

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Riguardante il

Fallimento

Tribunale di Milano

R.G. Fallimenti 320/2016 -

G.D. Dott. Federico Rolfi

Curatrice Fallimentare Dr. Serenella Di Donato

La presente perizia riguarda l' accertamento della consistenza del patrimonio mobiliare ed immobiliare dei soci della Società fallita, redatta dal sottoscritto Ing. Arch. Filippo Leone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Como al n. 720 e domiciliato in Via Stephenson n. 92 – 20157 Milano.

Il presente incarico è svolto, per conto del citato fallimento, su designazione della Curatrice Fallimentare Dr. Serenella Di Donato, domiciliata in Corso di Porta Romana, 46 - 20122 Milano, e con giuramento effettuato in data 16/01/2017

IL QUESITO E' POSTO NEI TERMINI SEGUENTI:

PROVEDA l'Esperto ad esaminare la documentazione del Fallimento relativa al compendio immobiliare oggetto di stima, depositata in Cancelleria o in possesso della Curatela del Fallimento, e provveda inoltre ad eseguire ogni opportuno accesso presso l' Agenzia delle Entrate e del Territorio nonché ogni altro accesso che sia ritenuto necessario;

PROVEDA l' esperto a segnalare tempestivamente al Curatore i documenti mancanti o inidonei, e ad acquisire, ove espressamente richiesto dal Curatore, ogni documentazione opportuna;

PROVVEDA l' esperto ad ogni sopralluogo necessario e, in particolare, ad accedere all' immobile, provvedendo a idonea ripresa fotografica delle parti esterne ed interne dell' immobile,

Ciò premesso

PROVVEDA l' esperto:

1. a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;
2. a identificare i beni oggetto dell' incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l' immobile di pertinenza del Fallimento riguardi la proprietà dell' intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alla eventuale regolarizzazione;
3. a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l' occupazione con specifica attenzione all' esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell' eventuale disdetta, l' eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. a verificare l' esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, ovvero, in particolare:

- *domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d' uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);*

5. *a verificare l' esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all' acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

6. *a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni , nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l' esistenza di opere abusive, si pronunci sull' eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*

7. *a fornire notizie di cui all' art. 40 della L. 47/85 ed all' art. 46 D. Lgs. 378/2001, indichi in particolare la concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

8. a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad eventuali potenzialità edificatorie residue e ad eventuali cessioni di cubature;

9. a fornire indicazioni, previo opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi, di eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

10. a fornire indicazioni con riferimento all' immobile oggetto di stima, circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

11. a fornire indicazioni relative ad eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. D. Lg. 151/2006, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all' art. 245 di cui all' art. 245 del D.Lg. Cit.;

12. ad indicare il valore dell' immobile con indicazione del valore finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) l' elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne in formato digitale dei beni, nonché la relativa planimetria;

Il G.D. concede all' esperto il termine di 120 giorni per il deposito della relazione di stima.

PREMESSE

La Società' [REDACTED] snc ed i suoi soci [REDACTED]
[REDACTED] alla data del fallimento sono proprietari, per le quote di seguito specificate, degli immobili sotto descritti, ubicate nel comune di Vaprio D' Adda (MI).
Le indagini sono state effettuate presso gli uffici del Territorio, presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari locali, Comuni di appartenenza e sopralluoghi per la verifica delle consistenze e stato immobiliare delle unità in perizia.

PATRIMONIO IMMOBILIARE in perizia

Proprietà [REDACTED]

LA SOCIETA' FALLITA, con sede [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria (per la quota di 1/1) degli immobili sotto descritti:

A) COMUNE DI VAPRIO D' ADDA (MI)

Via Maresciallo Campagnuolo n. 3, pervenuto, come segue.

A1.

NCEU foglio 5 mapp. 1 subb.: 4-55: per acquisto a rogito Notaio Luciano Amato in Trezzo D' Adda del 16/07/1987 Rep. 31349/3188 trascritto a Milano 2 il 29/07/1987

R.G. 61055 e R.P. 44176. Detta proprietà era stata acquistata dalla Società [REDACTED]

-in data 21/06/2004 con atto del Notaio Fabiano Giampiero in Capriate S. Gervasio (BG) Trascritto in Milano 2 il 29/06/2004 R.G. 93972 e R.P. 47456 cambiava la

ragione sociale in “ [REDACTED] ”

- in data 30/11/2006 con atto da parte del Notaio Fabiano Giampiero in Capriate San Gervasio (BG), trascritto in Milano 2 il 14/07/2010 R.G. 88916 e R.P. 51997

cambiava la ragione sociale in “ [REDACTED] ”

Attestato di Prestazione Energetica, solo per il subalterno 4, redatto per conto del sottoscritto dall' Ing. Elio Casanovi con studio in Como Via Pastrengo, 3, registrato il 21/04/2017, Codice identificativo: 1523 000 000 6317;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

-a- Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 23/05/2002

Notaio Luca Zona in Milano, a favore di Credito Bergamasco Spa – Bergamo, (Reg. Part. 14744, Reg. Gen. 65629 del 29/05/2002);

-b- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 31/10/2003

Notaio Luca Zona in Milano, a favore di Credito Bergamasco Spa – Bergamo (Reg. Part. 34289, Reg. Gen. 162247 del 10/11/2003);

ANNOTAZIONI: Comunicazione n. 3228 del 04/02/2009 di estinzione totale dell' obbligazione avvenuta il 30/01/2008.

CANCELLAZIONE TOTALE eseguita il 05/02/2009 .

-c- Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del 30/01/2008, Notaio Giovanni Battista Mattarella in Trezzo D' Adda (MI) a favore di Credito Bergamasco Spa – Bergamo (Reg. Part. 3055, Reg. Gen. 13311 del 01/02/2008);

-d- Sentenza di fallimento del 14/04/2016 emessa dal Tribunale di Milano Sezione Fallimentare n.320/2016 trascritta presso Milano 2 , il 06/04/2017 R.G. 40149, R.P. 26162.-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Negozio in Vaprio D' Adda Via Maresciallo Campagnuolo, 3, superficie catastale mq 255,00 NCEU foglio 5 mapp. 1 sub. 4, cat. C1;
- Magazzino in Vaprio D' Adda Via Maresciallo Campagnuolo, 3, sup. catastale mq 70,00 NCEU foglio 5 mapp. 1 sub. 55, Cat. C2;

[REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze evidenziate dalle documentazioni catastali.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Il valore unitario tiene conto del borsino immobiliare locale del primo trimestre 2017, tenendo conto dello stato edilizio e delle altre caratteristiche specifiche dei fabbricati quali: stato di occupazione, tipologia finiture etc.

Nella zona di Vaprio D' Adda zona centrale, per gli immobili in questione, si stima un valore per ogni mq lordo commerciale di:

- € 1.150,00 per la destinazione negozio;
- € 500,00 per la destinazione magazzino.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

– Mappale 1 sub. 4

P.T. Negozio

$$5,80 \times 6,20 = \text{mq } 35,96$$

$$6,50 \times 12,00 = \text{mq } 78,00$$

$$5,00 \times 12,20 = \text{mq } 61,00$$

$$(7,60+4,20)/2 \times 12,80 = \underline{\text{mq } 75,52}$$

$$\text{mq } 250,48$$

– Mappale 1 sub. 55

P. Cantinato Magazzino

$$(8,80+10,20)/2 \times 6,20 = \text{mq } 58,90$$

$$1,00 \times 10,20 / 2 = \text{mq } 5,10$$

$$(2,00+0,60)/2 \times 5,20 = \underline{\text{mq } 6,76}$$

$$\text{mq } 70,76$$

[REDACTED]

Valore di mercato Immobili A):

– Mappale 1 sub. 4

P.T. Negozio 250,48 x 1.150,00 = € 288.052,00

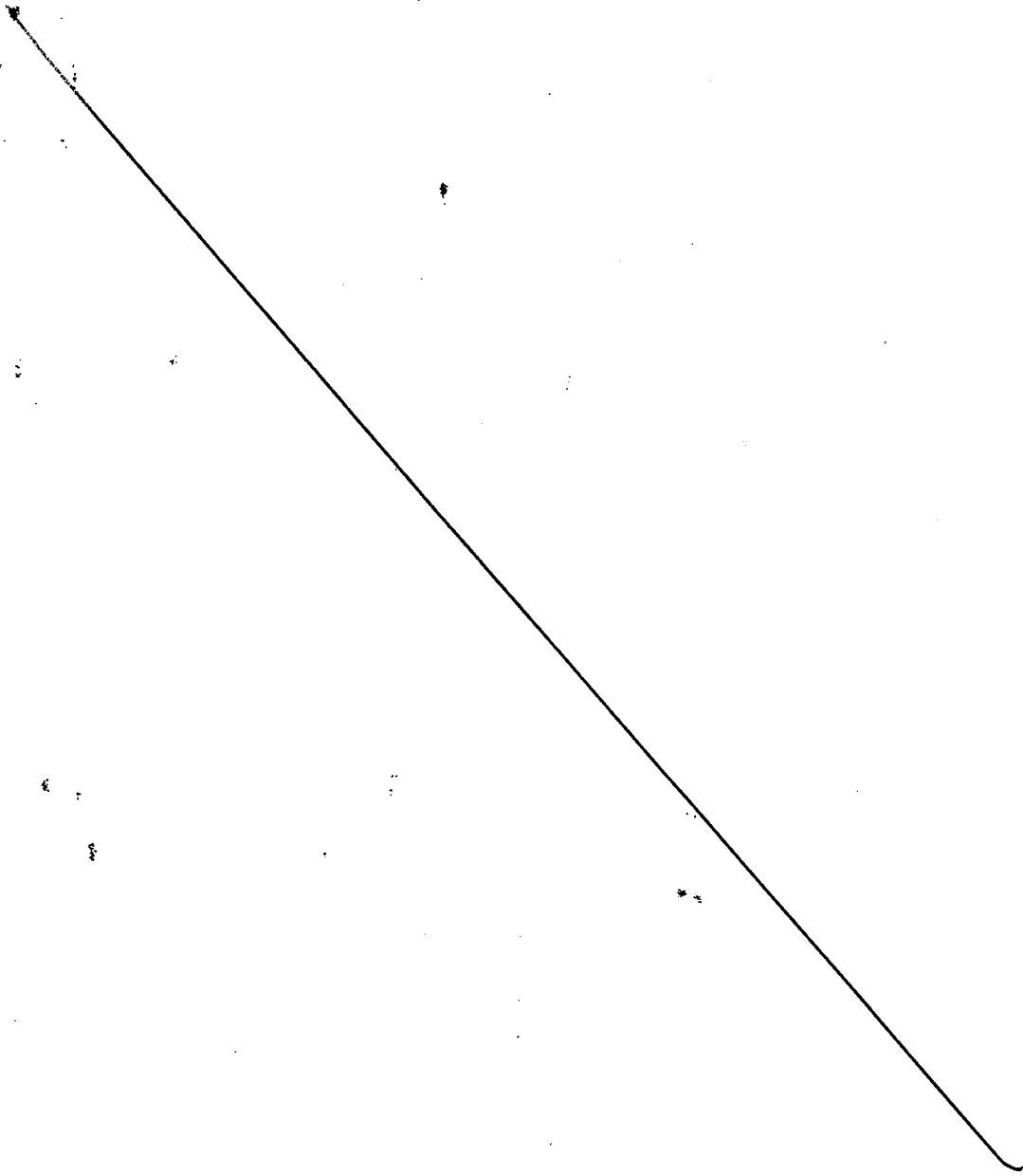
– Mappale 1 sub. 55

P. Cantinato Magazzino 70,76 x 500,00 = € 35.380,00

[REDACTED]

Proprietà [REDACTED]

[REDACTED]



C) COMUNE DI VAPRIO D' ADDA Via Duca Umberto Visconti di Modrone s.n.,
App ezzamento di terreno con tettoia ricovero cavalli.

Proprietario [REDACTED] (quota 1/1), pervenuti per acquisto effettuato con atto
Notaio Alberto Benincori in Vaprio D' Adda in data 24/04/1997 rep.9309 ,
Trascritto in Milano 2 il 19/05/1997 R. G. n. 35329, R. P. 26087.

Si annota che l' acquisto era identificato al foglio 9 mapp. 86 che, con successivo
frazionamento è stato soppresso generando i mappali n. 359 e n. 360.

La tettoia (edificata sul mappale 359) è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 58/97 rilasciata dal Comune di Vaprio D' Adda il 03/09/1997.

L' immobile non è soggetto ad Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

-a- Atto unilaterale d' obbligo edilizio a favore del Comune di Vaprio D' Adda stipulato dal Notaio Alberto Benincori in Vaprio D' Adda il 18/07/1997 Rep. 9419 ed iscritto in data 30/07/1997 R.G. 58709 e R.P. 42712

-b- Sentenza di fallimento del 14/04/2016 emessa dal Tribunale di Milano Sezione Fallimentare n.320/2016 trascritta presso Milano 2 , il 06/04/2017 R.G. 40149, R.P. 26162.-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Tettoia per cavalli individuata al foglio 9, mappale 359, Cat. C6 consistenza 45 mq, Rendita € 109,23;
- Terreno agricolo al foglio 9 mappale 360 seminativo irriguo cl. 2, superficie mq 4.195 R.D. € 32,28 e R.A. 32,50.

Coerenze evidenziate dalle documentazioni catastali.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI Si acquisiscono i dati di progetto e di frazionamento:

- Tettoia: 4,00 x 10,00 = mq 40,00
- Terreno agricolo = mq 4.195,00

VALUTAZIONE IMMOBILI

Il valore unitario tiene conto del borsino immobiliare locale del primo trimestre 2017, tenendo conto dello stato edilizio e delle altre caratteristiche specifiche dei fabbricati quali: stato di occupazione, tipologia finiture etc.

Nella zona di Vaprio D' Adda , per gli immobili in questione si stima un valore per ogni mq lordo commerciale di:

- €/mq 800,00 per la tettoia e terreno di pertinenza;
- €/mq 15,00 per il terreno agricolo

Valore di mercato immobili C)

- Tettoia:
40,00x800 = € 32.000,00
-

Ing.Arch.Filippo LEONE

20157 Milano

Via Stephenson, , 92

C.F. LNEFPP48M29C496M

22100 Como – Via Spina Verde, 7

Tel./Fax 031-509925

Cell. 329.0196900

P.IVA 00796140135

e-mail: leone.filippo@libero.it

– Terreno agricolo

4.195,00x15,00

= € 62.925,00

tot. € 94.925,00

TOTALE VALORE DI PERIZIA IMMOBILIARE (A+B+C):

%%%%%%%%%

Ing. Arch. Filippo LEONE

20157 Milano

Via Stephenson, , 92

C.F. LNEFPP48M29C496M

22100 Como – Via Spina Verde, 7

Tel./Fax 031-509925

Cell. 329.0196900

P.IVA 00796140135

e-mail: leone.filippo@libero.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TOTALE PATRIMONIO MOBILIARE ED IMMOBILIARE: € 772.756,28

(euro settecentosettantaduemilasettecentocinquantasei/28)

Tanto si relaciona.

Milano li 24 aprile 2017

Il Tecnico incaricato
Ing. Arch. Filippo Leone

ALLEGATI:

- Estratto DIA 59/2002
- Estratto PdC 26/2006
- Documentazione Catastale
- Visure Iscriz. e trascriz. Pregiudiz.
Conservatoria Reg. Immobiliari
- ACE sede Gruppo PECA (parte)
- Atto acquisto sede Gruppo PECA (parte)
- Visura CCIAA Gruppo PECA
- Nuovo APE mapp. 1 sub.4-55 sede Gruppo PECA (parte)
- Spese, documentazione.