



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCORSUALI

686/2024

DEBITORE:

COSTRUZIONI PAVAN SRL

GIUDICE:

Dott. Francesco PIPICELLI

CUSTODE:

Dott. Stefano INZOLI

INTEGRAZIONE CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giacomo GUERRA

CF:GRRGCM50E09F205Z
con studio in MILANO (MI) VIA LOMAZZO, 55
telefono: 3479658223
email: giacomo.guerra@fastwebnet.it
PEC: giacomo.guerra1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 686/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone artigianale a SETTIMO MILANESE VIA DARWIN 35, della superficie commerciale di **478,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COSTRUZIONI PAVAN SRL)

L'immobile in oggetto è un capannone sito in Via Darwin 35 a Settimo Milanese (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e in parte primo, ha un'altezza interna di 6,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 260 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/3, classe 4, consistenza 460 mq, rendita 1.187,85 Euro, indirizzo catastale: VIA DARWIN 35, piano: T-1, intestato a COSTRUZIONI PAVAN SRL

Coerenze: A nord altra proprietà mapp. 245, a est Via Darwin, a sud altra proprietà mapp. 261, a ovest altra proprietà mapp. 246

Si segnala che la visura riporta una superficie catastale errata (mq 965). Inoltre si rileva che la planimetria riporta la coerenza a est errata (cortile invece di Via Darwin)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	478,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.067,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2024 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 1632 di repertorio, iscritta il 08/05/2024 a AdE Milano 2 ai nn. 59454/10298, a favore di **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** contro COSTRUZIONI PAVAN SRL, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000

Importo capitale: 14.970,90

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/02/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 3891 di repertorio, iscritta il 04/06/2024 a AdE Milano 2 ai nn. 73518/12992, a favore di **ITES SRL** contro COSTRUZIONI PAVAN SRL, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000.

Importo capitale: 83.849,90

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/09/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 14684 di repertorio, iscritta il 10/07/2024 a AdE Milano ai nn. 93795/17019, a favore di **EDIL CAM SRLS** contro COSTRUZIONI PAVAN SRL, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 35.000

Importo capitale: 29.584

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/08/2024 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 2877 di repertorio, iscritta il 05/08/2024 a AdE Milano 2 ai nn. 111183/20518, a favore di **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** contro COSTRUZIONI PAVAN SRL, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 260.000

Importo capitale: 224.305,10

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/06/2024 a firma di Giudice di Pace di Monza ai nn. 3597 di repertorio, iscritta il 16/09/2024 a AdE Milano 2 ai nn. 119855/22204, a favore di **ARIENTI GRU SRL**, contro COSTRUZIONI PAVAN SRL, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15.000

Importo capitale: 8.550,30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulato il 05/06/2024 a firma di UNEP Corte d'Appello di Milano ai nn. 14295 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a AdE Milano 2 ai nn. 94667/67693, a favore di **COCIF SOC. COOP.** contro COSTRUZIONI PAVAN SRL, derivante da Atto esecutivo

Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale, stipulata il 04/12/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 843 di repertorio, trascritta il 27/03/2025 a AdE Milano 2 ai nn. 41071/28505, a favore



di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE COSTRUZIONI PAVAN SRL, contro COSTRUZIONI PAVAN SRL, derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

COSTRUZIONI PAVAN SRL

per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili, con atto stipulato il 28/06/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 768 di repertorio, trascritto il 21/11/2017 a AdE Milano 2 ai nn. 140311/90477

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 83/80 e successive varianti, intestata a Segunto spa per lavori di Costruzione capannoni industriali, presentata il 28/07/1980, rilasciata il 13/01/1981.

L'agibilità non è mai stata richiesta e pertanto per l'unità in oggetto risulta non rilasciata.

Inoltre si fa notare che nella prima Concessione Edilizia era stato espressamente richiesto dal Comune che i lucernari in copertura fossero apribili per 1/3: essendo stati messi in opera dei pannelli traslucidi tale richiesta non è stata ottemperata e pertanto al momento i rapporti aeranti rispettano i minimi previsti dalla norma. Per l'ottenimento del Certificato di Agibilità sarà necessario implementare l'aerazione naturale con un impianto meccanico.

CILA N. 42628, intestata a Costruzioni Pavan, per lavori di Diversa distribuzione interna e modifica di porta in finestra, presentata il 22/12/2017.

I lavori previsti nel progetto della CILA non sono stati completamente finiti: a parte l'ufficio, il bagno ed il locale sottoscala del piano terra, tutti gli altri locali si presentano al rustico, senza pavimenti, intonaci ed parte dell'impiantistica. Per il completamento delle opere si è stimato un costo di € 18.000.

Il locale che ospita la caldaia non dovrebbe essere chiuso da muri perimetrali ma rimanere aperto e la scala metallica per salire non dovrebbe esserci.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 38 del 27/06/2023 ,
l'immobile ricade in zona D1_19 - Produttiva esistente e di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo spogliatoio presenta un piano primo chiuso da muri perimetrali ed una scala metallica, mentre il progetto dell'ultima CILA autorizzata prevedeva uno spazio aperto e non raggiungibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: €4.000,00

Con tale CILA potranno anche essere regolarizzate alcune piccole incongruenze grafiche (posizione di alcune finestre) presenti nella CILA del 2017.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La visura riporta una superficie catastale errata. Inoltre una volta presentata la CILA in sanatoria si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SETTIMO MILANESE VIA DARWIN 35

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SETTIMO MILANESE VIA DARWIN 35, della superficie commerciale di **478,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COSTRUZIONI PAVAN SRL)

L'immobile in oggetto è un capannone sito in Via Darwin 35 a Settimo Milanese (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e in parte primo, ha un'altezza interna di 6,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 260 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/3, classe 4, consistenza 460 mq, rendita 1.187,85 Euro, indirizzo catastale: VIA DARWIN 35, piano: T-1, intestato a COSTRUZIONI PAVAN SRL

Coerenze: A nord altra proprietà mapp. 245, a est Via Darwin, a sud altra proprietà mapp. 261, a ovest altra proprietà mapp. 246

Si segnala che la visura riporta una superficie catastale errata (mq 965). Inoltre si rileva che la planimetria riporta la coerenza a est errata (cortile invece di Via Darwin)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km

autostrada distante 10 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone fa parte di un complesso di edifici prefabbricati a destinazione industriale e si affaccia su una diramazione laterale di via Darwin.

La struttura è composta da capriate in c.a.p. poste su pilastri con mensola sempre in c.a.p.

La copertura è composta da solettine in c.a. sempre prefabbricate poste perpendicolarmente sopra le capriate, intervallate da elementi in onduline traslucide per permettere l'illuminazione diurna del capannone, come vista dal piano terra, stante la mancanza di accesso alla copertura. E' presente una perdita di acqua piovana nella parte centrale del tetto.

La facciata principale è costituita da pannelli verticali con finitura in ghiaietto lavato, uniti tra loro con giunti verticali sigillati; tali pannelli proseguono oltre il colmo delle capriate per nascondere l'area della copertura destinata al deflusso delle acque piovane.

I pannelli di facciata contengono un portone scorrevole in metallo della superficie di mq 20 per il passaggio di mezzi d'opera, con all'interno un portoncino pedonale. Tale portone costituisce l'unica aerazione naturale dell'immobile, non essendoci aperture in copertura.



Il capannone è separato su tre lati dalle altre unità dello stesso compendio edilizio con muri divisorii in blocchetti di cemento stilati a vista.

I serramenti si affacciano tutti sulla strada di accesso e sono in PVC con vetrocamera.

Il pavimento del capannone è in battuto di cemento, con giunti a campi di 4x4 metri.

Il capannone presenta un impianto di illuminazione interno con tubi guaina a vista. L'impianto di illuminazione risulta comunque da sistemare.

All'interno del capannone si trovano due corpi più bassi su due piani, addossati alla facciata principale, che sono stati oggetto di recenti interventi edilizi ed impiantistici non terminati.

Il corpo sulla sinistra contiene un ufficio con annesso bagno; esiste anche un piccolo locale server sottoscala. Le finiture sono in ceramica sia nell'ufficio che nel bagno (anche rivestimento di altezza 140 cm.) Si nota la presenza di tubazioni esterne per la predisposizione di un impianto di riscaldamento/condizionamento ancora non realizzato.

Il primo piano è attualmente al rustico e presenta la predisposizione per una zona cucina, un antibagno e una bagno.

L'altra unità si trova sulla destra entrando nel capannone ed è attualmente al rustico mentre la parte soprastante contiene una caldaia murale che dovrebbe servire entrambi i corpi bassi.

Nel complesso il capannone si presenta in condizioni che possono essere definite discrete.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 478**.

Il capannone si trova nella zona industriale di Settimo Milanese, si tratta di un quartiere occupato prettamente da capannoni ed attività industriali/artigianali, a sud-ovest del centro di Settimo Milanese. E' una zona ad ovest di Milano ed ottimamente servita dal punto di vista logistico, essendo a pochi chilometri dalla Tangenziale Ovest e dall'autostrada Torino-Trieste (A4).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	478,00	x	100 %	=	478,00
Totale:	478,00				478,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 22/10/2024
Fonte di informazione: Conservatoria di Milano 2
Descrizione: Capannone industriale
Indirizzo: Via Galilei 5 - Cornaredo
Superfici principali e secondarie: 470
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 425,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/01/2025
Fonte di informazione: Conservatoria di Milano 2
Descrizione: Capannone/laboratorio
Indirizzo: Via Darwin 4 - Settimo Milanese
Superfici principali e secondarie: 188
Superfici accessorie:
Prezzo: 126.652,30 pari a 673,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 06/11/2024
Fonte di informazione: Conservatoria di Milano 2
Indirizzo: Via Darwin 2 - Settimo Milanese
Superfici principali e secondarie: 208
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.500,00 pari a 382,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente integrazione si è resa necessaria per l'accertata presenza di amianto sulla copertura del capannone in oggetto.

Durante le fasi di sopralluogo per la prima perizia non era emersa la circostanza che già nel 2022 era stato predisposto un controllo con prelievo del materiale in copertura, in cui si era accertata la presenza di amianto. Tale analisi di laboratorio non era stata fornita al Sottoscritto in sede di prima stesura.

Si è pertanto provveduto a predisporre una nuova verifica della copertura, con l'intervento di una ditta specializzata che abitualmente effettua tali prelievi. Il risultato fornito dal laboratorio di analisi conferma la presenza di amianto nella forma "crisotilo" nella copertura.

Durante le operazioni di prelievo del pezzo di materiale presente sul tetto, il Sottoscritto CTU ha avuto la possibilità di visionare lo stato di conservazione dalla copertura e di scattare le foto allegate alla presente integrazione.

In considerazione dello stato in cui si trovano le lastre di amianto-cemento, si ritiene consigliabile provvedere allo smaltimento delle lastre e ad una verifica delle onduline trasparenti in copertura. Senza entrare nel merito delle operazioni da eseguire, si può fornire un importo congruo per affrontare in futuro tale intervento.



A seguito di ricerche presso imprese del settore del rifacimento di coperture su capannoni simili a quello in oggetto, ritengo che il costo unitario per tale operazione possa ragionevolmente aggirarsi attorno a **€/mq 60**.

Tale valore moltiplicato per la superficie del tetto dà un importo totale di

mq 478 x €/mq 60 = € 28.680,00

Tale importo verrà pertanto detratto dal valore di stima.

La stima è stata eseguita utilizzando il metodo comparativo MCA.

I tre comparabili si trovano nelle immediate vicinanze del capannone in oggetto e sono stati compravenduti nei 6 mesi precedenti la redazione della presente perizia. Trattandosi di edifici molto simili e trovandosi tutti nella stessa zona industriale sono state scelte le uniche caratteristiche che potessero differenziarli.

Si segnala comunque che il listino della Camera di Commercio di Milano riporta un range di prezzo per i capannoni vecchi di €/mq 300-450.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	200.000,00	126.652,30	79.500,00
Consistenza	478,00	470,00	188,00	208,00
Data [mesi]	0	12,00	9,00	12,00
Prezzo unitario	-	425,53	673,68	382,21
Età dell'immobile	0,00	-9,00	20,00	9,00
Tipologia architettonica	7,00	4,00	6,00	6,00
Presenza di locali accessori	1,00	2,00	3,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	382,21	382,21	382,21
Età dell'immobile		1.000,00	1.000,00	1.000,00
Tipologia architettonica		1.000,00	1.000,00	1.000,00
Presenza di locali accessori		2.000,00	2.000,00	2.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	200.000,00	126.652,30	79.500,00



Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	3.057,69	110.841,35	103.197,12
Età dell'immobile	9.000,00	-20.000,00	-9.000,00
Tipologia architettonica	3.000,00	1.000,00	1.000,00
Presenza di locali accessori	-2.000,00	-4.000,00	-6.000,00
Prezzo corretto	213.057,69	214.493,65	168.697,12
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			198.749,48
Divergenza:		21,35% <	%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	478,00	x	415,79	=	198.747,62
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 198.747,62
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 198.747,62

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Settimo Milanese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Settimo Milanese, osservatori del mercato immobiliare Listino CCIAA di Milano e provincia, rogiti estratti dalla Conservatoria

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	478,00	0,00	198.747,62	198.747,62
				198.747,62 €	198.747,62 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costi per il completamento dei lavori non finiti	-18.000,00
Detrazione per rifacimento copertura in amianto-cemento	-28.680,00
	46.680,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.067,62

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 67,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.000,00

data 30/10/2025

il tecnico incaricato
Geom. Giacomo GUERRA

