

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura R.G. Fall. 226/2015

G.D. Dott.ssa Irene Lupo

Milano, 23/02/2016

Il Consulente del Fallimento

(Dott. Ing. Maria Virginia Fasano)



RELAZIONE ESPLICATIVA

0. Premessa

In data 10/07/2015 la sottoscritta ing. Maria Virginia Fasano, con comunicazione indirizzata al Curatore Fallimentare Dott. Nice Bini Avvocato, ha accettato l'incarico di valutare gli immobili facenti capo al Fallimento [REDACTED] ubicati in Milano (MI), via Ingegnoli, 2 intestati alla sig.ra [REDACTED] al fine di determinarne il valore di stima. In sede di sopralluogo avvenuto in data 10/09/2015, è emersa la necessità di approfondire l'entità dei beni immobili in capo al fallimento, alla luce dell'atto di accettazione dell'eredità del [REDACTED] [REDACTED] e deceduto a Milano in data 28/05/2012, sottoscritto in data 19/06/2012 dalla [REDACTED] e dai figli [REDACTED] [REDACTED]

A tal fine, valutata tutta la documentazione agli atti e a seguito del sopralluogo avvenuto come già detto in data 10/09/2015 è stato possibile stabilire quanto segue.

1. Descrizione dei beni

1.1– Ubicazione

In data 10.09.2015 alle ore 11:00 è stato effettuato il sopralluogo in Milano, via Ingegnoli n. 2, presso gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- 1) **Unità immobiliare Fog. 276 Part.lla 304 sub. n 8**, piano 1-S1, Categoria A/3, Classe 3, vani 5 – Rendita Catastale Euro 581,01.
- 2) **Unità immobiliare Fog. 276 Part.lla 304 sub. n 19**, piano 5-S1, Categoria A/3, Classe 4, vani 4,5 – Rendita Catastale Euro 1.196,88

In data 10.11.2015 alle ore 10:00 è stato effettuato il sopralluogo in Valsecca (BG), via Caffarino s.n.c., presso gli immobili così intestati:

Catasto Fabbricati del Comune di Valsecca (BG)

- 1) **Unità immobiliare Fog. 2 Part.lla 1008**, piano T, categoria A/6, classe U, consistenza vani 5,5, rendita Euro 130,66, intestato al [REDACTED] e deceduto a Milano in data 28/05/2012;
- 2) **Unità immobiliare Fog. 2 Part.lla 1630**, PT, categoria A/4, classe 1 consistenza vani 5, rendita catastale 131,70 €, catastalmente risultato intestato ai sigg.:

- [REDACTED] Proprieta` per 8/12
- [REDACTED] Proprieta` per 1/12
- [REDACTED] Proprieta` per 1/12
- [REDACTED] Proprieta` per 1/12
- [REDACTED] Proprieta` per 1/12

Catasto Terreni del Comune di Valsecca (BG)

- 3) **Appezamento di terreno Fog. 2 Part.IIa 1629**, prato, classe 1, superficie ha 0.06.60, reddito dominicale 2,22, reddito agrario 1,53 con annesso fabbricato rurale al piano semirialzato, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita Euro 23,24, intestato al [REDACTED] e deceduto a Milano in data 28/05/2012;
- 4) **Fabbricato rurale Fog. 2 part.IIa 1009**, superficie ha 0.00.70, senza reddito, intestato al [REDACTED] e deceduto a Milano in data 28/05/2012;

In data 17/12/2015 alle ore 10.00 l'ing. [REDACTED] collaboratrice e su delega della sottoscritta in qualità di C.T.U. del fallimento in essere, ha effettuato il sopralluogo in **Spoletto (PG)**, in località Camporoppolo presso gli immobili intestati al [REDACTED] e deceduto a Milano in data 28/05/2012 identificati al:

Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto (PG)

- 1) **Unità immobiliare Fog. 25 Part.IIa 902 sub. 1**, località Camporoppolo n. 21/A, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, Classe 3, consistenza vani 2,5, rendita Euro 116,20;
- 2) **Unità immobiliare Fog. 25 Part.IIa 15**, località Camporoppolo n. 21/A, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 76, rendita Euro 117,75;

Catasto Terreni del Comune di Spoleto (PG)

- 3) **Terreno Fog. 25 Part.IIa 20**, sem. irrig., classe 1, superficie ha 1.17.90, reddito dominicale 69,90, reddito agrario 66,98 ;
- 4) **Terreno Fog. 25 part.IIa 32**, sem. irrig., classe 1, superficie ha 0.30.70, reddito dominicale 19,98, reddito agrario 17,44 ;
- 5) **Terreno Fog. 25 part.IIa 22**, sem. irrig., classe 1, superficie ha 0.43.00, reddito dominicale 19,98, reddito agrario 17,44;

- 6) **Terreno Fog. 25 part.lla 204**, sem. irrig., classe 1, superficie ha 0.88.00, reddito dominicale 52,17, reddito agrario 49,99;
- 7) **Terreno Fog. 25 part.lla 166**, sem. arb., classe 1, superficie ha 0.04.72, reddito dominicale 2,79, reddito agrario 2,67;
- 8) **Terreno Fog. 25 part.lla 516**, sem. arb., classe 1, superficie ha 0.07.30, reddito dominicale 5,28, reddito agrario 4,15.

Tutto quanto specificato risulta dagli atti catastali allegati.

In seguito a ciò e con gli atti ricevuti dal Curatore Fallimentare, la sottoscritta Ing. Maria Virginia Fasano ha proceduto alla formale caratterizzazione e individuazione dei beni proseguendo nella valutazione del valore di mercato idoneo alle condizioni in cui versano gli immobili oggetto di stima.

1.2 – Caratteri generali e tipologici

I beni oggetto della Procedura R.G. Fall. 226/15 sono ubicati:

- 1) nel Comune di Milano in via Ingegnoli, n. 2
- 2) nel Comune di Valsecca (BG) in via Caffarino n. 5
- 3) nel Comune di Spoleto (PG) in località Camporoppolo

Dalla documentazione fotografica allegata si evince lo stato de luoghi:



1.3 – Estensione

Immobili in Milano

La proprietà è costituita dalle seguenti superfici:

- **Unità immobiliare Fog. 276 Part.IIa 304 sub. 8**

costituito da:

camera 1 uso studio

angolo cottura

disimpegno

camera 2 uso studio

camera 3 uso studio

bagno

per complessivi:

Superficie totale immobile 86,00 mq

balcone

2,00 mq

cantina

4,20 mq

- Unità immobiliare Fog. 276 Part.IIa 304 sub. 19

costituito da:

ingresso/living

cucina con angolo cottura

disimpegno

camera

bagno

per complessivi:

Superficie totale immobile 79 mq

veranda

11 mq

cantina

3,70 mq

Valsecca (BG)

- Unità immobiliare Fog. 2 Part.IIa 1008 240,24 mq

- Fabbricato rurale Fog. 2 Part.IIa 1009 70 mq

- Unità immobiliare Fog. 2 Part.IIa 1630 194,55 mq

- Terreno + fabb. rurale Fog. 2 Part.IIa 1629 660 mq + 16,53 mq

Spoletto (PG)

- Unità immobiliare Fog. 25 Part.IIa 15 76 mq

- Unità immobiliare Fog. 25 Part.IIa 902 sub. 1 35 mq

- Terreno Fog. 25 Part.IIa 20 11.790 mq

- Terreno Fog. 25 Part.IIa 32 3.070 mq

- Terreno Fog. 25 Part.IIa 22 4.300 mq

- Terreno Fog. 25 Part.lla 204	8.800 mq
- Terreno Fog. 25 Part.lla 166	470 mq
- Terreno Fog. 25 Part.lla 516	730 mq

1.4 – Identificazione catastale

Da quanto visionato dagli atti catastali emerge quanto segue:

- Unità immobiliare n . 1 sita in Milano

Identificato al: Fog. 276 Part.lla 304 sub. 8, intestataria [REDACTED] nata a Cremosano il 15/02/1943 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, piano 1-S1, Categoria A/3, Classe 3, vani 5 – Rendita Catastale Euro 581,01. Proveniente da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1980 Voltura n. 57061.1/2006 in atti dal 19/07/2006 (protocollo n. MI0471468) Repertorio n.: 604 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 19010 del 20/03/1980 COMPRAVENDITA

Indirizzo di identificazione al catasto: via Francesco Ingegneri n. 2

- Unità immobiliare n . 2 sita in Milano

Identificato al: Fog. 276 Part.lla 304 sub. 19, intestataria [REDACTED] nata a Cremosano il 15/02/1943 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, piano 5-S1, Categoria A/3, Classe 4, vani 4,5 – Rendita Catastale Euro 1.196,88. Proveniente da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/10/1998 Voltura n. 53814.1/2015 in atti dal 01/10/2015 (protocollo n. MI0641137) Repertorio n.: 161652 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: Sede: IST. RETT. COD. FIS.626240/15-COMPRAV.

Indirizzo di identificazione al catasto: via Francesco Ingegneri n. 2

Unità immobiliare n. 1 sita in Valsecca (BG)

Identificato al: Fog. 2 Part.lla 1008, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1 derivante da Atto di compravendita n. 35516 di rep. n. 14887 di racc. registrato a Bergamo il 02/11/1979, piano T, categoria A/6, classe U, consistenza vani 5,5, rendita Euro 130,66;

Indirizzo di identificazione al catasto: via Caffarino, n. 5

- Fabbricato rurale n. 1 sito in Valsecca (BG)

Identificato al: Fog. 9 Part.lla 1009, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1 derivante da Atto di compravendita n. 35516 di rep. n. 14887 di racc. registrato a Bergamo il 02/11/1979, fabbricato rurale, superficie 0.00.70 ha senza reddito.

Indirizzo di identificazione al catasto: via Caffarino, n. 5

- Unità immobiliare n. 2 sita in Valsecca (BG)

Identificato al: Fog. 2 Part.lla 1630, intestatari i sigg.:

- [REDACTED] nato a VALSECCA il 07/09/1922, [REDACTED] Proprietà per 8/12

- [REDACTED] nato a VALSECCA il 30/08/1958, [REDACTED] Proprietà per 1/12
- [REDACTED] nato a VALSECCA il 31/01/1964, [REDACTED] Proprietà per 1/12
- [REDACTED] nato a VALSECCA il 27/09/1955, [REDACTED] Proprietà per 1/12
- [REDACTED] nato a VALSECCA il 22/03/1954, [REDACTED] Proprietà per 1/12

non volturato al sig. [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] a seguito di Atto di compravendita n. 9750 di rep. n. 5503 di racc. registrato a Bergamo il 21/12/1978, PT, categoria A/4, classe 1 consistenza vani 5, rendita catastale 131,70 €;
Indirizzo di identificazione al catasto: via Caffarino, n. 5

- Terreno n. 2 sito in Valsecca (BG)

Identificato al: Fog. 2 Part.IIa 1629, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1 derivante da Atto di compravendita n. 9750 di rep. n. 5503 di racc. registrato a Bergamo il 21/12/1978, prato, classe 1, superficie ha 0.06.60, reddito dominicale 2,22, reddito agrario 1,53 con annesso fabbricato rurale al piano semirialzato, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita Euro 23,24

Indirizzo di identificazione al catasto: via Caffarino, n. 5

- Unità immobiliare n. 1 sita in Spoleto (PG)

Identificato al: Fog. 25 Part.IIa 15, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1978 Voltura n. 490.2/1980 in atti dal 19/10/1992 Repertorio n.: 34085 Rogante: [REDACTED] Sede: TREVÌ Registrazione: Sede: FOLIGNO n: 1598 del 10/04/1978, unità immobiliare piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 76 mq, rendita Euro 117,75.

Indirizzo di identificazione al catasto: località Camporoppolo – Spoleto (PG)

- Unità immobiliare n. 2 sita in Spoleto (PG)

Identificato al: Fog. 25 Part.IIa 902 sub. 1, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1978 Voltura n. 490.2/1980 in atti dal 19/10/1992 Repertorio n.: 34085 Rogante: [REDACTED] Sede: TREVÌ Registrazione: Sede: FOLIGNO n: 1598 del 10/04/1978, unità immobiliare piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 116,20.

Indirizzo di identificazione al catasto: località Camporoppolo, 21/A – Spoleto (PG)

- Terreno n. 1 sito in Spoleto (PG)

Identificato al: Fog. 25 Part.IIa 20, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1000/1000 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/1984 Voltura n. 633185 in atti dal 03/03/1989 Repertorio n.: 59924 Rogante: [REDACTED] Registrazione: UR Sede: SPOLETO n:1564 del 16/11/1984, semin. irrig., classe 1, superficie 1.17.90 ha (11.790 mq) , reddito dominicale 85,06 Euro, reddito agrario 66,98 Euro.

Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Indirizzo di identificazione al catasto: Spoleto (PG)

- Terreno n. 2 sito in Spoleto (PG)

Identificato al: Fog. 25 Part.IIa 32, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1000/1000 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/1984 Voltura n. 633185 in atti dal 03/03/1989 Repertorio n.: 59924 Rogante: [REDACTED] Registrazione: UR Sede: SPOLETO n:1564 del 16/11/1984, semin. irrig., classe 1, superficie 30.70 ha (3.070 mq) , reddito dominicale 24,50 Euro, reddito agrario 17,44 Euro.

Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Indirizzo di identificazione al catasto: Spoleto (PG)

- Terreno n. 3 sito in Spoleto (PG)

Identificato al: Fog. 25 Part.IIa 22, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1000/1000 derivante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/01/1977 Voltura n. 9982 in atti dal 18/06/1983 Repertorio n.: 31227 Rogante: [REDACTED] C Sede: TREVİ Registrazione: UR Sede: FOLIGNO n: 286 del 24/01/1977, semin. irrig., classe 1, superficie 43.00 ha (4.300 mq) , reddito dominicale 31,02 Euro, reddito agrario 24,43 Euro.

Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Indirizzo di identificazione al catasto: Spoleto (PG)

- Terreno n. 4 sito in Spoleto (PG)

Identificato al: Fog. 25 Part.IIa 204, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1000/1000 derivante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/01/1977 Voltura n. 9982 in atti dal 18/06/1983 Repertorio n.: 31227 Rogante: [REDACTED] Sede: TREVİ Registrazione: UR Sede: FOLIGNO n: 286 del 24/01/1977, semin. irrig., classe 1, superficie 88.00 ha (8.800 mq) , reddito dominicale 36,49 Euro, reddito agrario 49,99 Euro.

Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Indirizzo di identificazione al catasto: Spoleto (PG)

- Terreno n. 5 sito in Spoleto (PG)

Identificato al: Fog. 25 Part.IIa 166, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1000/1000 derivante VOLTURA D'UFFICIO del 01/01/1985 n. 10682.1/1988 in atti dal 11/10/1994 Registrazione: del 02/01/1985, semin. Arb., classe 1, superficie 04.70 ha (470 mq) , reddito dominicale 2,79 Euro, reddito agrario 2,67 Euro.

Indirizzo di identificazione al catasto: Spoleto (PG)

- Terreno n. 6 sito in Spoleto (PG)

Identificato al: Fog. 25 Part.IIa 516, intestatario [REDACTED] nato a Trevi (PG) il 06/03/1938 codice fiscale [REDACTED] proprietà 1000/1000 derivante da Frazionamento n. 6198.1/2001 in atti dal 28/12/2001 (protocollo n. 396283), semin. Arb., classe 1, superficie 07.30 ha (730 mq) , reddito dominicale 5,28 Euro, reddito agrario 4,15 Euro.

Indirizzo di identificazione al catasto: Spoleto (PG).

Tutto come da atti catastali allegati.

1.5 – Confini

La verifica dei confini è avvenuta attraverso l'esame degli atti catastali a disposizione:

Beni immobili in Milano

- 1) Fog. 276 Part.IIa 304 sub. 8** da nord in senso orario rispetto alla planimetria allegata confinante con:

appartamento

- Lato Nord: proprietà terzi del Fog. 276 Part.IIa 304, scala A
- Lato Sud: cortile comune
- Lato Est: proprietà terzi del Fog. 276 Part.IIa 304, scala B
- Lato Ovest: via Ingegnoli

cantina:

- Lato Nord: proprietà terzi del Fog. 276 Part.IIa 304, scala A
- Lato Sud: cortile comune
- Lato Est: corridoio comune
- Lato Ovest: proprietà terzi del Fog. 276 Part.IIa 304, scala A

- 2) Fog. 276 Part.IIa 304 sub. 19** da nord in senso orario rispetto alla planimetria allegata confinante con:

appartamento

- Lato Nord: proprietà terzi Fog. 276 Part.IIa 304, scala A
- Lato Sud: scala condominiale e proprietà terzi del Fog. 276 Part.IIa 304, scala A e B
- Lato Est: via Porpora
- Lato Ovest: via Ingegnoli

cantina:

- Lato Nord: proprietà terzi del Fog. 276 Part.IIa 304, scala A
- Lato Sud: corridoio comune
- Lato Est: proprietà terzi del Fog. 276 Part.IIa 304, scala A
- Lato Ovest: via Ingegnoli

Beni immobili in Valsecca (BG)

- 3) Fog. 2 Part.IIa 1008**

- Lato Nord: proprietà XXXXXXXXXX
- Lato Sud: via comunale

- Lato Est: Fog. 2 part.lla 1001, Fog. 2 part.lla 1005
- Lato Ovest: Fog. 2 part.lla 1009

4) Fog. 9 Part.lla 1009

- Lato Nord: proprietà XXXXXXXXXX
- Lato Sud: via comunale
- Lato Est: Fog. 2 part.lla 1008
- Lato Ovest: via comunale

5) Fog. 2 Part.lla 1630

- Lato Nord: Fog. 2 part.lla 1629
- Lato Sud: cortile di proprietà
- Lato Est: cortile di proprietà
- Lato Ovest: cortile di proprietà

6) Fog. 2 Part.lla 1629

- Lato Nord: via comunale
- Lato Sud: altra proprietà
- Lato Est: Fog. 2 part.lla 1630
- Lato Ovest: via comunale

Beni immobili in Spoleto (PG)

7) Fog. 25 Part.lla 15

- Lato Nord: strada comunale
- Lato Sud: cortile di proprietà
- Lato Est: terreno censito al Fog. 25 part.lla 978
- Lato Ovest: terreno censito al Fog. 25 part.lla 164, cortile di proprietà

8) Fog. 25 Part.lla 902 sub. 1

- Lato Nord: strada comunale
- Lato Sud: terreno censito al Fog. 25 part.lla 978
- Lato Est: proprietà terzi Tocchio Angelo
- Lato Ovest: cortile comune

9) Fog. 25 Part.lla 20

- Lato Nord: strada comunale
- Lato Sud: terreno censito al Fog. 25 part.lla 30
- Lato Est: terreno censito al Fog. 25 part.lla 204, terreno censito al Fog. 25 part.lla 203
- Lato Ovest: terreno censito al Fog. 25 part.lla 220, terreno censito al Fog. 25 part.lla 221

10) Fog. 25 Part.lla 32

- Lato Nord: terreno censito al Fog. 25 part.lla 33
- Lato Sud: terreno censito al Fog. 25 part.lla 33
- Lato Est: terreno censito al Fog. 25 part.lla 33
- Lato Ovest: terreno censito al Fog. 25 part.lla 147

11) Fog. 25 Part.lla 22

- Lato Nord: terreno censito al Fog. 25 part.lla 204
- Lato Sud: terreno censito al Fog. 25 part.lla 30, terreno censito al Fog. 25 part.lla 31
- Lato Est: strada comunale
- Lato Ovest: terreno censito al Fog. 25 part.lla 204

12) Fog. 25 Part.lla 204

- Lato Nord: strada comunale
- Lato Sud: terreno censito al Fog. 25 part.lla 22, terreno censito al Fog. 25 part.lla 30
- Lato Est: strada comunale
- Lato Ovest: terreno censito al Fog. 25 part.lla 20, terreno censito al Fog. 25 part.lla 203

13) Fog. 25 Part.lla 166

- Lato Nord: terreno censito al Fog. 25 part.lla 516
- Lato Sud: terreno censito al Fog. 25 part.lla 26, terreno censito al Fog. 25 part.lla 186, terreno censito al Fog. 25 part.lla 27
- Lato Est: terreno censito al Fog. 25 part.lla 905
- Lato Ovest: terreno censito al Fog. 25 part.lla 516

14) Fog. 25 Part.lla 516

- Lato Nord: terreno censito al Fog. 25 part.lla 517, terreno censito al Fog. 25 part.lla 514, terreno censito al Fog. 25 part.lla 15,
- Lato Sud: terreno censito al Fog. 25 part.lla 26
- Lato Est: terreno censito al Fog. 25 part.lla 166
- Lato Ovest: terreno censito al Fog. 25 part.lla 517, terreno censito al Fog. 25 part.lla 12 .

Tutto identificato graficamente dagli atti catastali allegati.

1.6 – Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

In relazione agli atti in possesso e visionati dalla sottoscritta si afferma quanto segue:

la XXXXXXXXXX risulta essere **proprietaria 1/1 dei beni:**

- **Milano Fog. 276 Part.lla 304 sub. 8** direttamente intestato dal 20/03/1980.

L'immobile proviene da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1980 Voltura n. 57061.1/2006 in atti dal 19/07/2006 (protocollo n. MI0471468) Repertorio n.: 604 Rogante: XXXXXXXXXX

- **Spoletto (PG) Fog. 25 Part.lla 166** intestato a [REDACTED] e deceduto a Milano in data 28/05/2012;
- **Spoletto (PG) Fog. 25 Part.lla** intestato a [REDACTED] e deceduto a Milano in data 28/05/2012;

I beni immobili che non risultano ancora intestati agli eredi sono stati formalmente trasferiti agli stessi con atto di accettazione di eredità n. 32672 di rep. e n. 5883 di racc. del 19/06/2012, registrato a Milano il 20/06/2012.

1.7– Vincoli locativi (data del contratto e registrazione) e situazione di possesso

Dall'esame di tutti gli atti a disposizione non risultano vincoli locativi sui beni:

- Milano Fog. 276 Part.lla 304 sub. 8
- Milano Fog. 276 Part.lla 304 sub. 19
- Valsecca (BG) Fog. 2 Part.lla 1008
- Valsecca (BG) Fog. 9 Part.lla 1009
- Valsecca (BG) Fog. 2 Part.lla 1630
- Valsecca (BG) Fog. 2 Part.lla 1629
- Spoleto (PG) Fog. 25 Part.lla 15
- Spoleto (PG) Fog. 25 Part.lla 902 sub. 1
- Spoleto (PG) Fog. 25 Part.lla 20
- Spoleto (PG)Fog. 25 Part.lla 32
- Spoleto (PG) Fog. 25 Part.lla 22
- Spoleto (PG) Fog. 25 Part.lla 204
- Spoleto (PG) Fog. 25 Part.lla 166
- Spoleto (PG) Fog. 25 Part.lla 516.

2. Limitazioni legali (art.567, comma 2, c.p.c.)

Non si riscontrano dagli atti, nel merito, limitazioni legali ai sensi dell'art.567, comma 2. c.p.c. .

3. Valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento

I principali criteri di stima sono qui di seguito riassunti, in relazione ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al comune di Milano, Comune di Valsecca (BG) e al comune di Spoleto (PG) primo semestre 2015, come di seguito specificato:

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI MILANO

Provincia: MILANO

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3400	4100	L	10,2	13	L
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3300	L	7,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	2300	2700	L	7,1	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2150	2300	L	6	7	L
Box	NORMALE	900	1150	L	3,8	5,2	L

Pertanto i Valori di Mercato V_{mf} dei beni immobili oggetto di stima sono di seguito specificati:

1) Unità immobiliare censita nel comune di Milano al Fog. 276 Part.IIa 304 sub. n 8

L'unità immobiliare identificata, è introdotta in un contesto in cui la tipologia prevalente è costituita da abitazioni civili.

L'attuale prezzo di mercato è stato classificato in relazione alla tipologia abitazioni di tipo economico in stato NORMALE e quindi varia da un minimo di 2.150 €/mq ad un massimo di 2.300 €/mq.

In tal caso si adotta il valore medio di **2.225 €/mq** sul valore di stima essendo l'immobile in un sufficiente stato di conservazione e con finiture non di pregio.

In relazione alla superficie rilevata e verificata dagli atti si ottiene:

- Appartamento 86,00 mq
- Balcone 2,00 mq
- Cantina 4,20 mq

La superficie del balcone è valutata ad 1/3 del valore di mercato, pertanto si ottiene:

$$V_{m1} = (86,00 \text{ mq} \times 2.225,00 \text{ €/mq}) + 1/3 (2,00 \times 2.225,00 \text{ €/mq}) + (4,20 \times 2.225,00 \text{ €/mq}) = \\ 191.350,00 \text{ €} + 1.483,33 \text{ €} + 9.345,00 \text{ €} = 202.178,33 \text{ €}$$

2) *Unità immobiliare censita nel comune di Milano al Fog. 276 Part.IIa 304 sub. n 19*

L'unità immobiliare identificata, è introdotta in un contesto in cui la tipologia prevalente è costituita da abitazioni civili.

L'attuale prezzo di mercato è stato classificato in relazione alla tipologia abitazioni di tipo economico in stato OTTIMO e quindi varia da un minimo di 2.300,00 €/mq ad un massimo di 2.700,00 €/mq.

In tal caso si adotta il valore massimo di **2.700,00 €/mq** sul valore di stima essendo l'immobile in buono stato di conservazione e con finiture di buona qualità.

In relazione alla superficie rilevata e verificata dagli atti si ottiene:

- Appartamento 79,00 mq
- Veranda 11,00 mq
- Cantina 3,70 mq

La superficie del balcone è valutata ad 1/3 del valore di mercato, pertanto si ottiene:

$$V_{m2} = (79 \text{ mq} \times 2.700,00 \text{ €/mq}) + 1/3(11 \text{ mq} \times 2.700,00 \text{ €/mq}) + (3,70 \times 2.700,00 \text{ €/mq}) = \\ 213.300,00 \text{ €} + 9.900,00 \text{ €} + 9.990,00 \text{ €} = 233.190,00 \text{ €}$$

$$V_{mf_{Milano}} = V_{mf_1} + V_{mf_2} = 202.178,33 \text{ €} + 233.190,00 \text{ €} = \underline{\underline{435.368,33 \text{ €}}}$$

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI VALSECCA (BG)

QUOTAZIONE ABITAZIONI

Provincia: BERGAMO

Comune: VALSECCA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	900	L	4	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	790	L	3,6	4,2	N
Box	NORMALE	315	450	L	1,5	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	790	1150	L	4,2	5,6	N

Pertanto i Valori di Mercato V_{mf} dei beni immobili oggetto di stima sono di seguito specificati:

3) Unità immobiliare censita nel comune di Valsecca (BG) al Fog. 2 Part.IIIa 1008

L'unità immobiliare identificata catastalmente come in calce, in realtà risulta modificata in relazione alla domanda di concessione edilizia del 25 maggio 1963 per la ristrutturazione, pertanto ad oggi risulta essere un fabbricato non ancora completato del quale è visibile la struttura e le compagnature esterne e introdotto in un contesto in cui la tipologia prevalente è costituita da abitazioni civili, in una zona mediamente edificata, dell'abitato del comune di Valsecca.

In riferimento allo stato dei luoghi, l'attuale prezzo di mercato è stato classificato in relazione alla tipologia Ville e villini essendo un costituito da un corpo unico sviluppato su tre piani, come attesta la documentazione fotografica riportata nella presente relazione. Lo stato di riferimento è quello NORMALE pertanto il costo unitario a metro quadro varia da un minimo di 790 €/mq ad un massimo di 1.150 €/mq.

In tal caso si adotta il valore minimo di **790 €/mq** cui si applica un ulteriore deprezzamento del 50% poichè l'immobile è ancora a rustico .

In relazione alla superficie rilevata e verificata dagli atti si ottiene:

- Fabbricato a rustico superficie lorda 240,24 mq
- Balconi n. 2 3,80 mq

$$V_{m1} = ((240,24 \text{ mq} \times 790 \text{ €/mq}) + 1/3 \cdot (2 \times 3.80 \text{ mq} \times 790 \text{ €/mq})) \times 0,5 = \\ (189.789,60 \text{ €} + 2.001,3 \text{ €}) \times 0,5 = 95.895,46 \text{ €}$$

4) Unità immobiliare censita nel comune di Valsecca (BG) al Fog. 9 part.IIIa 1009

L'unità immobiliare viene catastalmente identificata come fabbricato rurale. In realtà dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 10.11.2015 lo stato dei luoghi risulta modificato rispetto alle originali mappe catastali, a seguito della domanda di concessione edilizia del 25 maggio 1963 per la ristrutturazione della adiacente part.IIIa 1008, si assume la proprietà quale corte della stessa come già considerata in atti dalla proprietà, e la si valuta ad 1/6 del valore di mercato del fabbricato in costruzione:

$$V_{m2} = 1/6 (70 \text{ mq} \times 790 \text{ €/mq}) = 9.216,66 \text{ €}$$

5) Unità immobiliare censita nel comune di Valsecca (BG) al Fog. 2 part.IIIa 1630

L'unità immobiliare identificata, è introdotta in un contesto in cui la tipologia prevalente è costituita da abitazioni civili, in una zona mediamente edificata, dell'abitato del comune di Valsecca.

Si tratta di un fabbricato da ristrutturare non di recente costruzione come attesta la documentazione fotografica.

L'attuale prezzo di mercato è stato classificato in relazione alla tipologia Ville e villini essendo un costituito da un corpo unico sviluppato su 4 piani, più sottotetto non abitabile come attesta la documentazione fotografica riportata nella presente relazione. Lo stato di riferimento è quello NORMALE pertanto il costo unitario a metro quadro varia da un minimo di 790 €/mq ad un massimo di 1.150 €/mq.

Si tratta di un fabbricato da ristrutturare non di recente costruzione come attesta la documentazione fotografica, pertanto si applica il valore minimo di **790 €/mq**:

Superficie abitabile 159,70 mq

Balconi 1,60 mq

Sottotetto 36,43 mq

per cui

$$V_{m3} = (158,12 \text{ mq} \times 790 \text{ €/mq}) + 1/3 (1,6 \text{ mq} \times 790 \text{ €/mq}) + 0,35 (36,43 \times 790 \text{ €/mq}) = \\ 124.914,80 + 421,33 + 10072,90 = 135.409,025 \text{ €}$$

QUOTAZIONE TERRENI

Si fa riferimento alla delibera della commissione provinciale espropri di Bergamo che pubblica la tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2014 valevoli per l'anno 2015 (ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.P.R.327/2001e s.m.i.):

Valsecca (BG): Regione Agraria 3

Tipo di coltura: Prato **Valore medio:** 8,00 €/mq

6) Terreno censito nel comune di Valsecca (BG) al Fog. 2 part.IIIa 1629

Il terreno così identificato costituisce la corte del fabbricato identificato come Fog. 2 part.IIIa 1630 con tipo di coltura Prato di estensione 660 mq, pertanto in relazione ai valori unitari di cui sopra si ottiene:

$$V_{m4A} = (660 \text{ mq} \times 8,00 \text{ €/mq}) = 5.280,00 \text{ €}$$

annesso fabbricato rurale catastalmente risulta essere 18 mq sicuramente riferito al vecchio fabbricato rurale accatastato, ad oggi dagli atti visionati, ovvero dalla domanda di condono edilizio a nome del ██████████ depositata in data 07/08/1988 risulta 16,53 mq, come realizzato e non ancora rifinito:

$$V_{m4B} = (16,53 \text{ mq} \times 790 \text{ €/mq}) \times 0,5 = 6.529,35 \text{ €}$$

da cui:

$$V_{m4} = 11.809,35 \text{ €}$$

$$V_{mValsecca} = V_{m1} + V_{m2} + V_{m3} + V_{m4} = 95.895,46 \text{ €} + 9.216,66 \text{ €} + 135.409,025 \text{ €} + 11.809,35 \text{ €} = \underline{252.330,50 \text{ €}}$$

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI SPOLETO (PG)

Provincia: PERUGIA

Comune: SPOLETO

Fascia/zona: Periferica/SAN NICOLO`, PONTEBARI, BEROIDE, SAN PONZIANO, S. CROCE, CORTACCIONE,S.CHiodo, S. GIOVANNI DI BAIANO, BAIANO, COLLERISANA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1250	L	3,1	4,0	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1050	L	2,7	3,3	L

Box	NORMALE	385	560	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	930	1350	L	3,1	4,1	L

7) Unità immobiliare censita nel comune di Spoleto (PG) al Fog. 25 Part.lla 15

L'unità immobiliare identificata, è introdotta in un contesto in cui la tipologia prevalente è costituita da abitazioni civili, in una zona mediamente edificata, nella località Camporoppolo del comune di Spoleto.

Si tratta di un fabbricato, meglio identificato catastalmente in categoria C2 come magazzino, che necessita di interventi di completamento, non di recente costruzione come attesta la documentazione fotografica, ma in buono stato di conservazione.

L'attuale prezzo di mercato è stato classificato in relazione alla tipologia abitazioni civili come riportato nella banca dati OMI. Lo stato di riferimento è quello NORMALE pertanto il costo unitario a metro quadro varia da un minimo di 385 €/mq ad un massimo di 560 €/mq.

Si tratta di un magazzino ristrutturato da completare e in buone condizioni, pertanto si applica il valore medio:

$$V_{m1} = (76 \text{ mq} \times 472,50 \text{ €/mq}) = 35.910,00 \text{ €}$$

8) Unità immobiliare censita nel comune di Spoleto (PG) Fog. 25 Part.lla 902 sub. 1

L'unità immobiliare identificata, è introdotta in un contesto in cui la tipologia prevalente è costituita da abitazioni civili, in una zona mediamente edificata, nella località Camporoppolo del comune di Spoleto

Si tratta di un fabbricato, meglio identificato catastalmente in categoria A/4, che necessita di interventi di completamento, non di recente costruzione come attesta la documentazione fotografica, ma in buono stato di conservazione.

L'attuale prezzo di mercato è stato classificato in relazione alla tipologia abitazioni civili come riportato nella banca dati OMI. Lo stato di riferimento è quello NORMALE pertanto il costo unitario a metro quadro varia da un minimo di 740 €/mq ad un massimo di 1050 €/mq.

Si tratta di immobile ristrutturato da completare e in buone condizioni, pertanto si applica il valore medio:

$$V_{m2} = (35 \text{ mq} \times 895,00 \text{ €/mq}) = 31.325,00 \text{ €}$$

QUOTAZIONE TERRENI

Si fa riferimento al “Quadro d’insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l’anno solare 2015” pubblicati sul B.U.R. Suppl. Ord. n. 6 del 28/01/2015:

Spoletto (PG): Regione Agraria 12

Tipo di coltura: Seminativo Irriguo **Valore medio:** 24.000,00 €/ha

Tipo di coltura: Seminativo Collina A (Seminativo Arborato) **Valore medio:** 14.000,00 €/ha

9) Terreno censito nel comune di Spoleto al Fog. 25 Part.lla 20

Il terreno così identificato costituisce un appezzamento con tipo di coltura Seminativo Irriguo di estensione 11.790 mq, pertanto in relazione ai valori unitari di cui sopra si ottiene:

$$V_{m3} = (11.790 \text{ mq} \times 2,40 \text{ €/mq}) = 28.296,00 \text{ €}$$

10) Terreno censito nel comune di Spoleto al Fog. 25 Part.lla 32

Il terreno così identificato costituisce un appezzamento con tipo di coltura Seminativo Irriguo di estensione 3.070 mq, pertanto in relazione ai valori unitari di cui sopra si ottiene:

$$V_{m4} = (3.070 \text{ mq} \times 2,40 \text{ €/mq}) = 7.368,00 \text{ €}$$

11) Terreno censito nel comune di Spoleto al Fog. 25 Part.lla 22

Il terreno così identificato costituisce un appezzamento con tipo di coltura Seminativo Irriguo di estensione 4.300 mq, pertanto in relazione ai valori unitari di cui sopra si ottiene:

$$V_{m5} = (4.300 \text{ mq} \times 2,40 \text{ €/mq}) = 10.320,00 \text{ €}$$

12) Terreno censito nel comune di Spoleto al Fog. 25 Part.lla 204

Il terreno così identificato costituisce un appezzamento con tipo di coltura Seminativo Irriguo di estensione 8.800 mq, pertanto in relazione ai valori unitari di cui sopra si ottiene:

porzione terreno agricolo: 5.820 mq

$$V_{m6A} = (5.820 \text{ mq} \times 2,40 \text{ €/mq}) = 13.968,00 \text{ €}$$

La porzione di terreno edificabile ad oggi è pari a circa il 34 % della superficie complessiva, ovvero 2.980 mq, al prezzo di mercato di 60 €/mq, valore medio assunto dal listino immobiliare III trimestre 2015 per terreni edificabili, nel rapporto mq/mc per terreni edificabili pari a 0,4:1:

$$V_{m6B} = (2.980 \text{ mq} \times (60 \times 0,4) \text{ €/mq}) = 71.520,00 \text{ €}$$

$$V_{m6} = V_{m6A} + V_{m6B} = 85.488,00 \text{ €}$$

di questa particella non viene presentato formale frazionamento poiché il Piano Regolatore Generale vigente è ad oggi in via di definizione con termine all’anno 2017, pertanto l’area edificabile che risulta essere porzione della particella identificata al Fog. 25 part.lla 204, potrà rimanere invariata o subire ancora modifiche successive.

13) Terreno censito nel comune di Spoleto al Fog. 25 Part.lla 166

Il terreno di estensione 730 mq, catastalmente è identificato come Seminativo Arborato, in realtà risulta dal PRG vigente completamente in area edificabile, pertanto in relazione al prezzo di mercato di 90 €/mq, valore massimo assunto in relazione al fatto che è un terreno utilizzato come corte adiacente agli immobili di proprietà █████ visto il listino immobiliare III trimestre 2015 per terreni edificabili, nel rapporto mq/mc per terreni edificabili pari a 1:1, si ottiene:

$$V_{m7} = (470 \text{ mq} \times 90 \text{ €/mq}) = 42.300,00 \text{ €}$$

14) Terreno censito nel comune di Spoleto al Fog. 25 Part.lla 516

Il terreno di estensione 730 mq, catastalmente è identificato come Seminativo Arborato, in realtà risulta dal PRG vigente completamente in area edificabile, pertanto in relazione al prezzo di mercato di 90 €/mq, valore massimo assunto in relazione al fatto che è un terreno utilizzato come corte adiacente agli immobili di proprietà █████ visto il listino immobiliare III trimestre 2015 per terreni edificabili, nel rapporto mq/mc per terreni edificabili pari a 1:1, si ottiene:

$$V_{m8} = (730 \text{ mq} \times 90 \text{ €/mq}) = 65.700,00 \text{ €}$$

$$V_{m\text{Spoleto}} = V_{m1} + V_{m2} + V_{m3} + V_{m4} + V_{m5} + V_{m6} + V_{m7} + V_{m8} =$$

$$35.910,00 \text{ €} + 31.325,00 \text{ €} + 28.296,00 \text{ €} + 7.368,00 \text{ €} + 10.320,00 \text{ €} + 85.488,00 \text{ €} + 42.300,00 \text{ €} + 65.700,00 \text{ €} = 306.707,00 \text{ €}$$

Da cui:

$$V_{m\text{TOTALE}} = V_{m\text{Milano}} + V_{m\text{Valsecca}} + V_{m\text{Spoleto}} = \\ 435.368,33 \text{ €} + 252.330,50 \text{ €} + 306.707,00 \text{ €} = \underline{\underline{994.405,83 \text{ €}}}$$

5.Regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento di beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) con certificazione rilasciata all'esecutato

Imposta di Registro.

6. Prospetto riassuntivo

Descrizione	Identificativo catastale	Località	Proprietà	Estensione (mq)	Valore (Euro)
Appartamento	Fog. 276 Part.IIa 304 sub. n 8	Milano	██████████	86 + 2 + cantina	202.178,33 €
Appartamento	Fog. 276 Part.IIa 304 sub. n 19	Milano	██████████	79 + 11 +cantina	233.190,00 €
Fabbricato a rustico	Fog. 2 Part.IIa 1008	Valsecca (BG) Via Caffarino 5	██████████	240,24	95.895,46 €
Fabbricato rurale a rustico	Fog. 2 Part.IIa 1009	Valsecca (BG) Via Caffarino 5	██████████	70	9.216,66 €
Villino	Fog. 2 Part.IIa 1630	Valsecca (BG) Via Caffarino 5	██████████	194,55	135.409,025 €
Corte	Fog. 2 Part.IIa 1629	Valsecca (BG) Via Caffarino 5	██████████	660 16,53	5.280,00 6.529,35 €
Magazzino	Fog. 25 Part.IIa 15	Spoleto (PG) Località Camporoppolo	██████████	76	35.910,00
Abitazione civile	Fog. 25 Part.IIa 902 sub. 1	Spoleto (PG) Località Camporoppolo	██████████	35	31.325,00 €
Terreno	25 Part.IIa 20	Spoleto (PG)	██████████	11.790	28.296,00 €
Terreno	25 Part.IIa 32	Spoleto (PG)	██████████	3.070	7.368,00 €
Terreno	25 Part.IIa 22	Spoleto (PG)	██████████	4.300	10.320,00 €
Terreno	25 Part.IIa 204	Spoleto (PG)	██████████	8.800	85.488,00 €
Terreno	25 Part.IIa 166	Spoleto (PG)	██████████	470	42.300,00 €
Terreno	25 Part.IIa 516	Spoleto (PG)	██████████	730	65.700,00 €

Importo totale procedura 994.405,83 €

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto alla richiesta il sottoscritto consulente Ing. Maria Virginia Fasano rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Milano 23/02/2016

Il Consulente del Fallimento

