

COPIA DELLA PRESENTE E  
GIÀ STATA CONSEGNATA  
AL CURATORE.

**COPIA**

**Tribunale civile di Milano – Sezione Seconda Fallimentare**

**Fallimento n. 545/06 – Twins srl – C.F. 07982580016**

Giudice delegato: **Dr.ssa Maria Rosaria Grossi**

Curatore: **Avv. Gino Da Pozzo**

Perito: **Geom. Luca Mutti**

**Premesse**

<b>TRIBUNALE DI MILANO</b> FALLIMENTI DEPOSITATO OGGI
18 SET 2007
IL CANCELLIERE

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti, con studio in Milano, Via Soave, n. 30 iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano ed al Collegio Geometri della Provincia è stato incaricato dall'Illustrissimo Signor Giudice Delegato Dr.ssa Grossi, con decreto del 5/03/07 di procedere alla valutazione di un laboratorio artigianale ubicato al piano primo dello stabile in Comune di Casale Monferrato (AL), frazione Roncaglia, prospiciente la Strada Statale Asti n. 4, in zona periferica del paese, di pertinenza del Fallimento Twins srl. L'immobile è inserito in un contesto prettamente agricolo, in posizione decentrata nella frazione denominata Roncaglia, abitata da una decina di famiglie. Ad una prima relazione depositata in data 12/06/07, segue il presente elaborato con l'indicazione di stima definitiva ed allegata la certificazione ipotecaria ventennale.

**Situazione catastale**

Trattasi di un laboratorio artigianale ubicato al piano primo dello stabile in Casale Monferrato (AL) Strada Asti n. 4, attualmente censito nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 100, mappale 133, sub. 27, Cat. C/3, cl. 3, mq. 167, RC€ 207,00

Coerenze in corpo ed in contorno

cortile, scala, mappale 133 sub. 21

**Provenienza**

L'immobile oggetto di stima è pervenuto alla Società Twins srl con atto a firma Dr. Oreste Cirillo, Notaio in Parabiago, stipulato in data 9/06/04 rep. 12563 e racc. 7686, registrato a Legnano atti Privati il 16/04/04 al n. 1163.

24/10/07  
Preser V. Grossi  
Ente Atti

per il Geom. Mutti  
di conferire  
in nome del Tribunale

## Ispezione ipotecaria

In carico alla Società Twins srl risultano le formalità di seguito riassunte e meglio indicate nei certificati ipotecari allegati alla presente relazione:

- trascrizione a favore del 20/04/2004  
reg. part. 1855 – reg. gen. 2544  
atto tra vivi – compravendita immobili in Casale Monferrato (AL)
- iscrizione contro del 20/04/2004  
reg. part. 455 – reg. gen. 2545  
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
immobili in Casale Monferrato (AL)
- iscrizione contro del 27/10/2005  
reg. part. 1278 – reg. gen. 6130  
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili in Casale  
Monferrato (AL)
- iscrizione contro del 10/05/2005  
reg. part. 598 – reg. gen. 2736  
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili in Casale  
Monferrato (AL)
- trascrizione contro del 01/06/2006  
reg. part. 2188 – reg. gen. 3224  
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili in Casale  
Monferrato
- trascrizione contro del 9/02/2007  
reg. part. 609 – reg. gen. 940  
atto giudiziario – sentenza dichiarativa di Fallimento

## Situazione urbanistica

In base al PRG vigente, l'immobile ricade in zona CR 1/2 a destinazione residenziale.

### Norme tecniche di attuazione

Zone categoria Cr : con preminente destinazione residenziale

Zona categoria Cr1: aree in gran parte o totalmente edificate in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza mutamento dei volumi e con aumento delle superfici utili nette in misura non superiore al 20% della superficie preesistente
- ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura minima del 20% della superficie utile netta preesistente con densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 2 mc/mq. ed un'altezza massima di mt. 11, con non più di 3 piani fuori terra
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 1,5 mc/mq. ed un'altezza massima di mt. 11 con non più di 3 piani fuori terra
- interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione del progetto preliminare del presente piano, per le quali sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,2 mc/mq. con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più due piani fuori terra.

Zone categoria Cr 1 / 2 : in cui la densità fondiaria massima viene ridotta a:

- mc/mq. 1,2 nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, altezza come per Cr1.1
- mc/mq. 0,75 nel caso di ricostruzioni, altezza come sopra
- mc/mq. 0,50 nel caso di nuove costruzioni, altezza come sopra

### Osservazioni

In base all'attuale strumento urbanistico è possibile ottenere il cambiamento di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione, previa presentazione di permesso di costruire o Dia onerosa, in cui sia prevista la ristrutturazione interna con la formazione di locali abitativi e dell'impiantistica necessaria per legge.

Gli oneri comunali da sostenere sono così calcolati:

oneri comunali	€/mc.25,00	area mq. 173	H. m. 3,38	€ 14.618,50
costo costruzione	5%	area mq. 173 x €/mq.	1.200,00	€ 10.380,00
<b>Totale</b>				<b>€ 24.998,50</b>

Sono esclusi da tali conteggi i costi del professionista oltre ai costi per la ristrutturazione dell'immobile in base alla qualità delle finiture, con le seguenti previsioni di spesa:

- oneri professionista € 10/15.000,00
- costi di ristrutturazione € 140/170.000,00

### Situazione comunale

L'immobile è stato edificato in più riprese tra il 1952 ed il 1959 e risulta conforme alla Concessione edilizia n. 335 del 28/07/89. Non è stato reperito il certificato di abitabilità.

### Descrizione particolareggiata

#### Consistenza:

Magazzino / laboratorio mq. 180

Ubicazione: Casale Monferrato, Strada Asti n. 4, frazione Roncaglia, a circa 10 km. dalla città, ove gli insediamenti sono pressochè a carattere residenziale ed agricolo, la viabilità nella zona è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

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

Copertura: tetto a doppia falda con manto di copertura in tegole marsigliesi su solaio in legno.

Tamponamenti: muri perimetrali in mattoni forati e pieni.

Facciate: le pareti esterne sono intonacate al civile

Pavimenti: in battuto di cemento liscio e bocciardato

Divisioni: tavolati in mattoni forati di vario spessore.

Serramenti: finestre in legno verniciato e vetro con veneziane in alluminio.

Impianto elettrico: condutture incassate non adeguato alla Legge 626/94.

Impianto idrosanitario: apparecchi normali in vetrochina smaltata con rubinetteria del tipo leggero

Impianto riscaldamento: autonomo con diffusione di calore negli ambienti tramite termosifoni in ghisa.

Condizioni: stato di manutenzione e conservazione pessimo.

### Criteri di stima

---

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di un magazzino in Casale Monferrato, Strada Asti n. 4, 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;
  - per i terreni si considera la superficie fondiaria e/o catastale.
- Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.

- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- 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);
- 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)

#### 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
- 6) - Valore di liquidazione

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 apporteranno 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

Tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

I riferimenti comunemente utilizzati sono i Bollettini CAAM, Cariplo, i bollettini del "il Sole 24 ore" e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari Tecnocasa e Gabetti, oltre a consultare operatori ed agenti del settore.

Pertanto avremo:

Laboratorio P.1<sup>d</sup>    mq. 180                    x €/mq. 450,00            € 81.000,00

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, 12 settembre 2007

