

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]

Procedura: n. 283/2019

Giudice Delegato: Dott. Irene Lupo

Curatore fallimentare: Dott. Marco Rubino

Perito Estimatore: dr ing Marco Maria Parrini

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

relativa agli immobili di proprietà della [REDACTED]

in Caronno Pertusella (VA), via Cavour 73

PARTE 1 di 6

PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

Identificazione dei beni e loro provenienza

Trattassi di tre unità immobiliari come sotto descritte, con unico accesso dalla via Cavour civico 73, all'interno del Comune di Caronno Pertusella. Dal punto di vista catastale si ha:

- sezione urbana CR, foglio 5, map. 1006, sub. 510, classe 3, Cat. A/3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 56 mq, RC 187,22 €, piano T;
- sezione urbana CR, foglio 5, map. 1006, sub. 514, classe 8, Cat. C/6, consistenza 14 mq, RC 38,27 €, piano T;
- sezione urbana CR, foglio 5, map. 1006, sub. 515, classe 8, Cat. C/6, consistenza 14 mq, RC 41,21 €, piano T;

tutte come da visura catastale T269883 del 25/09/2019 allegata in 1 (All. 1).

Indirizzo catastale: via Cavour 73.

Provenienza:

I beni sopra indicati provengono dall'acquisto dei seguenti subalterni in fase di ristrutturazione:

- foglio CR/7, mappale 1006, sub. 501 piano T-1, categoria C/2, classe 7, mq. 24, RC 39,66 euro;
- foglio CR/7, mappale 1006, sub. 502, piano T, categoria C/2, classe 7, mq. 24, RC 51,23 euro

Indirizzo catastale: via Cavour 73.

Atto redatto dal Notaio [REDACTED] in data 24/05/2010, rep. 17447 raccolta n. 12.232 registrato a Milano il 26/05/2010 al n. 21841 Serie 1T (All. 2).

Preme precisare che il numero di foglio è cambiato a seguito di variazione apportata in data 15/03/2012 per bonifica identificativo catastale, come da visura catastale T36693 dell'11/12/2019 e visura catastale T37345 dell'11/12/2019 allegate in 1 (All.1).

Presso gli Uffici comunali è stata reperita la voltura del Permesso di costruire 31/2008, originariamente rilasciato ai [REDACTED] e successivamente volturato alla [REDACTED] in un secondo tempo all [REDACTED]

I beni oggetto della presente stima erano stati acquistati dalla [REDACTED] e venduti dai [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] datato 19/10/2009 rep. 238570/20940 (All. 3).

Confini dei beni

I confini rilevati durante il sopralluogo del 09/12/2019 sono coerenti a quanto indicato nell'atto di acquisto del 24/05/2010 e vengono di seguito riportati:

cortile comune per due lati, via Cavour, altra unità immobiliare.

Conformità dei beni con le planimetrie catastali:

Il bene al sub. 514 risulta conforme con quanto indicato nella planimetria catastale.

Il bene al sub. 515 non risulta conforme per una resega presente nel muro perimetrale esposto ad ovest.

Il bene al sub. 510 non risulta conforme per due reseghes, la prima nel muro verso ovest del locale camera, e la seconda nel locale soggiorno/cucina a ridosso della porta di ingresso (sempre verso ovest).

Nessuna verifica è stata eseguita in merito ai rapporti aeroilluminanti.

Si allegano in 4 (All. 4) le planimetrie aggiornate al 25/09/2019

Occupazione del bene

Attualmente il bene al sub. 510 risulta libero, mentre i posti auto sono risultati occupati durante la visita del 9 dicembre. Non si è avuta alcuna informazione in merito alla presenza di contratti di locazione né da parte del curatore né da parte del custode dei beni.

Presenza di formalità

Il sottoscritto ha richiesto al curatore ed al custode dei beni informazioni in merito a spese condominiali ma nessuna risposta è stata fornita. Si desume, pertanto, che non vi siano spese comuni anche se il numero di unità immobiliari presenti all'interno del cortile comune dovrebbe essere tale da imporre la presenza di un amministratore per le parti comuni (cortile, cancello pedonale e carraio, illuminazione spazi comuni). Per quanto concerne formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale lo scrivente perito non è venuto a conoscenza di alcunché.

In merito, invece, alle Ispezioni ipotecarie si riporta quanto segue:

la prima ispezione è stata eseguita per "codice fiscale". In allegato 5 (All. 5) sono riportate tutte le ispezioni eseguite.

Degna di nota è risultata essere:

- Trascrizione num. 17: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, capitale: euro 1.222,00: RG 5851, RP 828 del 27/01/2014, tutte le unità della presente stima sono interessate da tale nota.

Per completezza di indagine è stata eseguita anche una ispezione per "Immobili", che ha confermato la presenza della trascrizione sopra specificata.

Da ultimo è stata eseguita Ispezione per immobile fornendo i vecchi dati catastali (foglio 7, particella 1006, sub 501, 502 e 503). Si è visionata la nota num 9:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (sempre allegata in 5) relativa al solo sub. 503 venduto nell'atto in All. 3, ma non facente parte di quanto acquistato dalla Società fallita nel 2010 e di quanto oggetto della presente relazione di stima.

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della presente stima

Il primo titolo edilizio reperito riguardante il complesso edilizio, di cui fa parte l'unità oggetto della presente, risale al 1939, per trasformazione di un porticato in locali di abitazione del fabbricato posto a nord del cortile. I beni, oggetto della presente stima, non sono interessati da tale intervento, ma sono riportati nella mappa catastale all'epoca della presentazione del titolo edilizio.

Le unità immobiliari sono situate al piano terra di maggior fabbricato che è stato oggetto di Permesso a Costruire n. 31/2008 rilasciato ai [REDACTED] relativamente a: "Recupero ambientale di edificio esistente con cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza e formazione di numero 2 unità abitative. Demolizione di tettoia esistente. Riquilificazione ambientale mediante demolizione e ricostruzione di tettoia esistente ad uso ricovero auto". Tale Permesso è stato, una prima volta, volturato all' [REDACTED] in data 2 luglio 2010 (Pratica 2008-PER/031/V) e, successivamente a [REDACTED] in data 5 luglio 2010 (Pratica 2008-PER/031/2V). La seconda voltura del permesso di costruire sarebbe dovuta essere dall' [REDACTED], invece è stata effettuata sempre [REDACTED].

Nell'atto di acquisto del 24/05/2010 ai rogiti del Notaio [REDACTED] repertorio n. 17.447 raccolta n. 12.232 registrato a Milano il 26/05/2010 al n. 21841 Serie 1T, viene menzionata la pratica di Denuncia di Inizio Attività n. 164/OI/2008, tale pratica non riguarda l'immobile oggetto della presente, ma il fabbricato posto a est del medesimo mappale. In allegato 6 (All. 6) vi è copia del Permesso a costruire num. 38/2008.

Il Certificato di destinazione Urbanistica è stato chiesto al Comune di Caronno Pertusella in data 06/11/2019 ma non è, alla data odierna, stato ancora rilasciato dal Comune di Caronno Pertusella. Verrà integrata la presente relazione non appena si sarà in possesso dello stesso.

Zona

L'immobile si trova in zona centrale del paese di Caronno Pertusella (Va), a carattere prettamente residenziale, caratterizzata da condomini di piccole e medie dimensioni, scarsamente dotata di servizi primari e secondari. La stazione delle ferrovie Nord Milano dista circa 2 Km.

Situazione immobile

Le unità immobiliari oggetto della presente stima fanno parte di un maggior fabbricato come evidenziato dall'estratto di mappa che si allega in 4 (ALL. 7)

L'appartamento occupa una porzione del piano terreno ed è esposto su tre lati; il quarto lato è confinante con la scala di accesso all'unità immobiliare del piano primo (non oggetto, quest'ultima, della stima); i posti auto sono ubicati al piano terreno e sono parzialmente coperti da tettoia.

Tutte le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

La copertura è a falde con struttura in legno, il manto in coppi o tegole.

Lo stato manutentivo del complesso dell'edificio è buono.

Il cancello carraio (ad apertura manuale ovvero non elettrificata) è in buone condizioni, mentre la pavimentazione del cortile è disomogenea nei materiali utilizzati e necessiterà di intervento in tempi non troppo lunghi.

Descrizione delle strutture e delle finiture interne

L'immobile si presenta in buone condizioni e non è mai stato abitato.

La struttura è in travi e pilastri in cemento armato, con tavolati in muratura.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno con attacco e scarico acqua per posizionare lavatrice/asciugatrice, bagno con wc, bidet, lavabo e box doccia, ed una camera.

Le pavimentazioni sono in ceramica, così come il rivestimento del locale igienico e la parete da attrezzare della cucina. Gli infissi sono in legno con doppio vetro con vetro camera e sono dotati di oscuranti in legno perlopiù scorrevoli all'esterno dell'edificio. Mancano le porte interne: sono presenti solo i falsi telai per porte a battente. La porta di ingresso è un portoncino blindato.

Le pareti sono intonacate e da tinteggiare.

Conformità impianti

L'impianto elettrico è nuovo, l'impianto di riscaldamento è a pavimento ma non è installata alcuna caldaia. Non sono state reperite le necessarie certificazioni sia dell'impianto elettrico sia di quello idrico sanitario e termico.

Certificazione Energetica

Assente

Consistenza analitica

La consistenza analitica riportata nelle planimetrie allegate in 2 è stata verificata in loco con l'uso di una bindella metrica.

Approssimando i valori per eccesso si ha:

Piano	Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie corretta
Terreno	Abitazione sub. 510	56 mq	1	56 mq
Terreno	Posto auto sub. 514	14 mq	1	14 mq
Terreno	Posto auto sub. 515	12 mq	1	12 mq

Ai sensi del DPR 138/1998 la superficie dell'unità immobiliare viene considerata come segue:

superficie lorda u.i. sub. 510 = 56 mq

superficie posto auto sub. 514 = 14 mq

superficie posto auto sub. 515 = 12 mq

Le dimensioni rilevate sono in linea con quanto indicato nella perizia giurata redatta dall'Arch. [REDACTED] del 2013.

Indagine di mercato

Per l'individuazione del corretto parametro da applicare si sono consultate le seguenti fonti: stampa tecnica, internet, agenzie immobiliari di zona.

In particolare si riporta quanto segue:

"Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: 1° semestre 2019" (ALL.8)

Gli immobili oggetto della presente stima possono considerarsi in uno stato conservativo "normale" secondo i canoni dell'Agenzia delle Entrate.

Abitazioni civili: Valore di mercato (min/max) 950/1.250 euro/mq

Box: Valore di mercato (min/max) 760/810 euro/mq

Note per la determinazione dei valori delle unità immobiliari:

L'unità si trova in un buono stato di conservazione, ma risulta non completo per mancanza delle porte interne, dell'imbiancatura e della caldaia. Il posto auto sub. 515 presenta un muretto basso sul lato nord e la resega di cui si è già detto sul lato ovest.

Di seguito si riportano alcuni comparables nella medesima zona:

Unità immobiliari di comparazione	Sito di riferimento	Dimensione (mq)	Valore (€)	€/mq	note
Via Pio XI	[REDACTED] Riferimento annuncio: 199591 del 01/08/2019	94	170.000,00	1.808,51	ristrutturato
Vicino a Stazione	[REDACTED] Riferimento annuncio: 0135b del 09/12/2019	80	135.000,00	1.687,50	ristrutturata
Zona centro storico	[REDACTED] Riferimento annuncio: CA107BI del 20/11/2019	55	107.000	1.945,45	ristrutturata

Note: i comparables sopra citati hanno dimensioni anche sensibilmente differente dall'unità oggetto della presente stima. Inoltre si tratta di prezzi richiesti e suscettibili di negoziazione in fase conclusiva di acquisto. Sono da considerare, pertanto, come riferimento non in valore assoluto.

Da ultimo vi è da considerare che l'unità immobiliare oggetto della presente stima non risulta pronta all'uso ma necessita di porte intere, caldaia e anta dell'armadio caldaia (interno alla u.i.).

Per i motivi sopra indicati si può considerare, sulla base dei comparables, un valore unitario per metro quadrato pari a euro 1.800,00, decurtato di euro 100 per metro quadrato per poterlo rendere completo (caldaia, porte e porta vano caldaia).

Per redazione APE e aggiornamento planimetria catastale si stimano euro 3.200,00 complessivi.

Posti auto:

L'accesso dal passo carraio condominiale è comodo. Gli spazi di manovra sono buoni. Considerando che si tratta di posti auto e non di box lo scrivente perito ritiene congruo il valore di ciascun posto auto pari a 700 euro/mq.

Suggerimento per la vendita in uno o più lotti

I tre beni illustrati nella presente stima possono essere venduti singolarmente od in blocco unico. Lo scrivente perito suggerisce la vendita in unico lotto, al fine principale, di ridurre i tempi di vendita.

Conclusioni

Il valore dell'appartamento sito in Caronno Pertusella via Cavour 73, ammonta a euro:

$1.800 \times 56 - 100 \times 56 = 95.200$, arrotondato a euro 95.000,00 €

Il valore del posto auto al sub. 514 è pari a $14 \times 700 = 9.800,00$ €

Il valore del posto auto al sub. 515 è pari a $12 \times 700 = 8.400,00$ €

Complessivamente il valore dei beni se venduti in unico lotto ammonta a euro 113.200,00 cui detratte 3.200 euro per aggiornamento catastale e redazione di Attestato di Prestazione Energetico.

In conclusione il valore dei tre beni venduti come unico lotto ammonta a euro 110.000,00 (centodiecimila/00).

Qualora si volesse vendere i beni separati l'uno dall'altro si riporta di seguito il valore di ciascun bene:

Abitazione sub. 510: $95.000 - 2.800$ (aggiornamento catastale e Attestato di prestazione energetica) = 92.200,00 euro

Posto auto sub. 514: 9.800 euro

Posto auto sub. 515: $8.400 - 400$ (aggiornamento scheda catastale) = 8.000 euro

Allegati

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Atto redatto dal Notaio ██████████ in data 24/05/2010, rep. 17447/12.232

Allegato 3: Atto redatto dal Notaio ██████████ datato 19/10/2009 rep. 238570/20940

Allegato 4: planimetrie catastali

Allegato 5: ispezioni ipotecarie

Allegato 6: permesso a costruire 31/2008

Allegato 7: estratto di mappa

Allegato 8: listino Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Allegato 9: documentazione fotografica

Si resta a disposizione della curatela per ogni approfondimento o richiesta

In fede

Ing. Marco M. Parrini

Milano 14 dicembre 2019