona agricola. La proprietà ricade in fascia di rispetto ferroviario con i vincoli di rispetto delle distanze previste. La Procedura è venuta a conoscenza che potrebbe esservi una possibile difformità di altezza la cui regolarizzazione richiederebbe una richiesta a FFSS, ma lo scrivente a seguito dell'accesso atti presso il Comune di Garlasco, non ha rinvenuto documentazione che richiami a questa problematica, ne risultano pervenute comunicazioni da parte di FF.SS in tal senso.



Situazione ipotecaria

In base alla relazione ventennale redatta dal Notaio Dr. Mattia D'Amato in data 30 luglio 2024, che si allega alla presente, le risultanze ipotecarie sono le seguenti:

Nel ventennio in esame sugli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Vigevano con nota in data 17 luglio 2017 ai numeri 6354/809 a favore della "Banca Popolare di Milano Società per Azioni" con sede in Milano, per l'importo di euro 1.400.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 700.000,00 concesso alla società "TECHNELEP S.R.L." con atto ricevuto dal notaio Gherardo Flaviano Stimolo di Mede in data 14 giugno 2017 n.4757/3494 di repertorio;

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Milano in data 13 febbraio 2024 n.94/2024 di repertorio, trascritta a Vigevano con nota in data 5 giugno 2024 numero 5279/4026 a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento Evergreenbios Sri".

FORMALITA' A FAVORE

Con atto autenticato dal notaio Daniele Fuso di Garlasco in data 28 aprile 2017 n.1134/ 798 di repertorio, trascritto a Vigevano con note in data 16 maggio 2017 numero 4224/2905, 4225/2906, 4226/2907 e 4227 /2908 risultano trascritte a favore a favore degli immobili in oggetto le servitù per la posa e mantenimento della condotta scarico acque."

Descrizione degli immobili

Consistenza

Destinazione	**Consistenza**
Appartamento P.1° (sub. 8)	m. 155
Negozio P.T. (sub. 9)	mq. 162
Capannone P.T. (sub. 11)	mq. 242
Cantina P.S1	mq. 18
Capannone / uffici / laboratori P.T. (sub. 12)	mq. 1.260
Cortile – parcheggi	mq. 1.200
Area esterna mapp. 124-125-408	mq. 6.045

Ubicazione: Garlasco (PV), Via Tromello n. 88-90 in zona periferica ad ovest del paese, compresa tra la ferrovia Vercelli-Pavia a Nord e la Strada S.P. Tromello-Garlasco a Sud, ove gli insediamenti sono pressochè a carattere industriale ed agricolo.

La proprietà è costituita da due corpi di fabbrica; uno a due piani fuori terra adibito ad uffici e l'altro che costituisce il corpo produttivo identificato da un capannone prefabbricato (travi e pilastri) con muratura perimetrale portante ed un corpo annesso in muratura compreso tra il fabbricato ad uso uffici ed il capannone prefabbricato, con una piccola porzione cantinata, completano la proprietà due cortili separati fra loro da un'area adibita a giardino e recintata sul lato sud con una recinzione in ferro che con salto rientrante collega i due corpi di fabbrica ed ove sono inseriti due ingressi pedonali e due ingressi carrai.

La proprietà si completa con un'area annessa identificata al Catasto Terreni al Fg. 20 mappali 124-125-408.

Le aree scoperte all'interno della zona produttiva sono sistemate in parte a verde ed in parte pavimentate in battuto di cemento e blocchetti autobloccanti in cls, fronteggiante la recinzione lungo la S.P. la striscia di sedime di proprietà adibita a parcheggio è pavimentata in conglomerato bituminoso, mentre l'area libera posta ad Ovest dell'edificato è sistemate con pavimentazione in masselli autobloccanti per la zona adibita a parcheggio privato e primo tratto della strada poderale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi che consente l'accesso ai campi posti oltre il passaggio a livello; mentre il rimanente sedime è costituito da una banchina sterrata e da un campo incolto ove sono presenti un serbatoio GPL interrato e dei serbatoi di stoccaggio delle acque provenienti dal ciclo di lavorazione.

Il fabbricato adibito ad uffici a due piani fuori terra con struttura portante in muratura intonacata al civile, solai in laterocemento, tetto in legno con manto di copertura in coppi è stato oggetto di manutenzione straordinaria. Al piano terreno sono stati realizzati tavolati in cartongesso e pavimenti in ceramica, adeguati gli impianti elettrico e riscaldamento.

L'accesso agli uffici del primo piano avviene tramite scala esterna coperta rivestita in pietra naturale posta all'interno del cortile e coperta con una struttura in legno.

Il fabbricato adibito alla lavorazione presenta in parte struttura portante in c.a. tamponamenti in blocchi forati posati con malta ed intonacati al civile e copertura in lastre coibentate in lamiera grecata color grigio ed in minor parte, realizzato in epoca successiva a congiunzione dei due edifici (produttivo ed uffici), avente struttura portante in blocchi di laterizio forati posati con malta ed intonacati al civile, copertura anch'essa in lastre coibentate di lamiera grecata color grigio.

I serramenti esterni sono di vario tipo alluminio grigio e vetro semplice dotati di avvolgibili in pvc inferriate in ferro e davanzali esterni in travertino.

Serramenti dell'area produttiva sono in ferro con vetro semplice senza davanzale, le finestre di quest'area sono di scarso valore i pavimenti sono in battuto di cemento e ceramica monocottura.

I serramenti interni in legno zona mensa e servizi ed in ferro per i locali laboratori, tavolati in parte in muratura ed in parte pareti mobili di policarbonato.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è riferita ad una serie di fabbricati ubicati in **Garlasco (PV) Via Tromello n. 88-90.**

Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato e il valore di realizzo* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato e il valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il ***"valore di mercato"***, *ovvero* il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell'ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell'ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare OMI (Anno 2023- semestre 2)

Provincia: PAVIA

Comune: GARLASCO

Fascia/zona: Extraurbana / ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE INTERO TERRITORIO COMUNALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	245	335

Prezzi immobili in vendita

Tempocasa	via Santa Lucia Garlasco	capannone	mq.	69.000,00 €	710,00	97,18 €
immobiliare.it	Via C. Bassa 1 Madonna delle Bozzole	capannone	mq.	168.000,00 €	580,00	289,66 €

Tempocasa	Via Giulio Natta Garlasco	capannone nuovo	mq.	680.000,00 €	1.200,00	566,67 €
immobiliare.it	borgo San Siro Garlasco	capannone	mq.	120.000,00 €	600,00	200,00 €

Da una verifica del portale Agenzia delle Entrate, non sono stati rinvenuti atti di compravendita di immobili similari nel comune di Garlasco, di recente stipula

Al valore di mercato si è identificato un prezzo di pronto realizzo che consenta di definire il prezzo base per una procedura competitiva, inoltre tenuto conto che l'immobile presenta delle difformità edilizie e catastali, al valore sopra indicato, nel rispetto dell'art. 29 comma 1 della Legge 27 febbraio 1985 n.52 sono emerse delle discrepanze tali per cui è necessario provvedere con una regolarizzazione edilizia e catastale di quanto rinvenuto, il cui costo è stato dedotto dalla valorizzazione, in particolare:

- Sono presenti difformità distributive interne nel capannone e nel corpo palazzina residenziale ed uffici
- La palazzina ad uso residenziale ed uffici, oggi è integralmente ad uso direzionale
- Sono presenti tettoie non autorizzate
- Sono presenti pavimentazioni nelle aree esterne prive di autorizzazione, inoltre la parte di terreno pavimentata verso la strada statale, è utilizzata ad uso parcheggio, ma non risulta realizzato l'impianto di prima pioggia con la raccolta dei reflui e la relativa vasca di decantazione.
- Sono presenti parti di coperture in lastre di eternit incapsulate

Si precisa che la stima tiene in considerazione anche eventuali rischi di problematiche a livello ambientale del sottosuolo ed il vincolo del limite ferroviario di alcuni edifici edificati a confine con la tratta ferroviaria.

Valutazione riferita alla data attuale

Destinazione		**Consistenza**		€/mq	valore
Appartamento P.1° (sub. 8) ora ufficio	piano primo	mq.	155,00	300,00 €	46.500,00 €
Negozio P.T. (sub. 9)	piano terreno	mq.	162,00	300,00 €	48.600,00 €
Capannone P.T. (sub. 11)	piano terreno	mq.	242,00	250,00 €	60.500,00 €
Cantina P.S1	piano cantinato	mq.	18,00	50,00 €	900,00 €
Capannone / uffici / laboratori P.T. (sub. 12)	piano terreno	mq.	1.260,00	250,00 €	315.000,00 €
Cortile – parcheggi		mq.	1.200,00	15,00 €	18.000,00 €
Area esterna particelle 124-125-408 in parte a destinazione produttiva con vincolo a parco e vincolo di rispetto delle distanze dalla ferrovia		mq.	6.045,00	10,00 €	60.450,00 €
				totale	549.950,00 €
				a detrarre	
costi per adeguamento comunale comprensivi di oneri di urbanizzazione ed oblazioni per cambio d'uso ad uffici					- 20.000,00 €
costi adeguamento catastale					- 5.000,00 €
costi per rischio bonifica presenza di eternit					- 50.000,00 €
regolarizzazione pavimentazione terreni esterni al sito					- 20.000,00 €
				complessivamente	**454.950,00 €**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 29 ottobre 2024

Il Perito

Geom. Luca Mutti

Allegati

Planimetrie catastali

Fotografie

Documentazione comunale