

ROBERTO GALBIATI architetto  
20147 milano – via zurigo, 20  
tel 02416508 – fax 0236553219

## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **SEZIONE FALLIMENTI**

Fallimento: n. 296/2005 – Edilpenna s.r.l.

Giudice Delegato: dott. Giuseppe Blumetti

Curatore: dott. Guido Croci

Beni oggetto della valutazione: Immobili in Comune di Bollate – via Vittorio Veneto, 126

## **RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

Milano, novembre 2005

## **INDICE**

1.INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	3
2.LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
3.SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE.....	5
4.PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE IPOTECARIA.....	6
5.DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	7
6.CRITERI DI STIMA E GIUDIZIO DI VALORE.....	8

# **TRIBUNALE DI MILANO**

## **SEZIONE FALLIMENTI**

Fallimento: n. 296/2005 – Edilpenna s.r.l.

Giudice Delegato: dott. Giuseppe Blumetti

Curatore: dott. Guido Croci

Beni oggetto della valutazione: Immobili in Comune di Bollate – via Vittorio Veneto, 126

## **RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

### **1. INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Con nomina in data 13/07/2005, l'Ill.mo sig. Giudice Delegato Dott. Giuseppe 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 gli enti immobiliari di proprietà del Fallimento Edilpenna s.r.l. siti in comune di Bollate (MI), via Vittorio Veneto, 126, costituiti da n. 6 box autorimessa siti 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 trovano ubicati i beni 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 DEGLI IMMOBILI**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, appartengono ad un edificio condominiale situato in zona semi-periferica di Bollate (vedi allegato "A"), lungo la strada comunale che, costeggiando le propaggini del Parco delle Groane, collega l'abitato di Bollate al comune di Senago.

Trattasi di zona tipicamente semi-periferica, nella quale il tessuto edilizio, prevalentemente residenziale, è costituito dai pochi edifici attestati lungo i bordi dell'arteria stradale di via Vittorio Veneto; tali edifici risultano costruiti su lotti edificabili compresi da un lato fra la strada ed il parco delle Groane, e dall'altro fra la medesima strada e la linea ferroviaria Milano – Varese delle Ferrovie Nord Milano.

Nel centro del Comune di Bollate, relativamente vicino e dunque facilmente raggiungibile, sono presenti in notevole quantità servizi sia pubblici che privati di qualunque natura, mentre i generi di necessità essenziale sono disponibili anche nelle immediate vicinanze grazie alla presenza di una discreta quantità di esercizi commerciali al dettaglio.

A poca distanza, sorgono inoltre gli ospedali di Bollate e di Garbagnate, entrambi poli ospedalieri di primaria importanza.

I collegamenti sia con il centro di Bollate che con i centri limitrofi (Senago, Garbagnate, Arese, Novate), risultano agevoli sia con mezzi privati che tramite linee di trasporto pubblico locale su gomma. La vicina stazione delle Ferrovie Nord Milano, inoltre, garantisce facili collegamenti sia con Milano che con Varese, oltre che, naturalmente, con tutti i centri ubicati sulla linea ferroviaria medesima.

### **3. SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Come si evince dalle premesse dell'atto di compravendita con il quale la Edilpenna s.r.l. ha acquistato i beni di cui alla presente relazione, l'edificio al quale gli stessi appartengono è stato costruito in seguito ad ottenimento di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Bollate in data 07 novembre 1994 con atti protocollo n. 17531, in esito a Pratica Edilizia n. 526/92. L'ottenimento della citata Concessione Edilizia consente di ritenere l'edificio nel suo complesso regolare sotto il profilo urbanistico – edilizio.

In merito alla posizione catastale, invece, dalla consultazione della visura per soggetto allegata alla presente relazione alla lettera "J", si rileva che i sei box di proprietà del Fallimento Edilpenna s.r.l. risultano identificati e censiti al N.C.E.U. di Bollate come segue:

1 - fg. 27 – mapp. 340 – sub. 24 – via V. Veneto, 126 – piano S1 – cat. C/6 – cl. 6 –  
cons. mq. 16 – R.C. € 57,02;

2 - fg. 27 – mapp. 340 – sub. 25 – via V. Veneto, 126 – piano S1 – cat. C/6 – cl. 6 –  
cons. mq. 16 – R.C. € 57,02;

3 - fg. 27 – mapp. 340 – sub. 26 – via V. Veneto, 126 – piano S1 – cat. C/6 – cl. 6 –  
cons. mq. 16 – R.C. € 57,02;

4 - fg. 27 – mapp. 340 – sub. 27 – via V. Veneto, 126 – piano S1 – cat. C/6 – cl. 6 –  
cons. mq. 16 – R.C. € 57,02;

5 - fg. 27 – mapp. 340 – sub. 28 – via V. Veneto, 126 – piano S1 – cat. C/6 – cl. 6 –  
cons. mq. 16 – R.C. € 57,02;

6 - fg. 27 – mapp. 340 – sub. 29 – via V. Veneto, 126 – piano S1 – cat. C/6 – cl. 6 –  
cons. mq. 16 – R.C. € 57,02;

Considerato che, come risulta dalla planimetria complessiva del piano seminterrato dell'edificio condominiale allegata alla presente relazione alla lettera "C", i sei box risultano adiacenti gli uni agli altri a formare un unico "corpo", le coerenze di tale unico "corpo" risultano definibili come segue: a nord corsello di manovra comune; ad est proprietà di terzi; a sud proprietà di terzi, ad ovest scala comune.

#### **4. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE IPOTECARIA**

Gli immobili di cui si tratta sono pervenuti all'attuale proprietà con un unico atto di compravendita a rogito notaio dott. Ermanno Casero, stipulato a Senago in data 04/07/2001 di cui al numero di Repertorio 71.829 e di Raccolta 12.396.

Come poi si evince dalla consultazione dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto presso il Registro Immobiliare di Milano – Circoscrizione di Milano 2 ed allegata alla presente relazione alla lettera "B", gli immobili di cui si tratta si trovano attualmente gravati dalla formalità di cui alla Nota del 24/01/2002 Reg. Part. 1729 – Reg. Gen. 9080,

conseguente ad Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo prestata con atto a rogito Notaio dott. Claudio Sironi sottoscritto in data 17/01/2002 con Repertorio n. 7127/2717, a favore della Banca INTESABCI s.p.a. per un importo di € 47.000,00 oltre a spese ed interessi per un totale di € 70.500,00.

## **5. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

L'edificio condominiale nel quale sono inseriti gli immobili di cui si tratta (foto 01), è costituito da un unico corpo di fabbrica articolato in quattro piani fuori terra, con dodici appartamenti di abitazione in ragione di tre appartamenti per piano, oltre a ventotto box autorimessa posti al piano seminterrato.

Tale edificio è dotato di accessi pedonale e carraio, entrambi posti lungo la via Vittorio Veneto (foto 02).

Costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti del tipo a doppia muratura con interposto adeguato strato isolante, l'edificio è dotato di copertura a falde e, come si evince dalla foto 01, è caratterizzato da finiture di tipo civile: le facciate sono interamente rivestite in intonaco plastico pigmentato, mentre il manto di copertura risulta essere in tegole tipo "portoghesi"; i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera, con persiane ad ante in legno, ed i parapetti dei balconi sono in parte in muratura intonacata ed in parte in ferro verniciato.

Tramite il passo carraio, dotato di cancello con comando elettronico azionabile a distanza, si accede al corsello seminterrato dotato di pavimentazione realizzata con elementi autobloccanti di cls, il quale distribuisce i ventotto box tra i quali si trovano quelli di proprietà

Edilpenna s.r.l..

Come si evince dalle planimetrie catastali allegata alla presente relazione dalla lettera "D" alla lettera "I", tutti i sei box di cui si tratta hanno le medesime caratteristiche dimensionali: gli stessi hanno larghezza di mt. 3,10, profondità di mt. 5,20 ed altezza di mt. 2,45.

Anche le caratteristiche costruttive e le finiture risultano ovviamente simili (foto nn. 3 e 4): il solaio è realizzato in elementi prefabbricati a vista del tipo "predalles"; i pavimenti sono in cls battuto; le murature divisorie fra un box e l'altro sono in blocchetti di cls lasciati a vista, mentre la muratura perimetrale di confine (lato sud) è realizzata in c.a. a vista; le porte basculanti sono in metallo verniciato con dispositivi di apertura e chiusura del tipo manuale; tutti i box sono dotati di impianto elettrico realizzato con elementi a tenuta stagna e costituito da punto luce con relativo interruttore di comando e di presa 10A+T;

Per quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo, in generale, le condizioni degli immobili non presentano alcun indizio di particolare degrado e pertanto sono tali da garantire normali condizioni di esercizio.

Per quanto infine riguarda la determinazione della consistenza, trattandosi di immobili con destinazione box-autorimessa, attenendosi ad una consuetudine ormai abbondantemente consolidata, gli stessi verranno considerati "a corpo" indipendentemente dalle proprie effettive superfici.

## **6. 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

inquadri 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 dei beni, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, 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 degli immobili, nonché le relative dotazioni impiantistiche. Si è inoltre tenuto debito conto del grado di vetustà degli

immobili stessi; 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 alla situazione concessoria, al fine di accertare la regolarità urbanistico – edilizia dei beni studiati.

Pertanto, considerato quanto sopra e tenuto conto delle particolari caratteristiche degli immobili 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 quelli in oggetto, supposti gli immobili liberi da ipoteche, trascrizioni e/o gravami di alcun genere, considerato lo stato di manutenzione in cui gli stessi si trovano, considerata infine la dotazione di impianti a servizio degli immobili stessi, nonché le rispettive caratteristiche, il grado di conservazione e lo stato di funzionamento, si attribuisce ad ogni singolo vano autorimessa come descritto, un valore che, determinato a corpo, risulta essere pari ad

**€ 16.000,00**

**(diconsi euro sedicimila/00)**

E' pertanto possibile, in conclusione, stabilire che il valore totale della proprietà del Fallimento Edilpena s.r.l., sita nel Comune di Bollate e costituita dalle sei unità immobiliari sopra identificate ed analizzate, ammonta ad una cifra complessivamente pari ad

**€ 96.000,00**

**(diconsi euro novantaseimila/00)**

Tali sono le conclusioni 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 novembre 2005

Il C.T.U. arch. GALBIATI Roberto

**Allegati:**

- A - Estratto di carta stradale
- B - Ispezione ipotecaria
- C - Planimetria piano seminterrato
- D - Planimetria catastale sub. 24
- E - Planimetria catastale sub. 25
- F - Planimetria catastale sub. 26
- G - Planimetria catastale sub. 27
- H - Planimetria catastale sub. 28
- I - Planimetria catastale sub. 29
- J - Visura catastale per soggetto
- Da 01 a 04 - documentazione fotografica