

ELIO CUNIBERTI

architetto

Spett.le Tribunale Ordinario di Roma
Sezione Fallimentare
Sua Sede

Oggetto: Relazione di stima relativa al Fallimento n. 675/2021 (Sent. n. 696/2021 Tribunale Ordinario di Roma) della Società Betanews S.r.l. con sede in Roma, Viale Angelico n. 90, c.f. 05056250631).

Su incarico dell'Avvocato Marzia Calzetta (con Studio in via G. Belli, 36 a Roma) in qualità di Curatrice fallimentare della procedura in oggetto, ho redatto la qui esposta relazione di stima dell'unità immobiliare sita in via F. Gaffurio, 2 a Milano (di proprietà della Betanews S.r.l.) seguendo il disposto dall'art. 173-bis ("contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto").

1.) l'unità immobiliare si trova nel Comune di Milano (cod. F205) identificata al Catasto Fabbricati [vd. All.to A.)] e così identificata:

Intestazione: Betanews S.r.l. con sede in Napoli

Dati identificativi: Sezione urbana, Foglio 272, Particella 194, Sub 35;

Dati di Classamento: Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 45 mq., Sup. catastale 56 mq., Rendita 48,81 €;

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

Indirizzo: via Franchino Gaffurio n. 2, piano S1;

Notifica: MI0290733/2013;

Annotazioni: di stadio - porzione "b"-

L'unità immobiliare confina: sul lato Est con la rampa carrabile dal cortile condominiale al passo carraio su via C. Gomes, su due lati (Sud e Ovest) con i corridoi comuni delle cantine dello stabile e sul lato Nord con un'intercapedine sotto il livello di un giardinetto affacciante sulla via C. Gomes.

2.) l'unità in questione è un magazzino/deposito sito al primo piano interrato di uno stabile costruito nel 1941 posto ad angolo tra la via F. Gaffurio (ingresso pedonale e portineria al civico n. 2) e la via C. Gomes (accesso carrabile ai boxes auto) composto da 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e un piano interrato (cantine e boxes auto). Fa parte di un isolato prettamente residenziale in un quartiere misto residenziale/commerciale in zona adiacente alla Stazione Centrale di Milano (5 minuti a piedi).

Lo stabile si presenta nel suo insieme del tipo medio signorile tipico degli anni '40 con buone finiture e presenta un grado di manutenzione molto buono.

Le caratteristiche morfologiche dell'unità in questione [vd. All.to B.)] sono:

- la superficie calpestabile totale del magazzino/deposito, (compresa entro la sagoma volumetrica dell'intero stabile è pari a 34,47 mq. per un'altezza utile media di 2,05 ml. come da rilievo dello stato di fatto del 24.02.2024.

L'altra porzione (tutt'uno come unità censita al Catasto) consiste in un'intercapedine adiacente sul lato lungo della cantina, sporge oltre "l'impronta" dello stabile ed è sottostante ad un giardinetto alla quota del piano seminterrato; è resa accessibile dall'interno tramite due porte finestrate e risulta parzialmente illuminata e ventilata da due griglie alla quota del soprastante giardinetto.

La sua superficie calpestabile netta totale è pari a 9,16 mq. per un'altezza utile media di 2,95 ml. mentre le due griglie aria/luce misurano in totale 2,88 mq. (il tutto come da rilievo dello stato di fatto del 24.02.2024).

3.) lo stato di possesso del bene [vd. All.to C.)], come da visura storica per immobile al 22.10.2021 (da Agenzia Entrate - Uff. Provinciale di Milano - Servizi Catastali) risulta essere di Proprietà per 1/1 della Betanews S.r.l. e, da quanto riferito dall'attuale Amministratore (Amministrazione Immobili Contardi S.a.s. di Milano), non è occupato a nessun titolo né esistono contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

ELIO CUNIBERTI

architetto

4./5.) da quanto emerge dalle visure ipo-catastali effettuate il 04.04.2024, la visura storica catastale per immobile F. 272, P. 194, S. 35 [vd. All.to C.)] risulta essere inalterata rispetto a quella del 2021, mentre la nota ipotecaria di iscrizione registro generale n. 84575 e particolare n. 15067 del 12.11.2019 [vd. All.to D.)] è l'unica formalità trovata relativa all'immobile al Sub. 35 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro la Betanews S.r.l. L'ipoteca iscritta a favore dell'Agenzia delle Entrate, di cui alla predetta nota, per l'importo complessivo di € 502.162,04, costituisce dunque l'unica formalità che, all'esito della vendita competitiva e dell'aggiudicazione, sarà cancellata.

Inoltre non esistono a tutt'oggi, per quanto concerne il PGT (Piano Generale del Territorio), vincoli edificatori o edilizi né vincoli storici-artistici.

6.) la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica del bene non sono da considerare in quanto riguardano terreni liberi o porzioni annesse ad un fabbricato con superficie superiore a 5.000 mq. ed inoltre l'agibilità dell'unità in oggetto non è contemplabile in quanto trattandosi un deposito/magazzino interrato esclude l'abitabilità e la permanenza di persone.

Ad ogni buon conto in occasione della visura effettuata il 29.02.2024 presso la "Cittadella degli archivi" del Comune di Milano, gli Atti di Fabbrica e di Abitabilità originali (dal 16.05.1940 → 01.05.1949) sono stati fotografati e qui vengono prodotti [vd. All.to E)].

7.) come visibile dalla piantina [vd. All.to B.)] del rilievo dello stato di fatto (effettuato il 24.02.2024), si possono notare due difformità rispetto alla piantina catastale:

- l'esistenza di un tavolato a divisione dell'intero locale sì da formare due locali divisi un vano porta,
- l'esistenza di un accesso all'intercapedine dal corridoio comune alle cantine, realizzato probabilmente per accedere alle ispezioni degli impianti condominiali presenti nella stessa intercapedine (fognatura, scariche delle acque meteoriche, etc.), si suppone come servitù condominiale di accesso.

8.) non di competenza dello scrivente.

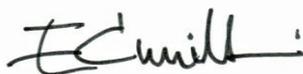
9.) dall'estratto delle spese condominiali [vd. All.to F.)], ricevuto dall'Amministrazione Immobili Contardi S.a.s., risultano esservi al 10/02/2024 delle pendenze per spese ordinarie e straordinarie già deliberate per un totale di € 5.653,73, di cui € 4.178,87 come saldo all'esercizio 2022.

In conclusione, augurandomi di aver completato esaurientemente i dati richiesti dal citato art. 173-bis, ritengo, data la disponibilità dei documenti ai quali ho potuto accedere, di poter stimare e valutare il bene in oggetto nella cifra di € 48.000,00 (quarantottomila/00).

Resto a disposizione per eventuali Vostri commenti e controdeduzioni.

In fede:

Arch. Elio Carlo Maria Cuniberti:



Milano, 12.04.2024

Allegati:

- A.) - piantina catastale del 19.01.2024 (ultima in Atti),
- B.) - piantina dello stato di fatto (dal rilievo del 12.02.2024),
- C.) - visura storica catastale per immobile del 04.04.2024.
- D.) - Nota ipotecaria di iscrizione (ispezione del 04.04.2024),
- E.) - Atti di Fabbrica 164386043 via Gaffurio Franchino 2 (visura del del 29.02.2024) ,
- F.) - E/C spese condominiali da Amministrazioni Immobili Contardi S.a.s. (14.02.2024).