

PERIZIA DI STIMA

Procedura fallimentare n. 197/06

- Fallimento SAVI AUTOTRASPORTI SAS e CIMINO GIOVANNI -

G.D.: dr. PERROTTI

- Sezione Fallimenti del Tribunale Ordinario di Milano -

PERITO ESTIMATORE :
dr. ssa arch. **EUNICE IZZO**

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. MANDATO	pag. 3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 5
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag. 6
5. ALLEGATI	pag. 16

Ill. mo Giudice Delegato dr. **Perrotti** - Sezione Fallimenti del Tribunale Ordinario di Milano.

1. PREMESSA

In data 30.06.2006 il curatore fallimentare, dr. G. Ingrilli, mi informava, a mezzo fax, di essere stata nominata, dalla S.V.I., quale perito estimatore nella procedura fallimentare n. 197/'06, - Fallimento SAVI AUTOTRASPORTI SAS e CIMINO GIOVANNI.

In data 12.07.2006 prestavo, poi, il giuramento di rito e la S.V.I. mi conferiva l' incarico.

2. MANDATO

« Il perito, assunte le opportune informazioni presso il curatore e presso i terzi interessati, avvertito il fallito/il legale rappresentante della società fallita, a mezzo di lettera raccomandata, del giorno, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, ispezionato/i l'immobile (gli immobili acquisiti al fallimento, acquisirà copia del titolo di provenienza e predisporrà – per ogni immobile (incluse eventuali accessioni e pertinenze) una relazione contenente le informazioni, i dati e i documenti sotto indicati:

1. ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, nonché stato e titolo di occupazione, facendo riferimento anche alla zona e ad eventuali

parti comuni ed allegando eventuali regolamenti condominiali e le fotografie ritenute utili;

2. identificazione catastale, descrizione delle coerenze, indicazione (a seconda del caso) del reddito dominicale del terreno e della rendita catastale del fabbricato e specificazione delle eventuali autorizzazioni comunali, eseguendo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto anche ai sensi dell'art. 4, D.M. 19 aprile 1994, n. 701, acquisendo la scheda catastale, o predisponendola se manca, ed allegando la planimetria aggiornata;
3. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
4. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.
In caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, e dei relativi costi, comunicando le informazioni assunte presso i competenti uffici comunali;
5. indicazioni di eventuali opere di bonifica ambientale con specificazione degli eventuali rifiuti tossici e nocivi da smaltire;
6. giudizio professionale, nel caso di pluralità di unità immobiliari o di immobili frazionabili, se sia conveniente procedere alla vendita di uno o più lotti da identificare, previo eventuale frazionamento, ed in tal caso indicando gli incumbenti e i relativi costi;

7. giudizio professionale, nel caso di beni in comunione, se la divisione appaia tecnicamente ottenibile e, in tal caso, quali entità che possano essere separate in favore del fallimento, stimando, altresì, sommariamente i costi tecnici di divisione;
8. determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui ai precedenti punti 4 e 5, con specificazione del criterio o dei criteri di stima adottati, nonché delle variazioni di valore derivanti degli eventuali giudizi professionali sub 5 e 6.

In particolare il perito dovrà produrre;

- a) estratto del catasto e delle mappe censuarie con la planimetria;
- b) certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18, L. 47/1985, cit., di data non anteriore a venti giorni o attestazione del perito che la costruzione è stata iniziata prima del 01.09.1967;
- c) fotocopia dell'atto di provenienza...»

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In accordo con il curatore fallimentare, dr. G. Ingrilli, fissavo il sopralluogo all' immobile oggetto di perizia, sito in Milano alla via Falck n. 13, per il giorno 06 novembre 2006 alle ore 16:00

comunicando lo stesso al fallito a mezzo raccomandata assicurata tornata al mittente per compiuta giacenza.

Il Sig. Cimino mi contattava telefonicamente comunicandomi di essere impossibilitato ad essere presente all'accesso per il giorno fissato per cui la data del sopraluogo veniva anticipata al giorno 04.11.2006 alle ore 10.00.

Il Sig. Cimino, contattandomi telefonicamente, mi comunicava che per motivi di lavoro gli sarebbe stato impossibile essere presente al sopraluogo e che avrebbe consentito l'accesso ai luoghi tramite il Sig. Tatarasanu Marius.

Gli chiedevo, quindi, delega scritta che mi veniva recapitata a mezzo fax ed allegata, poi, al verbale di accesso insieme ai documenti di identità, sottoscritti, del delegato (cfr. All. B),

Nel corso del sopraluogo, procedevo ad ispezionare i luoghi, ad effettuarne i rilievi metrici e fotografici nonché ad accertare la conformità dei cespiti, appartamento e cantina, a quanto indicato nella planimetria catastale (cfr. All. C).

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4.1 «... Il perito, assunte le opportune informazioni presso il curatore e presso i terzi interessati, avvertito il fallito/il legale rappresentante della società fallita, a mezzo di lettera raccomandata, del giorno,

ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, ispezionato/i l'immobile(gli immobili acquisiti al fallimento, acquisirà copia del titolo di provenienza e predisporrà – per ogni immobile (incluse eventuali accessioni e pertinenze) una relazione contenente le informazioni, i dati e i documenti sotto indicati:

1. ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, nonché stato e titolo di occupazione, facendo riferimento anche alla zona e ad eventuali parti comuni ed allegando eventuali regolamenti condominiali e le fotografie ritenute utili; .. »

Trattasi di un immobile, individuato come alloggio n. 10, ubicato al piano quinto della scala A del fabbricato n. 7 sito in Milano alla via Falck n. 13 (già Via Benedetto Croce n. 61), nel quartiere Gallaratese, composto di tre locali oltre servizi, oltre un annesso vano di cantina, ubicato al piano cantinato, distinto col n. 10.

L' immobile è parte di una fabbricato realizzato dallo I.A.C.P. della Provincia di Milano e ceduto, a mezzo *contratto di cessione di alloggio*, dall'A.L.E.R. Milano (già I.A.C.P. della Provincia di Milano), al Sig. Cimino G., ai sensi della Legge n. 560 del 24 dicembre 1993.

Il sopralluogo ha rilevato uno stato di manutenzione dell'appartamento molto buono, come evidente dal rilievo fotografico (cfr. All. **D**), ed il rilievo metrico effettuato ha fornito una superficie totale virtuale pari a ca.

mq 90,50 avendo considerato i tamponamenti esterni al 50% nel caso di confine con proprietà altrui e/o condominiali ed al 100%

negli altri casi; la cantina è stata computata al 25% come il balcone ed è stato sommato, alla superficie totale così calcolata, il 4% ca. della stessa per la proporzionale quota di proprietà condominiale.

L'attuale destinazione dell'immobile è residenziale e l'appartamento è abitato dal fallito, Sig. G. Cimino e dalla sua famiglia.

4.2 « 2. identificazione catastale, descrizione delle coerenze, indicazione (a seconda del caso) del reddito dominicale del terreno e della rendita catastale del fabbricato e specificazione delle eventuali autorizzazioni comunali, eseguendo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto anche ai sensi dell'art. 4, D.M. 19 aprile 1994, n. 701, acquisendo la scheda catastale, o predisponendola se manca, ed allegando la planimetria aggiornata; .. »

L' immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del comune di Milano al foglio 170, part. Ila 36, sub. 11, Via Benedetto Croce n. 61, piano 5-S1, int. 1, scala A, zona censuaria 3, categoria A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita catastale € 624,91 intestato a Cimino Giovanni nato a Milano il 19.06.1965 come risulta dalla visura catastale (cfr.All.C).

L' attuale stato dei luoghi è conforme a quello indicato nella planimetria catastale (cfr. All. C) e nella planimetria allegata al titolo di proprietà (cfr. All. A).

Coerenze:

- dell'alloggio:

a nord – est: area comune, proprietà di terzi;

a sud – est: proprietà di terzi, enti comuni;

a sud – ovest: area comune:

a nord – ovest: proprietà di terzi;

- del vano cantina:

a nord – est: area comune;

a sud – est: cantina di terzi;

a sud – ovest: ente comune;

a nord – ovest: cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

4.3 « 3. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;.. »

Il curatore fallimentare, dr. Ingrilli G., messo al corrente degli elevati costi necessari all'effettuazione delle visure ipotecarie (cfr. All. C) presso la Conservatoria, mi ha comunicato che le stesse sarebbero state concluse dal notaio già incaricato, dr. Pasquale Lebano.

L'amministratore condominiale, rag. Sidoti Pinto Antonino, ha comunicato, a mezzo fax (cfr. All. E), l'esistenza di oneri condominiali, a carico di Cimino Giovanni, pari ad € 1.978,41.

L'atto di compravendita all'art. 5 così recita: "Per un periodo di tempo di anni dieci, a decorrere dalla data odierna, l'alloggio non potrà essere alienato, anche parzialmente, a nessun titolo, né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, né potrà essere modificata la destinazione d'uso.

Decorso il termine dei dieci anni suddetti, qualora la parte cessionaria intenda alienare l'alloggio, dovrà darne comunicazione alla parte cedente, o suoi aventi causa, la quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto con le modalità fissate dalla normativa vigente e da successivi provvedimenti di legge che potranno intervenire..."

4.4 « 4. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

In caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, e dei relativi costi, comunicando le informazioni assunte presso i competenti uffici comunali;.. »

L'attuale stato dei luoghi è conforme a quello indicato nella planimetria catastale (cfr. All. C) e nella piantina allegata all'atto di compravendita (cfr. All. A).

La costruzione risulta dall'atto di compravendita (cfr. All. A) con il quale l' ALER (già I.A.C.P. della Provincia di Milano) cede

l'immobile al Cimino G., anteriore al primo settembre 1967.

Presso gli uffici comunali si é riscontrata l'esistenza della licenza per opere edilizie del 28 novembre 1966 ma non gli elaborati progettuali allegati alla stessa per cui non è possibile esprimersi sulla conformità

dell' attuale stato dei luoghi al progetto.

Si é riscontrata, inoltre, la licenza di occupazione del 12 gennaio 1968 (cfr. All. F).

4.5 « 5. indicazioni di eventuali opere di bonifica ambientale con specificazione degli eventuali rifiuti tossici e nocivi da smaltire;»

Non si evidenzia la necessità di bonifica ambientale.

4.6 « 6. giudizio professionale, nel caso di pluralità di unità immobiliari o di immobili frazionabili, se sia conveniente procedere alla vendita di uno o più lotti da identificare, previo eventuale frazionamento, ed in tal caso indicando gli incombenti e i relativi costi;.. »

L'immobile in oggetto di perizia è unico e non frazionabile.

4.7 « 7. giudizio professionale, nel caso di beni in comunione, se la divisione appaia tecnicamente ottenibile e, in tal caso, quali entità che possano essere separate in favore del fallimento, stimando, altresì, sommariamente i costi tecnici di divisione;.. ».

Il bene in oggetto risulta di proprietà di Cimino Giovanni, proprietà di 1/1 (cfr. All. ti A - C).

4.8 « 8. determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui ai precedenti punti 4 e 5, con specificazione del criterio o dei criteri di stima adottati, nonché delle variazioni di valore derivanti degli eventuali giudizi professionali sub 5 e 6.

In particolare il perito dovrà produrre;

- a. estratto del catasto e delle mappe censuarie con la planimetria;**
- b. certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18, L. 47/1985, cit., di data non anteriore a venti giorni o attestazione del perito che la costruzione è stata iniziata prima del 01.09.1967;**
- c. fotocopia dell'atto di provenienza.»**

Trattasi, come detto, di un immobile, costituito da un appartamento di tre locali oltre servizi ed annesso vano cantina, ubicato nel comune di Milano alla via Falck n.13, nel quartiere Gallaratese, alla periferia della città.

L'appartamento è caratterizzato da finiture di tipo accurato, come evidente dal rilievo fotografico (cfr. All. **D**), ed il suo stato di manutenzione è molto buono.

Buona è la manutenzione dell'intero fabbricato.

In base alla personale esperienza professionale, ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, valutata la Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano per l'organizzazione di servizi per il Mercato Immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene adeguato attribuire un valore pari a circa €/mq 2.900.

Pertanto una superficie totale virtuale di mq 90,50 moltiplicata per € 2.900 fornisce un valore pari a € 262.500.

Si ritiene utile confrontare, tuttavia, tale stima sintetica con quella

relativa alla capitalizzazione dei redditi allo scopo di ottenere una valutazione più certa e congrua.

A tal fine, da indagini svolte sul luogo circa il mercato della locazione è risultato che per immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto, il reddito annuo lordo, somma degli affitti mensili comprensiva degli interessi su ognuno di essi dal momento della riscossione sino al termine dell'anno, sia di circa € 12.500.

Il valore dell'immobile si ottiene risolvendo la formula:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

Reddito normale = Reddito lordo annuo - spese

Spese = somma di tutte le spese dirette e indirette medie annue normalmente a carico del proprietario sulla quale è inutile dilungarsi;

r = saggio di capitalizzazione.

Considerato che, per immobili dalle caratteristiche quali quelle in oggetto tali spese incidono nell'ordine di circa il 20 % sul reddito lordo annuo, si ottiene:

$$\text{Reddito normale} = € (12.500 - 2.500) = € 10.500$$

Adottando, poi, un saggio di capitalizzazione r pari al 4% quale saggio di rendimento, si avrà:

$$V_m = \frac{€ 10.500}{0,04} = € 250.000$$

Orbene, il confronto dei due metodi utilizzati - quello sintetico e quello analitico - conforta quanto già stimato e consente di individuare nella cifra di € **256.250** il valore più congruo per l'immobile in esame.

Certa di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Milano, 20.01.2007

Il Consulente Tecnico d' Ufficio
dott. ssa arch. Eunice Izzo

ALLEGATI

- ALLEGATO A:** Atto di compravendita in copia conforme all'originale;
pag. 17
- ALLEGATO B:** Verbale dei sopralluoghi;
pag. 18
- ALLEGATO C:** Visura catastale. Planimetria catastale. Mappa censuaria;
Visure ipotecarie.
pag. 19
- ALLEGATO D:** Rilievo fotografico;
pag. 20
- ALLEGATO E:** Comunicazione dell' amministratore condominiale Sidoti;
Copia del Regolamento condominiale.
pag. 21
- ALLEGATO F:** Copia della Licenza per opere edilizie del 28 novembre
1966;
Copia della Licenza di occupazione del 12 gennaio 1980.
pag. 22

ALLEGATO A

Atto di compravendita in copia conforme all'originale.

ALLEGATO B

Verbale dei sopralluoghi.

ALLEGATO C

Visura catastale. Planimetria catastale. Mappa censuaria.
Visure ipotecarie.

ALLEGATO D
Rilievo fotografico.

Gli esterni





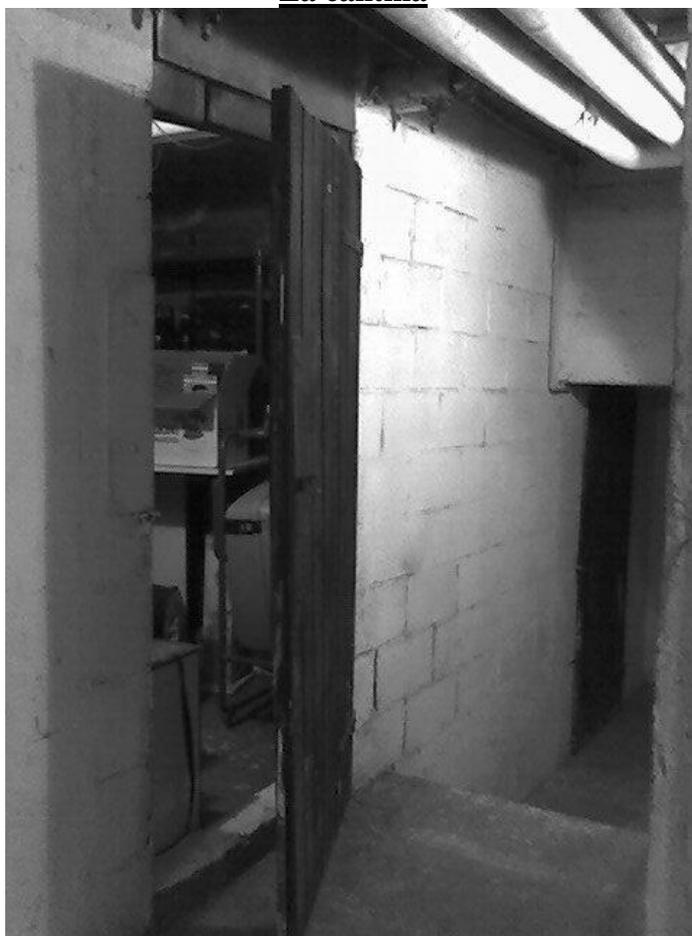
L'ingresso al fabbricato



Ingresso al piano cantinato



La cantina



Il vano scala



L'appartamento















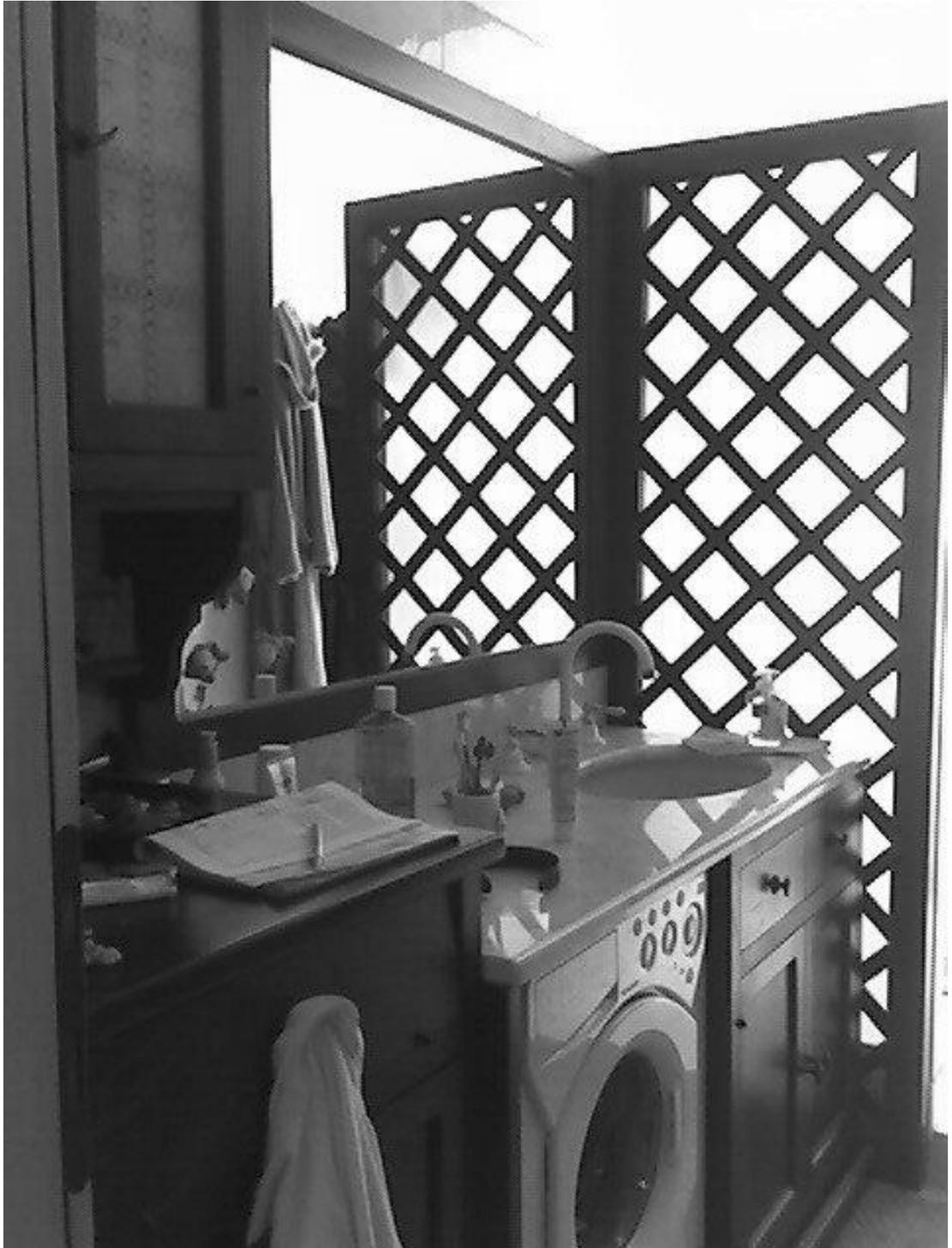




La cucina



Il servizio



ALLEGATO E

Comunicazione dell' amministratore condominiale Sidoti.

Copia del Regolamento condominiale.

ALLEGATO F

Copia della Licenza per opere edilizie del 28 novembre 1966.

Copia della Licenza di occupazione del 12 gennaio 1980.