

Tribunale di Milano
Sezione seconda fallimentare

Fallimento n. 576/05 Micro 8c Master di

Giudice Delegato Dott. Pierdomenico Santolini
Curatore Dott. Gaetano Vanadia
Perito Rag. Cesare Meroni

Premesse

Il sottoscritto rag. Cesare Meroni è stato incaricato dall'illustrissimo Sig. Giudice Delegato dott. Pierdomenico Santolini di determinare il valore di mercato riferito alla data attuale, dell'unità immobiliare ubicata in Desio – Mi -, Piazza Martiri di Fossoli n. 38.

Lo stesso ha effettuato una ricognizione dei luoghi, un accertamento della situazione comunale e catastale al fine di reperire elementi utili al giudizio peritale.

Relazione

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da quattro locali oltre servizi ad uso residenziale posti al piano Terra e vano cantina ad uso deposito al piano seminterrato dello stabile in Desio con accesso dalla Piazza Martiri di Fossoli n. 38.

Situazione catastale

Il bene oggetto di stima è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Milano, come segue:

- foglio 38, Mapp. 251, sub. 704, Piano T-S1, zc. U, cat. A/3, cl. 3, vani 4.5, Rendita € 302,13.

Coerenze in corpo ed in contorno

Appartamento: Via Belingeri, atrio comune, corridoio comune, altra unità immobiliare, ed ancora via Belingeri.

Cantina: via Belingeri, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare ed ancora via Belingeri.

Situazione urbanistica

Il complesso edilizio è stato edificato precedentemente al 1° settembre 1967 con licenza edilizia del 1959.

Successivamente in data 30 novembre 2004 con protocollo n. 43274 è stata presentata pratica di condono edilizio per fusione e modifica della distribuzione interna dei tavolati previo pagamento già sostenuto a titolo di oblazione di € 1.548,00 (unica pratica per tre unità immobiliari presentata a nome di _____).

Situazione ipotecaria

Trascrizioni a favore e contro

- atto di compravendita stipulato in data 14.02.2001 a firma Notaio Alfredo Aquaro repertorio n. 110502 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 07.03.2001 reg. part. 14455 reg. gen. 20606 con cui il sig. _____ ha acquistato dai sig.ri

_____ e _____ l'unità immobiliare siti al terra con annesso seminterrato il tutto ubicato nel Comune di Desio con accesso dalla Piazza Martiri di Fossoli n. 36 identificato all'Agenzia del Territorio di Milano al foglio 38, mappali 251, subalterno 704.

- atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del 29.09.2005 repertorio 1/576 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28.011.2005 reg. par. 90092 reg. gen. 177514 a favore della Massa dei creditori del Fallimento Micro 8C Master di

_____ snc nonché dei soci _____ e contro _____ sull'unità immobiliare sita in Desio Piazza Martiri di Fossoli n. 38 identificata all'Agenzia del Territorio al Foglio 38, mappale 251, subalterno 704.

Iscrizioni a favore e contro

- Ipoteca volontaria del 14.02.2001 repertorio 110503 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 07.03.2001 reg. part. 5245 reg. gen. 20607 a concessione garanzia di mutuo fondiario per un capitale di £ 340.000.000 a favore del Credito Italiano s.p.a. e contro _____

sul bene in Desio piazza Martiri di Fossoli n. 38 identificato all’Agenzia del Territorio al Foglio 38, mappale 251, subalterno 704.

- Ipoteca legale del 23.02.2004 repertorio 6567/68 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano-2 in data 27.02.2004 reg. part. 5999 reg. gen. 25418 a norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 per un capitale di £ 22.588,74 a favore dell’Esatri Esanzione Tributi spa e contro

sul bene in Desio piazza Martiri di Fossoli n. 38 identificato all’Agenzia del Territorio al Foglio 38, mappale 251, subalterno 704.

Stato di occupazione

Con contratto di locazione ai sensi dell’art. 11 L. 359/92 del 28.08.1995 la sig.ra _____ ha concesso in locazione al Sig. _____ l’immobile sito in Desio, Piazza M. Fossoli n. 38 identificato all’Agenzia del Territorio al Foglio 38, mappale 251, subalterno 704.

Descrizione particolareggiata

Ubicazione – Desio, Piazza Martiri di Fossoli n. 38, in zona centrale della città ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale e commerciale.

La viabilità nella zona è discretamente scorrevole con possibilità di parcheggio solo a pagamento, ma risulta servita ottimamente da mezzi pubblici di superficie.

Consistenza	
Abitazione	mq. 65

Struttura – portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele con fondazioni in c.a.

Copertura – tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Tamponamenti – muri perimetrali in mattoni pieni.

Facciate – parte intonacate al civile e tinteggiate

Intonaci – le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Scale – Ossatura in c.a. con alzate e pedate rivestite in marmo e parapetto in ferro.

Pavimenti – piastrelle di palladiana, parquet e piastrelle di ceramica.

Divisioni – tavolati in mattoni forati di vario spessore

Rivestimenti – i bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di mt. 1.80.

Serr. Esterni – finestre in legno e vetro con ferramenta di tipo comune.

Serr. Interni – porte in legno verniciato con ferramenta di tipo comune.

Imp. elettrico – Condutture incassate con interruttori della serie Ticino non a norma L. 46/90 e 626/94.

Imp. riscaldamento – centralizzato con diffusione di calore negli ambienti tramite termosifoni in ghisa tipo Thema

Condizioni – Stato di manutenzione e conservazione normale.

Criteria di Stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di un immobile in Desio Piazza Martiri di Fossoli, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile - terreni o fabbricati
- Destinazione – nel caso di terreni si dovrà individuare la destinazione urbanistica (agricola, residenziale, industriale o altro), mentre per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
 - . balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda;
 - . cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;
- Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l'ammontare del reddito netto/lordo annuo; nel caso di terreni condotti da coltivatori diretti si dovrà quantificare l'indennità calcolata dai sindacati di categoria che in molti casi è superiore al valore venale.
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antiintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio.

La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro, agevolazioni prima casa).

c) I criteri da adottare

In funzione della ragione per cui è richiesta la stima si sono esaminati i criteri fondamentali conosciuti dall'estimo di seguito in dettaglio riportati ed analizzati:

- 1) - **Valore complementare**
- 2) - **Valore di surrogazione**
- 3) - **Valore di capitalizzazione**
- 4) - **Valore di trasformazione**
- 5) - *Valore di mercato*

Di seguito specificati:

1) valore complementare

E' la differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci e di complementarità ed il valore di mercato di una sola parte del complesso.

2) valore di surrogazione

E' il valore di mercato o di costo di un bene simile o con utilità analoga al bene interessato.

La stima è quella del bene surrogabile individuato, a cui si apportano le correzioni in funzione della vetustà e dell'obsolescenza tecnica.

Il prezzo si calcola in base al valore di surrogazione modificato in base a coefficienti che rappresentano la vetustà e l'obsolescenza tecnologica.

3) valore di capitalizzazione dei redditi

E' il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al valore.

La redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime e influenza indirettamente anche il valore solo nel caso di libera trattativa.

La stima quindi è definita dal rapporto tra il reddito netto annuo ed il tasso di capitalizzazione, il reddito netto si calcola detraendo dal reddito lordo, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che suddivise per categorie, sono di seguito specificate :

- Spese di manutenzione.
- Spese di ammortamento.
- Spese di assicurazione.
- Spese di amministrazione e servizi.

- Quote per sfitti ed inesigibilità.
- Spese per imposte.

Il saggio di capitalizzazione definisce il rapporto tra il valore capitale e la somma di moneta che da questo si ricava per un certo periodo ed è compreso tra un valore minimo del 2% applicabile a costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ad un massimo del 8% per immobili di tipo terziario di un certo pregio; a tali percentuali si apportheranno correttivi che considerino alcune problematiche di seguito specificate:

Influenze decrementali

- basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario.
- notevole vetustà dell'edificio.
- possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante.
- scarsa possibilità di locazione.
- carattere popolare della costruzione.
- limitate dimensioni del territorio.

Influenze incrementali

- destinazione dei locali ad attività con minor rischio di sfitti (negozi, alberghi, ecc.).
- edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di rifinitura (case di lusso).
- costi di costruzione elevati rispetto alla media.
- posizione centrale dell'edificio nei riguardi del territorio urbano.
- buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale.
- fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano.
- costruzioni unifamiliari dotate di ampi spazi verdi ed a parcheggio.

4) valore di trasformazione

E' la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad un'analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini del mercato immobiliare. Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite ad un

preciso periodo, sia il valore di mercato che i costi per la trasformazione dovranno essere attualizzati alla data di riferimento, considerando il tempo utile per la realizzazione delle opere di trasformazione.

5) valore di mercato

Il termine più appropriato è stato definito da Banca D'Italia con nota del 18 marzo 1999 n. 60299 e precisamente : *“per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data di stima, mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile”*.

Sulla base dei prezzi di mercato ricorrenti e desumibili dal prezzario edito dal CAAM ed in base ad indagini di mercato nella zona e presso operatori del settore si è desunto che il prezzo medio in euro per destinazione è il seguente :

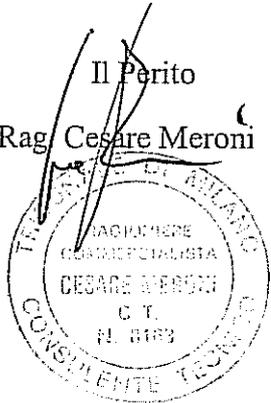
Valutazione bene immobile

Abitazione	mq. 65	x	€. 1.450,00	=€	94.250,00.=
	Abbattimento in quanto occupato	15%		=€	<u>14.137,50.=</u>
	TOTALE			=€	<u>80.112,50.=</u>
	Che si arrotonda			=€	<u>80.100,00.=</u>

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 1 giugno 2006

Il Perito
Rag. Cesare Meroni



Il Perito
Rag. Cesare Meroni
C. T.
N. 8169
CONSULENTE TECNICO

Allegati: estratto di mappa;

scheda catastale

certificati catastali storici