



## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **SEZIONE FALLIMENTI**

Fallimento: n. 202/2005 – Triocar s.r.l.

Giudice Delegato: dott. Blumetti

Curatore: dott. Cosmo Nardella

Beni oggetto della valutazione: Immobili in Comune di Milano – via P. Martinetti, 10

## **RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

Milano, ottobre 2005

## INDICE

1. INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	3
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
3. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA .....	5
4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI .....	6
5. SITUAZIONE IPOTECARIA.....	6
6. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	7
7. CRITERI DI STIMA E GIUDIZIO DI VALORE.....	9



# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento: n. 202/2005 – Triocar s.r.l.

Giudice Delegato: dott. Blumetti

Curatore: dott. Cosmo Nardella

**Beni oggetto della valutazione: Immobili in Comune di Milano – via Martinetti, 10**

## RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

### 1. INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con nomina in data 11/05/2005, l'Ill.mo sig. Giudice Delegato Dott. Blumetti, ha nominato quale perito per il fallimento di cui all'epigrafe il sottoscritto dott. arch. Roberto Galbiati nato a Milano, il 10/03/1962, con studio in Milano, via Zurigo, 20, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 6568 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 9614, con l'incarico di stimare l'ente immobiliare di proprietà del Fallimento Triocar s.r.l. sito in comune di Milano, via Martinetti, 10, costituito da un ampio magazzino posto al piano seminterrato.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, lo scrivente ha accuratamente ispezionato i luoghi e l'immobile in questione ed ha effettuato ricerche presso i pubblici uffici, specialmente presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; ha inoltre avuto occasione di consultare la documentazione d'archivio

attualmente conservata presso lo studio del sig. Curatore.

Definita la consistenza dei beni oggetto della valutazione, sono state quindi effettuate approfondite indagini di mercato volte in particolare a conoscere le condizioni attuali nonché le prospettive prossime future riferite ai più probabili prezzi potenziali praticati sul mercato immobiliare della zona ove si trova ubicato il bene in oggetto.

Di seguito, dunque, vengono analiticamente esposti gli esiti del sopralluogo, delle indagini e delle valutazioni svolte dal sottoscritto C.T.U.

## **2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, appartiene ad un edificio condominiale situato in zona semi-periferica di Milano (vedi allegato "A"), lungo la direttrice ovest di via Rembrandt – via Novara a poca distanza dalla circonvallazione esterna ottocentesca (p.le Brescia – viale Bezzi). Trattasi di zona prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici realizzati intorno agli anni '60 con finiture medio signorili; lungo l'asse di via Rembrandt-Novara è altissima la concentrazione di esercizi commerciali di vario genere ed in parte anche di discreto prestigio, mentre nelle vicine piazza Siena e via Morgantini sono presenti due Supermercati di primari gruppi commerciali. Buona anche la presenza di uffici sia pubblici che privati, di sportelli bancari e postali, di servizi religiosi, sportivi, ricreativi e culturali. A poca distanza, sempre lungo la direttrice della via Novara, sorgono il polo ospedaliero S. Carlo, lo stadio calcistico G. Meazza (S. Siro) e l'ippodromo di S. Siro con le proprie strutture di supporto.

Anche i collegamenti e le infrastrutture risultano di buona qualità: grazie alla presenza di

numerose linee di trasporto pubblico prevalentemente su gomma, sono infatti garantiti veloci e comodi collegamenti sia con il centro di Milano che con i comuni della cintura periferica ovest della metropoli (Settimo Milanese, Cornaredo, Bareggio, ecc.); con mezzi privati, invece, tramite la vicina circonvallazione ottocentesca sono facilmente raggiungibili tutti i principali punti di interesse ed utilità locale, mentre attraverso via Novara si accede in poco tempo alla tangenziale ovest di Milano e quindi alla rete autostradale ad essa collegata.

### **3. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Come si evince dal Pre-Certificato di Destinazione Urbanistica estratto dal servizio S.I.T. del Comune di Milano, allegato alla presente relazione alla lettera "B", in base alle tavole di azzonamento del P.R.G. vigente, il lotto su cui sorge l'edificio in esame ricade in zona omogenea B1 con destinazione funzionale R (residenziale); l'area di cui si tratta non risulta gravata da alcun vincolo storico, paesistico e/o urbanistico di alcuna natura.

Avendo potuto inoltre verificare, nel corso del sopralluogo, che la situazione interna dell'immobile è conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale, è possibile ritenere che la posizione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esame sia regolare a tutti gli effetti.

#### **4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Dall'esame della documentazione catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano (vedi allegato "C" alla presente relazione), l'immobile di proprietà del Fallimento Triocar s.r.l. risulta identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Milano al Fg. 377, mapp. 9, sub. 502, cat. C/2, cl. 11, cons. mq. 279, rendita € 1.354,46. Tale situazione risulta dalla fusione di tre subalterni originari, accorpati con regolare variazione catastale registrata il 07/03/1986 al n. 8109.

Coerenze in corpo: a nord cortile e vani scala condominiali, ad ovest unità immobiliare sub. 62 di altra proprietà, a sud cortile comune verso la via Martinetti, ad est unità immobiliare sub. 29 di altra proprietà.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con atto di acquisto a rogito notaio dott. Paolo De Marchi, stipulato a Milano in data 11 aprile 1990, di cui al Repertorio n. 54989.

#### **5. SITUAZIONE IPOTECARIA**

Come si evince dalla consultazione dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto presso il Registro Immobiliare di Milano – Circostrizione di Milano 1 ed allegata alla presente relazione alla lettera "D", l'immobile di cui si tratta si trova attualmente gravato dalla formalità di cui alla Nota del 10/02/2004 Reg. Part. 4822 – Reg. Gen. 8255, conseguente a verbale di pignoramento immobili autorizzato dal Tribunale di Milano con atto a Repertorio n. 925 del 23/01/2004, a favore del Condominio di via Martinetti, 10 per un importo di € 9.040,67 al netto di interessi e spese accessorie e successive.

## 6. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'edificio condominiale nel quale è inserito l'immobile di cui si tratta (foto 01), è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in circa 60 unità immobiliari residenziali disposte su sette piani fuori terra e servite da tre corpi scala. L'accesso all'unico atrio comune, avviene tramite un passaggio pedonale che attraversa, in posizione centrale, il cortile prospiciente la via Martinetti, mentre attraverso un passo carraio posto sullo spigolo sud-ovest del lotto, sempre lungo la via Martinetti, si accede al corsello che distribuisce i magazzini-depositi presenti al piano seminterrato dell'edificio, nonché ai box auto facenti parte di un corpo staccato pertinenziale all'edificio medesimo.

Costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti del tipo a "cassa vuota", l'edificio è dotato di copertura a falde e, come si evince dalla foto 01, è caratterizzato da finiture di tipo medio signorile: tutte le facciate sono rivestite in piastrelle di klinker ed hanno una zoccolatura perimetrale in lastre di marmo; tutti i serramenti esterni sono in legno verniciato naturale, mentre il serramento dell'ingresso principale è in alluminio anodizzato naturale; i parapetti dei balconi sono in metallo verniciato; ogni vano scala è dotato di impianto ascensore e tutte le parti comuni interne (atrio di ingresso, scale, pianerottoli, ecc.) hanno pavimenti in lastre di marmo.

L'unità immobiliare di proprietà del Fallimento Triocar s.r.l., è situata al piano seminterrato della parte centrale dell'edificio; essendo derivata dalla fusione di tre originarie unità immobiliari è dotata di tre ingressi con accesso diretto dal corsello comune e, come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione alla lettera "E", è composta da tre spazi di ampia dimensione, collegati in serie e dotati ciascuno di un proprio nucleo servizi con ripostiglio, antibagno e w.c..



Come si evince dalle fotografie allegate dalla n. 02 alla n. 04, all'interno dei tre ampi spazi, sono presenti numerose scaffalature disposte a "pettine" lungo l'asse centrale di tutto il magazzino, mentre sempre tramite l'impiego di pannelli ed elementi mobili, sono stati ricavati alcuni piccoli spazi di lavoro (ingresso-ricevimento, ufficio magazziniere e gestione ordini, ecc.).

Le finiture interne, risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio, a causa dell'usura alla quale è stato sottoposto l'immobile si presentano in mediocre stato di manutenzione e pertanto necessitano di un comune ma accurato intervento di manutenzione ordinaria e/o pulizia generale.

Tutti i pavimenti sono in marmette del tipo a "palladiana"; le pareti hanno finiture in intonaco civile tinteggiato; i serramenti esterni sono in metallo e vetro con apertura a "wasistas"; le porte interne sono in legno; l'accesso principale è dotato di doppio serramento con antoni esterni in legno e vetro e porta interna in metallo con serratura di sicurezza; gli accessi di servizio sono dotati di serramenti metallici con dispositivi di manovra a norma di sicurezza (maniglioni "antipánico" con apertura a spinta verso l'esterno); tutti i servizi igienici ed i rispettivi antibagni sono dotati di rivestimenti in piastrelle di ceramica.

La dotazione di impianti tecnologici, considerata la destinazione dell'immobile, si ritiene mediamente conforme alle necessità: l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato condominiale con termosifoni in ghisa; l'impianto idrico-sanitario, dotato di apparecchi e rubinetterie di tipo corrente, è tuttavia in normale stato di esercizio; l'impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte a vista, è comunque consono alle esigenze richieste; l'impianto telefonico di rete fissa è gestito da un centralino di smistamento di primaria marca (Italtel – modello NexCom 16); l'impianto citofonico è doppio e risulta collegato sia al quadro condominiale posto sul cancello di ingresso pedonale, sia al cancello carraio, consentendo



dunque l'apertura di entrambi.

Per quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo, in generale, le condizioni dell'immobile non presentano alcun indizio di particolare degrado e pertanto, ribadita la necessità di una generale pulizia, sono tali da garantire normali condizioni di esercizio.

Per quanto infine riguarda la consistenza dell'immobile, la stessa è stata determinata in seguito alla verifica dimensionale svolta nel corso del sopralluogo. Dall'esito di tale verifica, è dunque possibile stabilire che la superficie complessiva commerciale dell'immobile, al lordo delle murature interne e perimetrali, nonché dei nuclei servizi presenti all'interno dell'immobile medesimo, opportunamente arrotondata, risulta pari a mq. 280,00.

## **7. CRITERI DI STIMA E GIUDIZIO DI VALORE**

Si ritiene comunemente che un buon presupposto per una serena valutazione, sia l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possano essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio di stima.

A tal fine, relativamente alla ragione pratica per cui è richiesta la stima redigenda, si è ritenuto che, tra i fondamentali criteri di stima, quello del "Valore di mercato" o "Metodo Comparativo", sia il più aderente al caso in esame in quanto consente di prevedere la convertibilità in moneta del bene da stimare.

Questo metodo infatti, è interamente improntato alle leggi che regolano il mercato immobiliare e tratta, in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali equiparate, l'analisi e la comparazione di beni similari oggetto di

vendite od offerte recenti, permettendo così di determinare il "più probabile valore" del bene studiato.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui sia noto il prezzo di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta; il risultato del processo di analisi e comparazione, rappresenta perciò il momento della verità in quanto determina un prezzo certo di mercato.

Avendo dunque avuto riguardo relativamente alla natura ed alla destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo accurate indagini e raccogliendo dati presso qualificati professionisti del settore operanti sulla piazza in esame, nonché presso organismi istituzionali quali il Servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare attivato dall'Agenzia del Territorio, al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di analisi e confronto.

Sono state altresì attentamente considerate le condizioni strutturali dell'immobile, nonché le relative dotazioni impiantistiche. Si è inoltre tenuto debito conto del grado di vetustà dell'immobile stesso; ci si è soffermati a ben valutare le condizioni estrinseche di mercato ed il particolare periodo economico, confrontando i prezzi medi rilevati al momento attuale onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è fatto inoltre esplicito richiamo agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di accertare la destinazione di Piano Regolatore prevista per il bene studiato.

Pertanto, considerato quanto sopra e tenuto conto delle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto della presente stima, si ritiene opportuno determinare a corpo il valore complessivo della intera proprietà.

In condizioni di libera contrattazione, si applicano quindi i prezzi applicati a beni consimili

che presentano pari condizioni di uso e conservazione. A tale scopo, assunte come sopra descritto le opportune informazioni sul mercato immobiliare circa i prezzi correnti richiesti per beni simili a quello in oggetto, supposto l'immobile libero da ipoteche, trascrizioni e/o gravami di alcun genere, considerato lo stato di manutenzione in cui lo stesso si trova, considerata infine la dotazione di impianti a servizio dell'unità stessa, nonché le rispettive caratteristiche, il grado di conservazione e lo stato di funzionamento, si attribuisce all'unità immobiliare come descritta un valore unitario pari a 700,00 €/mq.

Applicando dunque detto valore alla consistenza sopra individuata, è pertanto possibile, in conclusione, stabilire che il valore totale della proprietà del Fallimento Triocar s.r.l., sita nel Comune di Milano e costituita dall'unità immobiliare sopra identificata ed analizzata, ammonta ad una cifra complessivamente pari ad

**€ 196.000,00**

**(diconsi euro centonovantaseimila/00)**

Tale è la conclusione a cui si è pervenuti con la serena convinzione di aver operato secondo giustizia.

Nella certezza di aver ottemperato all'incarico conferitogli, il sottoscritto Consulente Tecnico rimane a disposizione nel caso fossero necessari eventuali chiarimenti.

Milano, lì ottobre 2005

Il C.T.U. arch. GALBIATI Roberto

Allegati:

- A - Estratto di carta stradale
- B - Pre-Certificato di Destinazione Urbanistica
- C - Visura catastale
- D - Ispezione ipotecaria
- E - Planimetria catastale – scala 1:200
- Da 01 a 04 - documentazione fotografica

