

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
II SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO M.P.E. ELETTRONICA S.r.l

N.R.G. : 444/2003 e 444/2003 est

Giudice Delegato : Dott. Roberto Craveia
Curatore Fallimentare : Dott. Arnaldo Carpi
Consulente Tecnico d'Ufficio : Dott. Arch. Enrico Santulli



VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

UBICATO IN SEDRIANO (MI) - VIA 2 GIUGNO N.14

Milano, 12/06/06

Copia della presente è stata trasmessa al Curatore



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

II SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO M.P.E. ELETTRONICA S.r.l

N.R.G. : 444/2003 e 444/2003 est

N.R.G. : 444/2003 e 444/2003 est

Giudice Delegato : **Dott. Roberto Craveia**

Curatore Fallimentare : **Dott. Arnaldo Carpi**

Consulente Tecnico d'Ufficio : **Dott. Arch. Enrico Santulli**

>>><<<

1 PREMESSA

Su istanza inoltrata al Tribunale di Milano dal Curatore Fallimentare Dott. Arnaldo Carpi, l'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Roberto Craveia, ha nominato il Dott. Arch. Enrico Santulli, con studio in Milano, Via F. Bellotti n. 11, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2139 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 6672, stimatore per la valutazione dei beni immobili di proprietà della Società in oggetto ed ubicati nel Comune di Sedriano (MI) Via 2 Giugno n.16

Il sottoscritto, dopo aver effettuato il giuramento di rito, ha quindi proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli effettuando le valutazioni degli stessi come qui di seguito specificato.

2 OGGETTO DI STIMA

La valutazione riguarda un appartamento posto 3° piano con box e cantina

Copia della presente è stata trasmessa al Curatore



di proprietà del C.I.M.E.P. con diritto di superficie in base alla legge 167/62
a favore del Sig. Maurizio Cavrini

3 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

3.1 Ubicazione ed inquadramento territoriale (all. 1)

Il Comune di Sedriano è ubicato ad Est di Milano in prossimità dello
svincolo autostradale di Arluno della Autostrada Mi- To.

La proprietà è ubicata in una zona prettamente residenziale costituita da
fabbricati con caratteristiche di edilizia popolare immersi nel verde.

L'unità immobiliare è inserita in un complesso edilizio che forma un super
condominio di cui i fabbricati del civico n. 14 sono di proprietà del Comune
di Sedriano mentre i fabbricati del civico n. 16 sono in diritto di superficie

L'accesso avviene dalla strada di Via 2° Giugno strada secondaria posta al
limitare del paese dove sono ubicati l'accesso carrabile e pedonale.

L'immobile è costituito da un fabbricato a 6 piani fuori terra con un piano
seminterrato adibito a cantine con relativi box accessibili con una rampa
esterna

4 ATTO DI PROVENIENZA

Il CIMEP concesse al Consorzio EDINCO il diritto di superficie per 90 anni
l'area sulla quale venne costruito il fabbricato con atto del 11/01/83 n.
61728/5922 registrato a Milano Atti pubblici il 21/01/83 al n. 982 serie H
trascritto a Pavia il 09/02/83 ai numeri 1158/886

La proprietà con diritto di superficie è pervenuta al Sig. Cavrini Maurizio
con atto a cura del Notaio Dott. Riccardo Todeschini redatto il 30/01/1987



n79421 di rep. n.8373 di racc. reg, a Milano atti pubblici il 13/02/87 al n. 02920 .(all 2.)

Nell'Atto si fa riferimento all'Art 9 della Convenzione che stabilisce le modalità di vendita futura della proprietà (all 3.)

L'art. 9 prevede le seguenti modalità di cessione:

- Gli alloggi ceduti dal Consorzio non possono essere alienati a nessun titolo, ne su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di prima cessione;

-Trascorsi i dieci anni di cui al primo comma, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica popolare;

- I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento in percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio , secondo la seguente tabella:

- da 10 a 20 anni fino al 10%

- da 20 a30 anni fino al 20%

-oltre 30 anni fino al 30%

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.



La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte del Consorzio o dei suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11

Il Comune di Sedriano con lettera del 08/04/2004 (**all. 3**) invitava i proprietari ad esercitare il diritto di riscatto per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà diventare in base alla legge ex L.. 448/98 richiedendo una somma complessiva di € **4.152,64** con eventuali agevolazioni.

5 CENSIMENTO CATASTALE

L'appartamento posto al terzo piano scala A con annesso vano cantina e box risulta così censito al N.C.E.U.:

PARTITA 485

- **Appartamento** Fog. 6 mapp. 495 sub 6 cat, A/3 cl 2 vani 5,5 R.C. £1.078

Coerenze da nord in senso orario:

Parti comuni, rampa box sub 1 app. sub 7 mapp. 495 e scala comune A;
cortile comune mapp. 495 sub 1,

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

corridoio comune mapp. 495 sub 1 cantina sub 5 mapp. 495 cortile comune
mapp. 495 sub 1 parti comuni scala A e ancora mapp. 495 sub 1

-**Vano box** sito a piano terra Fog. 6 mapp. 570 sub 3 cat, C/6 cl 4 mq. 15

R.C.£. 180

Coerenze da nord in senso orario:



Cortile comune mapp. 495 sub 1, box sub. 4 mapp. 570, parti comuni rampa box sub 2 mapp. 570.

6 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

6.1 Descrizione Generale e concessioni edilizie

La proprietà è ubicata in un complesso immobiliare costituito da più fabbricati a forma di elle a carattere edilizia convenzionata in particolare l'appartamento oggetto di stima è ubicato nella scala A dell'ultimo condominio di testa

L'immobile è stato costruito in base alla concessione Edilizia prot. n. 1101 Pratica n. 7/82 rilasciata dal Comune di Sedriano in data 01/12/1982 e successive varianti in corso d'opera Prot. n. 5699 Pratica n. 42/84 rilasciata in data 28/09/1984 e concessione edilizia Prot. n. 3193 Prat,n. 25/84 rilasciata il 20/06/84.

Per gli immobili stessi sono state apportate delle modifiche per le quali è stata ottenuta la concessione in sanatoria PE/C n.3 Prot. 8785.

La abitabilità è stata concessa dal Comune di Sedriano in data 16/07/86 PE/C n. 3 Prot. n. 8785

6.2 Descrizione della proprietà (all.4)

6.2.1 Appartamento

Come in precedenza esposto si tratta di un appartamento ubicato al 3 piano con l'accesso tramite la scala A



L'appartamento è costituito da soggiorno/camera da pranzo con annesso piccola cucina ,due camere da letto, un bagno e veranda avente una superficie di mq 76,75 più una veranda di mq 10,5 che viene considerata al 40% ai fini commerciali, pertanto la superficie dell'appartamento risulta di mq. 80,95 arrotondato a mq **81**

Lo stato manutentivo è buono e l'appartamento è dotato di impianto per la produzione di acqua sanitaria ed di riscaldamento termoautonomo, inoltre è dotato di impianto elettrico , citofono ed antenna TV

Le finiture sono di discreto livello serramenti in legno , pavimento in ceramica dotazione del bagno normale con vasca e accessori

6.2.2 Box e cantina

Il box è ubicato a piano seminterrato in un corpo assestante e l'accesso è garantito da una rampa carrabile , le finiture sono correnti porta a bascula intonaco a civile impianto elettrico.

La cantina è posta anch'essa al piano seminterrato addicente al vano scala, al fine della valutazione la cantina viene considerata come accessorio.

6.3 Stato locativo

Attualmente la proprietà deve essere considerata libera in quanto è occupata dallo stesso proprietario.



7 VALUTAZIONE

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile, si fa presente che la vendita riguarda un diritto di superficie di un appartamento più box per (90 anni -19 anni) = 71 anni realizzati in base alla legge 167/62.

Nella Convenzione tra Il Comune di Sedriano Il C.I.M.E.P. e il Consorzio Evinco del 11/01/1983 si stabilisce all'Art. 9 come precedentemente esposto le modalità di vendita dell'unità immobiliare.

Con lettera del 30/05/06 il sottoscritto ha richiesto formalmente al Comune di Sedriano (**all 5.**) di pronunciarsi in merito alle effettive modalità di vendita dell'appartamento.

In data 08/06/06 Il Comune di Sedriano rispondeva (**all.6**) che le modalità di cessione erano quelle previste dall'art 9 della Convenzione e gli assegnatari dovevano avere i requisiti previsti dal art. 10 inoltre il prezzo di vendita ad oggi è di € **66.847,13** calcolato sulla base della metodologia prevista dall'art. 9 della predetta Convenzione.

Pur non entrando in merito negli aspetti giuridici che non mi competono, mi permetto di segnalare le sentenze (**Corte di Cassazione Civile, 3[^] sez, 5/08/1987 n. 6.748 in Giur. It 1988 I 1 e Corte di Cassazione Civile,1[^] sez. 17/12/1980 n. 6517**) che sono di diverso avviso e prevedono la possibilità che le unità aventi le stesse caratteristiche giuridiche dell'immobile in oggetto, possono essere sottoposte alla espropriazione fallimentare.(**all 7.**)

Pertanto per completezza di stima alla luce di quanto esposto in precedenza, si reputa opportuno fornire una valutazione economica che fa riferimento al libero mercato d'immobili aventi le stesse caratteristiche.



Per individuare il giusto prezzo sono state fatte delle indagini dirette per individuare giusto valore di mercato.

Dalle indagini effettuate il prezzo di mercato si aggira intorno dai € 1800 ai 2000 Euro/mq.

Pertanto, in considerazione dell'ubicazione e della tipologia del fabbricato, si assume come valore €/mq. 1.800/00 di conseguenza avremo:

Appartamento e cantina €/mq .1.800/00 x 81,00 mq = € 145.800,00

Box a corpo € 15.000,00

Totale € 160.800,00

In conclusione il valore della proprietà, se si considera nel libero mercato viene valutato in € **160.800,00** mentre se la valutazione viene effettuata in base all'art. 9 della Convenzione il prezzo sarà di € **66.847,13**

Milano, 14 giugno 2006

Con perfetta osservanza
Dott. Arch. Enrico Santulli



Allegati:

- 1) Ubicazione;
- 2) Atto di acquisto e visure catastali
- 3) Convezione
- 4) Elaborati fotografici. e planimetrie
- 5) Lettera mia del 30/05/06
- 6) Risposta del Comune di Sedriano
- 7) Fotocopia Sentenze Corte di Cassazione Civile, 3[^] sez, 5/08/1987 n. 6.748 in Giur. It 1988 I 1 e Corte di Cassazione Civile, 1[^] sez.

DATI CATASTALI

Appartamento posto al terzo piano scala A con annesso vano cantina e box
risulta così censito al N.C.E.U.:

PARTITA 485

- **Appartamento** Fog. 6 mapp. 495 sub 6 cat, A/3 cl 2 vani 5,5 R.C. £1.078

Coerenze da nord in senso orario:

Parti comuni, rampa box sub 1 app. sub 7 mapp. 495 e scala comune A;
cortile comune mapp. 495 sub 1,

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

corridoio comune mapp. 495 sub 1 cantina sub 5 mapp. 495 cortile comune
mapp. 495 sub 1 parti comuni scala A e ancora mapp. 495 sub 1

- **Vano box** sito a piano terra Fog. 6 mapp. 570 sub 3 cat, C/6 cl 4 mq. 15

R.C.£. 180

Coerenze da nord in senso orario:

Cortile comune mapp. 495 sub 1, box sub. 4 mapp. 570, parti comuni rampa
box sub 2 mapp. 570.

