

ROBERTO GALBIATI architetto

20147 milano - via zurigo, 20 tel. 02 - 416508

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento: n. 121/2005 – SO.GE.TEX s.r.l.

Giudice Delegato: dott.ssa FRANCESCA MAMMONE

Curatore: avv. Davide Lambicchi

Beni oggetto della valutazione: Immobile in Comune di Vigliano Biellese (BI)

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

VISTO, AGLI ATTI

Milano, 12/8/07

IL GIUDICE DELEGATO

B	luglio '07	aggiornamento posizione catastale e coerenze	Roberto Galbiati
A	gennaio '07	prima emissione	Roberto Galbiati
agg.	data	descrizione modifica	autore

INDICE

1. INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	3
2. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
3. SITUAZIONE URBANISTICA.....	5
4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	6
5. DISPONIBILITA' DEL BENE.....	8
6. SITUAZIONE IPOTECARIA	9
7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	9
8. CRITERI DI STIMA.....	12
9. CONSISTENZA E STIMA DI VALORE.....	13

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento: n. 121/2005 – SO.GE.TEX s.r.l.

Giudice Delegato: dott.ssa FRANCESCA MAMMONE

Curatore: avv. Davide Lambicchi

Beni oggetto della valutazione: Immobile in Comune di Vigliano Biellese (BI)

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1. INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con nomina in data 27/06/2006, l'III.mo sig. Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Mammone, 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 SO.GE.TEX s.r.l. sito nel Comune di Vigliano Biellese (BI) – via Garibaldi, 17 e costituito dalla porzione di un corpo di fabbrica con destinazione commerciale posto al piano terra con accesso da passaggio comune.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, lo scrivente ha accuratamente ispezionato i luoghi e gli immobili in questione ed ha effettuato ricerche presso i pubblici uffici, specialmente presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Biella e presso il Comune di Vigliano Biellese. Ha inoltre avuto occasione di consultare la documentazione

d'archivio attualmente conservata presso lo studio del sig. Curatore.

Come espressamente richiesto dal Sig. Giudice, inoltre, si è proceduto all'aggiornamento della posizione catastale dell'immobile tramite procedura DOCFA: a tal fine sono stati acquisiti direttamente presso i relativi studi Notarili sia l'atto di provenienza dell'immobile medesimo come acquistato dalla Fallita, sia l'atto con il quale la medesima ha venduto alcune parti dello stesso, così generando la situazione oggi esistente.

In seguito all'aggiornamento della posizione catastale, è risultato dunque possibile definire con precisione sia la situazione dell'immobile come oggi si trova, che quella delle relative coerenze.

Definite caratteristiche e consistenza dei beni oggetto della valutazione, sono state 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 su quel particolare mercato immobiliare.

2. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'ente immobiliare oggetto della presente relazione, fa parte di un piccolo insediamento di immobili a destinazione commerciale sito nel Comune di Vigliano Biellese (BI).

L'insediamento di Vigliano Biellese è ubicato nelle immediate vicinanze del Comune di Biella e risulta circondato da ampie zone verdi destinate anche ad attività agricole. Ciononostante sono garantiti comodi e veloci collegamenti sia di

tipo veicolare privato sia tramite linee di trasporto pubblico. La strada comunale che attraversa longitudinalmente la località di cui si tratta, permette infatti di raggiungere in breve tempo il centro di Biella, il cui territorio è abbondantemente dotato di numerosi servizi di qualsiasi genere (centri commerciali anche a grande scala, uffici pubblici e privati, strutture sanitarie, impianti sportivi, centri culturali e religiosi).

L'immobile di cui si tratta, è ubicato nel contesto di un piccolo nucleo commerciale con prevalente presenza di edifici a carattere residenziale.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica appositamente rilasciato dal Comune di Vigliano Biellese in data 06/12/06, copia del quale si trova allegata alla presente relazione alla lettera "A", l'attuale destinazione urbanistica dell'area su cui sorge l'edificio in esame, risulta essere "A.E.R. Area Edificata Residenziale, oltre a zona Zona produttiva con destinazione specifica: Impianti produttivi che si confermano".

Inoltre l'area in questione è soggetta alle "misure di salvaguardia" previste dalla "variante strutturale del P.R.G.C." in corso di definizione; sussiste altresì un vincolo di natura idro-geologica di classe 1 (Pericolosità geomorfologia ridotta).

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, in seguito alla consultazione degli atti amministrativi resi disponibili dal comune di Vigliano Biellese, si è accertato che l'immobile venne edificato in virtù di una licenza di costruzione rilasciata a nome del signor SPAUDO LUCIANO in data 16.12.1968 con atti n. 187/68

(EDIFICAZIONE INIZIALE). Successivamente, in seguito a Denuncia di Inizio Attività presentata dal signor BORIO FRANCO in data 22/02/1996, atti protocollo 2264, venne rilasciata, in data 01/03/1996, un'ulteriore "AUTORIZZAZIONE ESPRESSA n. 176", relativa a variazione della distribuzione interna (vedi allegato "B" alla presente relazione). Infine, come si evince dalla presa d'atto allegata alla presente relazione alla lettera "C", tale autorizzazione venne regolarmente "volturata" a nome della Società AP.TEX. s.a.s. di Guarnieri Liliano.

In seguito alle verifiche effettuate nel corso dei sopralluoghi, considerata la corrispondenza dell'immobile ai provvedimenti sopra citati, è possibile confermare che l'immobile di cui si tratta risulta conforme alle Leggi urbanistiche vigenti. Non si rende pertanto necessario provvedere ad alcuna richiesta di regolarizzazione e/o sanatoria edilizia.

4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Come si evince dalla ricevuta di avvenuta Denuncia di variazione per "ultimazione di fabbricato urbano", presentata al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Biella in data 01/06/2007, atti protocollo n. BI0072368, allegata alla presente relazione alla lettera "D", l'immobile oggetto del presente fallimento risulta oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vigliano Biellese al **foglio 7 – mappale 375 – subalterno 5 – via G. Garibaldi, 17 – piano T – cat. D8 – rendita € 746,00.**

Come poi risulta possibile rilevare dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione alla lettera "E", le coerenze dell'immobile di cui si tratta sono

definite come segue:

- a nord: in parte altra unità immobiliare (sub. 2) dello stesso mappale ed in parte altro mappale (mappale 265 C.T.);
- ad est: in parte altra unità immobiliare (sub. 3) dello stesso mappale ed in parte cortile comune ai subalterni del medesimo mappale 375;
- a sud: in parte cortile comune ai subalterni del medesimo mappale 375 ed in parte altri mappali (mappali 126 e 126 C.T.);
- ad ovest: altri mappali (mappali 388 e 574 C.T.).

L'immobile di cui si tratta risulta acquistato dalla Società SO.GE.TEX s.r.l. in virtù dell'atto stipulato in data 16.10.1997 presso il Notaio dott. Carlo Scola – repertorio n. 10628 – raccolta n. 669, allegato in copia alla presente relazione alla lettera "F". Con tale atto, la società fallita, oltre all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ha acquistato anche le altre porzioni dello stesso complesso edilizio, ossia i subalterni 2 e 3 dello stesso mappale con relative pertinenze. Successivamente, poi, con atto in data 23/07/2002, a rogito Notaio dott. Paolo Tavolaccini – repertorio n. 257671 – raccolta n. 14913 (vedi allegato "G" alla presente relazione), la SO.GE.TEX., ha venduto due delle porzioni precedentemente acquistate, e precisamente i subb. 2 e 3, alla "ECOMATICA SISTEMI s.r.l.", la quale, ad oggi, ne risulta legittima proprietaria. In merito alle conseguenze ed alle implicazioni che ha prodotto la vendita dei subalterni 2 e 3, si rimanda a quanto appositamente trattato nel successivo capitolo 7 – Descrizione dell'immobile.

5. DISPONIBILITA' DEL BENE

Relativamente allo stato occupativo dell'immobile, si fa presente che in occasione dei sopralluoghi eseguiti si è potuto constatare la presenza all'interno dei locali di un'attività lavorativa facente capo a tale ECOMARETERRA Italia s.a., Società che, tramite ricerche effettuate via internet, risulta aver sede in Svizzera. Dalla testimonianza rilasciata da un addetto di tale società, presente al sopralluogo, si è potuto apprendere che il titolare dell'impresa risulta essere il signor Bonora Giovanni. Dopo innumerevoli tentativi di contatto telefonico, nell'unica occasione nella quale è stato possibile un breve colloquio, tale sig. Bonora ha riferito di occupare l'immobile in forza di regolare atto di acquisto sul quale, tuttavia, non ha saputo fornire ulteriori indicazioni né rendere disponibile alcuna documentazione. Considerato che da allora, nonostante nuovi ripetuti ed insistenti quanto vani tentativi telefonici, non è stato più possibile alcun contatto con il sig. Bonora, considerato inoltre che da indagini e verifiche svolte personalmente dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate non è risultata essere registrata, dalla data dell'acquisto dell'immobile da parte della società Fallita ad oggi, alcuna formalità relativa ad eventuali contratti di locazione a nome della Fallita medesima inerenti l'immobile di cui alla presente relazione, occorre ritenere che la conduzione dell'immobile stesso da parte della ECOMARETERRA s.a. venga esercitata senza alcun valido titolo di occupazione.

Pertanto, dal punto di vista occupativo, alla luce di quanto sopra esposto, è possibile considerare l'immobile di cui si tratta libero da persone e cose.

6. SITUAZIONE IPOTECARIA

Come risulta dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuate presso il Registro Immobiliare di Biella, riassunte dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione alla lettera "H", l'immobile di cui si tratta, si trova attualmente gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Biella in data 13 febbraio 1997 n. 1160/162 per £ 220.000.000 a favore Istituto San Paolo di Torino e contro la società Ap Tex sas, di Guarnirei Liliano e C. a garanzia di mutuo di £. 110.000.000 della durata di 12 anni, tasso 4,75%, accollato per £. 110.000.000 alla SO.GE.TEX srl in forza dell'atto di compravendita Notaio Scola del 16 ottobre 1997 sopra citato;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Biella in data 15 marzo 2002 n. 2326/493 a favore Banca Sella Spa e a carico della Società SO.GE.TEX. srl, con sede in Cossato (non risulta trascritto trasferimento di sede in Milano) per Euro 130.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 100.000,00 (tasso non indicato nella nota);
- Sentenza dichiarativa di fallimento della SO.GE.TEX srl sopra citata.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come precedentemente accennato, l'unità immobiliare in oggetto è parte di un piccolo nucleo immobiliare con destinazione commerciale/artigianale.

La costruzione si eleva su un piano fuori terra e, come si evince dall'estratto di

mappa allegato alla lettera "I" alla presente relazione, è posta all'interno della Via Garibaldi, entro un nucleo edilizio relativamente compatto.

Edificato circa quarant'anni orsono, è stato recentemente ristrutturato intervenendo sulla distribuzione delle pareti interne, oltre che in merito al rinnovo delle finiture interne ed esterne.

Come si evince dalla planimetria catastale di cui all'allegato "E", l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un cortile comune; tale cortile, comune solamente ai subalterni del mappale 375, in seguito all'acquisto dell'intero complesso immobiliare da parte della Fallita, pur essendo già di fatto da intendere "comune", poteva comunque essere considerato di proprietà della SO.GE.TEX., proprietaria di tutti gli immobili insistenti sul mappale 375. Al momento attuale, invece, in seguito alla vendita, da parte della fallita, dei subalterni n. 2 e 3 alla Ecomatica Sistemi, tale cortile, è divenuto comune anche in quanto al diritto di proprietà, fra i diversi proprietari dei vari subalterni del mappale 375. Il prodotto di tale operazione di vendita ha inoltre avuto quale ulteriore conseguenza il fatto che per accedere al sub. 2 (il magazzino presente sullo spigolo nord-ovest dell'immobile di cui si tratta), il nuovo proprietario dello stesso si trova costretto ad attraversare internamente l'immobile oggetto della presente relazione. Pur considerando che il medesimo proprietario del sub. 2 potrebbe aprire una porta che gli consenta l'accesso al cortile dell'adiacente mappale 298 e da qui alla pubblica via, è modesto parere del sottoscritto che tale situazione influisca negativamente sia sul valore dell'immobile oggetto della presente stima, sia su quello del magazzino di cui al sub. 2. Per quanto invece concerne il sub. 3, si rileva che, nonostante lo stesso comunichi internamente con l'immobile oggetto della presente stima

tramite un vano di passaggio, l'eventuale chiusura di tale vano, necessaria in occasione di un possibile futuro utilizzo indipendente degli immobili in questione, non pregiudicherebbe in alcun modo il sistema degli accessi in quanto il medesimo sub. 3 risulta già oggi accessibile dalla via Garibaldi tramite un proprio ingresso indipendente posto nel cortile comune ai subalterni del mappale 375.

- Descrizione e caratteristiche esterne -

- **le facciate** sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile;
- **la struttura portante** è in c.a.;
- **i muri perimetrali** sono in laterizio intonacato;
- **i muri interni** sono in laterizio intonacato;
- **il solaio di copertura** è in laterocemento con sovrastante caldana impermeabilizzata;
- **i contorni delle finestre** sono intonacati e tinteggiati;
- **i pluviali** sono esterni;
- **gli infissi esterni** sono in legno verniciato e vetri semplici;
- **il serramento chiusura** esterna è in ferro verniciato.

- Descrizione e caratteristiche interne -

Trattasi di Laboratorio posto al piano terra, con veduta interna.

Come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione alla lettera "E", risulta composto da:

Locali laboratorio; locali magazzino – archivio; locali spogliatoio – servizi igienici; locale caldaia.

- **i serramenti interni** sono in legno e vetro;
- **le pareti ed i soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- **i pavimenti** sono in parte in ceramica ed in parte in grès rosso

- il bagno è dotato di apparecchi sanitari in ceramica; le pareti sono piastrellate in ceramica;

Per quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo, le condizioni dell'immobile, sia interne che esterne, non presentano alcun indizio di degrado e pertanto sono tali da garantire normali condizioni di abitabilità (vedi foto da 01 a 04).

8. CRITERI DI STIMA

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.

9. CONSISTENZA E STIMA DI VALORE

La consistenza dell'unità immobiliare in esame è stata desunta dalla verifica della medesima, effettuata nel corso dei sopralluoghi anche mediante un sistematico rilievo planimetrico.

Dalle verifiche compiute, dunque, applicando alle diverse destinazioni i coefficienti parametrici comunemente impiegati al fine di determinare la consistenza commerciale degli immobili, si è pervenuti a valutare la consistenza medesima dell'immobile come dalla seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RILEVATA	COEFF.	CONSISTENZA COMMERCIALE
LOCALI ATTIVITA' (laboratori, magazzini, archivio, w.c., spogliatoi, ecc.)	mq. 470,00	1,00	mq. 470,00
LOCALE CALDAIA	mq. 8,00	0,25	mq. 2,00
CONSISTENZA COMMERCIALE COMPLESSIVA			mq. 472,00

Avendo poi 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 sia presso qualificati professionisti del settore operanti sulla piazza in esame, sia presso organismi istituzionali quali il Servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare attivato dall'Agenzia del Territorio, al fine avere a disposizione ampi

ed attendibili elementi di analisi e confronto.

Sono state altresì attentamente considerate le condizioni strutturali dell'immobile e delle relative pertinenze, le aree scoperte comuni, le dotazioni impiantistiche, nonché l'aspetto particolare relativo al fatto che l'immobile di cui si tratta, ancorché non risulti iscritta alcuna servitù, è di fatto sottoposto al passaggio del proprietario del magazzino identificato al sub 2 dello stesso mappale, il quale non ha altro accesso alla pubblica via sebbene potrebbe procurarselo aprendo una porta di comunicazione con l'adiacente mappale 298. 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 nella zona al fine di accertarne la destinazione di Piano Regolatore.

Pertanto, 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 quelli in oggetto, supposto l'immobile libero da contratti, 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'immobile come sopra descritto un valore unitario pari ad €/mq. 250,00.

Applicando detto valore alla consistenza commerciale sopra individuata, viene a determinarsi un valore totale pari a (mq. 472,00 x €/mq. 250,00) = € 118.000,00.

In conclusione è pertanto possibile stabilire che il valore totale della proprietà del Fallimento SO.GE.TEX. srl sita nel Comune di Vigliano Biellese e costituita dall'unità immobiliare sopra identificata ed analizzata, ammonta ad una cifra complessivamente pari ad

€ 118.000,00

(diconsi euro centodiciottomila/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 luglio 2007

Il C.T.U. arch. GALBIATI Roberto

Roberto Galbiati

Allegati:

- A - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- B - Autorizzazione Edilizia n. 176/1996;
- C - Voltura Autorizzazione Edilizia;
- D - Ricevuta di avvenuta variazione catastale
- E - Planimetria catastale;
- F - Atto di provenienza (notaio dott. Scola);
- G - Atto di vendita subb. 2 e 3 (notaio dott. Tivolaccini);
- H - Relazione Notarile;
- I - Estratto di mappa catastale;
da 01 a 04: fotografie