

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE FALLIMENTARE

G.I. DOTT. QUATRARO

Fallimento SOTEC

REP. n. 55/2006

CAPANNONE IN PESCHIERA BORROMEO - VIALE LIGURIA 34/17

Identificazione catastale:

Immobile in Viale Liguria 34/17

NCEU fg. 65 mp.75 cat. C3 Mq.358

Corrispondente a capannone e all'area su cui insiste distinta in

CATASTO TERRENI al fg. 65 mp. 75

Coerenze:

da nord, in senso orario

Map.74, mapp.67, mapp. 63, mapp. 23, altra proprietà mapp. 197

ATTO DI PROVENIENZA- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Atto 1 Trascrizione Reg Gen 19437 Reg Part 14602 del 01 marzo 1990

A FAVORE

UNITECO SPA con sede in Milano Via Paleocapa 1, CF 01120630155

CONTRO

RESI QUARTA S.R.L. Con sede in Milano Via Chiossetto 14 CF 80052670157

RESI QUINTA S.R.L. Con sede in Milano Via Chiossetto 14 CF 80052590157

dell'atto di fusione a rogito notaio Pasquale Iannello in data 22 febbraio 1990 N. 86391/9577 di REP in corso di registrazione col quale la società UNITECNO spa incorporava le società Resi Quarta e Resi Quinta con decorrenza 22 febbraio 1990

Ai fini della presente si dichiara che la società Resi Quarta possiede un appezzamento di terreno sito in Comune di Peschiera Borromeo distinto al Catasto terreni al foglio 65 mappale 21 di ett 1.77.00

Atto 2 Iscrizione Reg Gen 23717 Reg Part 4734 15/03/1991 Atto notaio Pasquale Iannello rep 92849/10614 del 14 marzo 1991 in corso di registrazione col quale l'Istituto San Paolo di Torino concede a Unitecno un mutuo dell'importo di £ 21.000.000.000.

L'ipoteca viene iscritta

A FAVORE

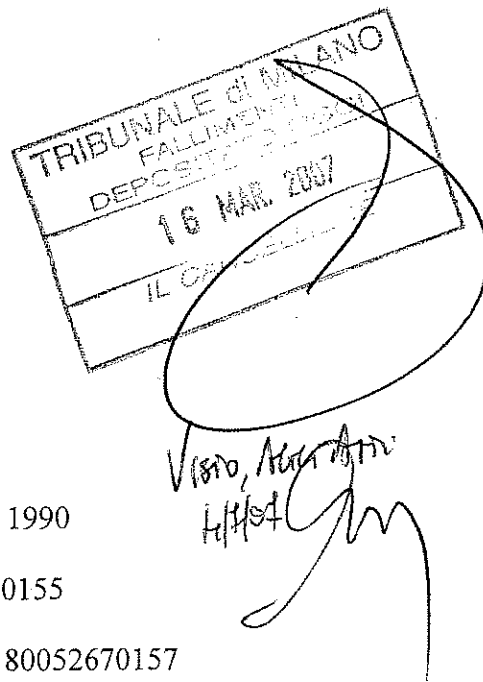
dell'Istituto San Paolo di Torino CF 00772450011

CONTRO

UNITECNO SPA con sede in Milano Via Paleocapa 1 CF 01120630155

L'ipoteca viene iscritta sugli immobili tra cui terreno in Comune di Peschiera Borromeo del foglio 65 numero 21

Atto 3 Trascrizione Reg Gen 39420 Reg Part 28759 del 11 maggio 1990 Notaio Pasquale Iannello in data 12 . 04 . 90 repertorio 87425 della convenzione in corso di registrazione



A FAVORE

del Comune di Peschiera Borromeo CF 80101570150

CONTRO

UNITECNO SPA con sede in Milano Via Paleocopa n. 1 CF 01120630155

sugli immobili tra cui cui terreno in Comune di Peschiera Borromeo del foglio 65 mappale 21

Atto 4 Trascrizione RP 63025 RG 87778 del 04/11/1998

Descrizione titolo Scrittura privata
Data 01/11/1998 rep 109432
Pubblico Ufficiale Pasquale Iannello
Sede Milano
Codice Fiscale NNL PQL 37E17 C351U
Specie atto Atto tra vivi
Codice atto Compravendita
Unità negoziale n.1
.1 Comune di Peschiera Borromeo
Catasto U Fgl 65 Part. 75
Nat C/3 M. Quadri 358
Viale Liguria 34/17

A FAVORE

SOTEC S.R.L.

Con sede in Peschiera Borromeo (MI)
Codice fiscale 08162570157
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'

CONTRO

UNITECNO S.P.A.

Con sede in Milano
Codice fiscale 01120630155
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'

Atto 5 Iscrizione RP 22674 RG 87779 del 04/11/1998

Descrizione titolo Atto notarile pubblico
Data 03/11/1998 rep 109434
Pubblico Ufficiale Pasquale Iannello
Sede MILANO
Codice Fiscale NNL PQL 37E17 C251U

Specie atto Ipoteca volontaria
Codice atto 168- Concessione a garanzia di mutuo
Somma Garantita £ 450.000.000
Spese £ 550.000.000
Totale £ 1.000.000.000
Durata 10 anni

Unità negoziale n.1

.1 Comune di Peschiera Borromeo

Catasto U Fgl 65 Part. 75

Nat C3 M quadri 358

Via Liguria nr 34/17



A FAVORE

Banca Popolare di Crema
Con sede in Crema
Codice fiscale 00140810193
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'
Domicilio ipotecario eletto Crema Via XX settembre 18

CONTRO

SOTEC S.R.L.
Con sede in PESCHIERA BORROMEO
Codice fiscale 08162570157
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'

Atto 6 Iscrizione RP19200 RG 95744 del 24/06/2003

Descrizione titolo Atto Notarile Pubblico
Data 20/06/2003 rep 11146
Pubblico Ufficiale Zonca Luca
Sede Milano
Codice Fiscale ZNO LMR 64E18 F205I

Specie atto Ipoteca Volontaria
Codice atto 176- Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Capitale E 150.000
Tasso annuo 4,022%
Totale E 330.000
Durata 6 anni

Unità negoziale n.1

.1 Comune di Peschiera Borromeo
Catasto U Fgl 65 Part. 75
Nat C3 M quadri 358
Via Liguria Nr 34/17 Piano T

A FAVORE

Banaca Popolare di Crema società per azioni
Con sede in Crema
Codice fiscale 00053690707
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'
Domicilio ipotecario eletto Crema Via XX settembre 18

CONTRO

SOTEC S.R.L.
Con sede in MILANO
Codice fiscale 08162570157
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'

DEBITORE NON DATORE

CO.GEL- SRL
con sede in Milano
CF 014092201571



Atto 7 Iscrizione RP 42599 RG 159967 del 27/10/2005

Descrizione titolo Atto Giudiziario
Data 21/10/2005 rep 1281
Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti
Sede Asti
Codice Fiscale 80007360052

Specie atto Ipoteca Volontaria
Codice atto 281- Decreto ingiuntivo
Capitale E 10.515,31
Tasso annuo 13,350%
Importo interessi E 4.211,38
Spese E 5.273,31
Totale E 20.000,00

Comune di Peschiera Borromeo
Catasto U Fgl 65 Part. 75
Nat C3 M.quadri 358

A FAVORE

Cassa di risparmio di Asti
Con sede in ASTI
Codice fiscale 00060550050
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'
Domicilio ipotecario eletto MILANO Via Petrarca 22 c/o Avv Orrù

CONTRO

SOTEC S.R.L.
Con sede in MILANO
Codice fiscale 08162570157
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'

Atto 8 Iscrizione RP 42599 RG 159967 del 27/10/2005

Descrizione titolo Atto Giudiziario
Data 21/10/2005 rep 1281
Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti
Sede Asti
Codice Fiscale 80007360052

Specie atto Ipoteca Volontaria
Codice atto 281- Decreto ingiuntivo
Capitale E 10.515,31
Tasso annuo 13,350%
Importo interessi E 4.211,38
Spese E 5.273,31
Totale E 20.000,00

10 Comune di Peschiera Borromeo
Catasto U Fgl 65 Part. 75
Nat C3 M.quadri 358

A FAVORE



Cassa di risparmio di Asti
Con sede in ASTI
Codice fiscale 00060550050
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'
Domicilio ipotecario eletto MILANO Via Petrarca 22 c/o Avv Orrù
CONTRO

SOTEC S.R.L.
Con sede in MILANO
Codice fiscale 08162570157
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'

Atto 9 Trascrizione RP 25827 RG 51167 del 04/04/2006
Descrizione titolo Atto Giudiziario
Data 19/01/2006 rep 55/2006
Pubblico Ufficiale Tribunale
Sede Milano
Codice Fiscale 80151430156

Specie atto Atto Giudiziario
Codice atto 617 Sentenza dichiarativa di fallimento

.10 Comune di Peschiera Borromeo
Catasto U Fgl 65 Part. 75
Nat C3 M.quadri 358
Via Liguria Nr. 34/17

.11 Comune di Peschiera Borromeo
Catasto T Fgl 65 Part. 75
Nat T
Via Liguria Nr. 34/17

A FAVORE

Massa dei creditori del fallimento SOTEC in liquidazione
Quota 1/1 relativamenete all'unità neg 1
Diritto Proprietà

CONTRO

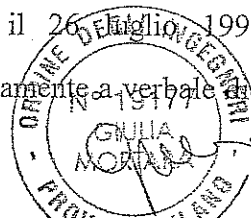
SOTEC S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Con sede in Peschiera Borromeo
Codice fiscale 08162570157
Quota 1/1 relativamente all'unità neg 1
Diritto Proprieta'

Stato occupativo dell'immobile:

l'immobile è libero e sgombro

Situazione urbanistica

Il capannone venne edificato con Concessione edilizia rilasciata il 26 luglio 1990 n. 95
atti:9848/220/90 rilasciata alla UNITECNO s.p.a di cui allega copia unitamente a verbale di collaudo



per le strutture e visto edilizio per prevenzione incendi dal comandante VV.FF

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile capannone risulta conforme all'oggetto della Concessione Edilizia rilasciata, fatta eccezione per una piccola modifica interna in quanto è stato realizzato un tramezzo che separa il corridoio di accesso dall'ufficio.

Nell'eventualità di mancata denuncia di tale modifica presso gli uffici comunali gli oneri per la sanatoria relativa ammontano a 516 euro oltre al costo dell'espletamento di tale pratica, pari a circa 5000 euro per un totale di 1000 euro circa. Tali oneri sono ritenersi inclusi nella perizia di stima.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di una porzione di capannone prefabbricato, la cui superficie complessiva ammonta a 358 mq. con H=5,80 mt., facente parte di un esteso complesso di edifici analoghi a destinazione industriale sito nella zona est di Peschiera Borromeo, non distante dal centro né dalla SS 415 (detta Paullese), a 5 km dalla tangenziale est, a 10 km. da via Mecenate a Milano e a 11 km da Aeroporto di Linate.

La viabilità interna alla lottizzazione industriale è costituita da strade con pavimentazione in autobloccanti, con posti macchine esterni prospicienti al capannone.

Le strutture prefabbricate sono state fornite e posate dalla ditta Precompressi spa di Pognano (BG) e nella zona posteriore i pilastri hanno mensole predisposte per carro-ponte.

L'impresa che ha effettuato i getti di completamento è la soc. Argo Costruzioni srl di Cologno M.

La copertura è a shed con serramenti apribili

Il rapporto aeroilluminante risulta inoltre garantito da doppio rango di serramenti in alluminio con vetrocamera su tre lati

Nella parte destinata alla attività produttiva è presente pavimento industriale; mentre nella zona destinata a servizi igienici e ufficio sono state posate piastrelle in ceramica, il tutto in discreto stato di manutenzione.

La zona ad uffici e servizi cui si accede dalla facciata principale, ha una superficie complessiva di circa 37 mq. Allo stato attuale si accede alla copertura dell'ufficio con una scala non di proprietà della Sotec verso un'altro spazio chiuso da pareti mobili e destinato a uffici; tale spazio non risulta oggetto di licenza edilizia.

Il servizio igienico è dotato di antibagno con lavello e un unico wc in locale dedicato



Esistono predisposizioni per impianto elettrico e di riscaldamento.

Un portone di 2,40 mt di larghezza e 3,00 mt di altezza conduce all'area esterna (mq 450 circa) ed è dotata di accesso diretto con cancello carraio, adiacente alla facciata principale. L'area a cortile presenta la stessa pavimentazione in autobloccanti di calcestruzzo posata sulla viabilità del complesso.

La superficie commerciale complessiva, adottati gli usuali coefficienti per ragguagliare le superfici accessorie (quali lo spazio esterno $K=0,30$ e il soppalco $K=0,50$) risulta:

$S_c = 508$ mq circa superficie commerciale, unicamente indicativa per la descrizione del bene.

Si allega copia dello stralcio del regolamento che regola i rapporti comuni del complesso "Liguria Grande" di cui la proprietà in oggetto fa parte.

Critério di Stima e Stima

Vista la collocazione del bene in area a destinazione industriale nelle vicinanze di Milano, vista la viabilità di servizio, visto il taglio del capannone e l'area accessoria si ritiene che il metodo di stima più contro per l'immobile in oggetto sia quello "comparativo" che si base sulla ricerca del più probabile valore di mercato per immobili con caratteristiche analoghe nella zona in oggetto.

In particolare sono state effettuate:

- indagini in loco sulla stessa area
- dal Borsa Immobiliare n. 29 1° semestre 2006
- agenzia del territorio
- indagini in rete su immobili commerciali

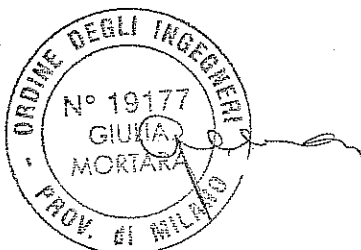
da quanto rilevato si ritiene che il più probabile valore di mercato per capannoni da 200 a 500 mq con uffici di superficie circa 10 % e spazio di manovra e magazzino esterno sia da considerare pari a circa 1000 euro/mq

Tenuto debitamente conto condizioni di vendita giudiziaria si ritiene che il valore dell'immobile, compreso il terreno e le superfici accessorie esterne è di:

valore a base d'asta 400.000 euro

(dicono quattrocentomila euro)

il ctu



Si allega:

documentazione catastale

documentazione ipocatastale

documentazione fotografica

copia della concessione edilizia e delle varianti con planimetria del piano regolatore

visto edilizio agli effetti della prevenzione incendi per tutto il quartiere

copia verbale di collaudo delle strutture

copia licenza d'uso

estratto dal regolamento condominiale

estratti dalle fonti per la stima del valore di mercato

