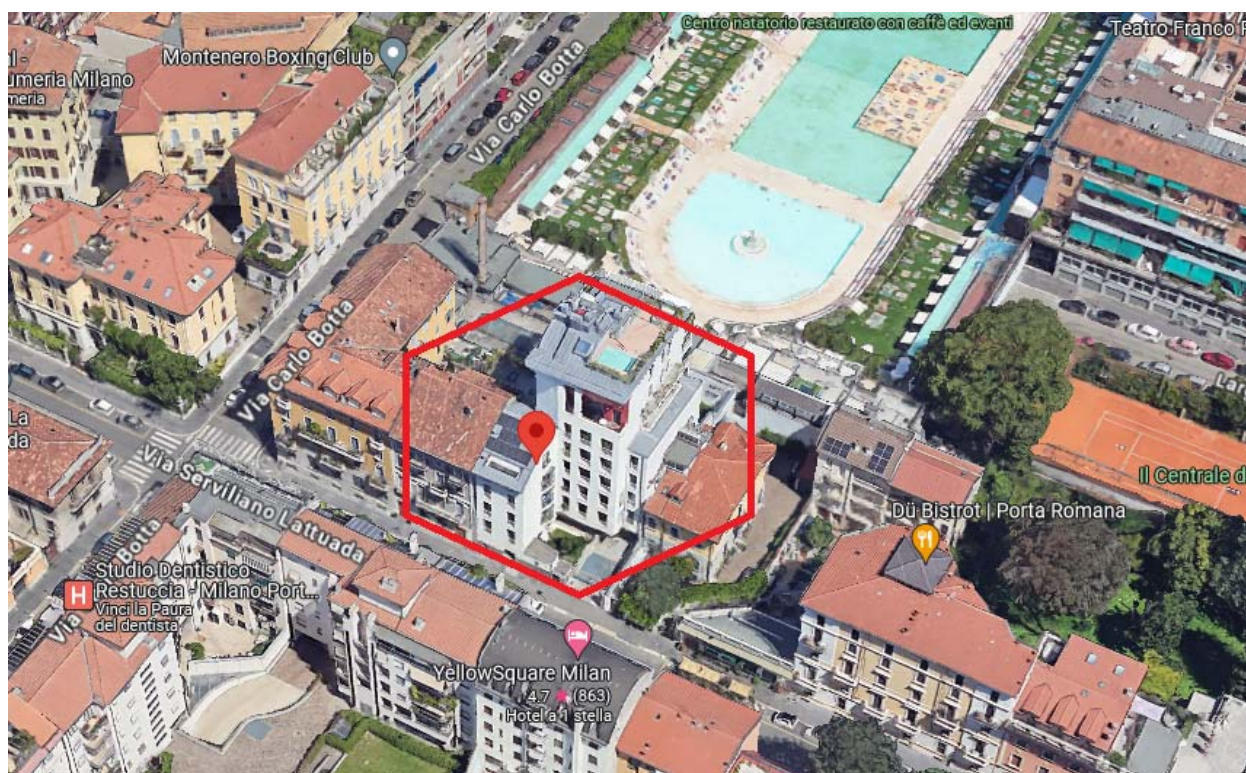


MAURO ANGELO TENTI
PERITO EDILE

TRIBUNALE DI MILANO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Fallimento GIUMA s.r.l.
in liquidazione n° 456/2022



Relazione Immobili Via S. Serviliano Lattuada n 9 - Milano

Giudice Delegato: Dott. Luca Giani

Curatore: Avv. Veronica Bertani

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Cell. 368 - 3658220

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.eppi.it www.maurotenti.com

MAURO ANGELO TENTI
PERITO EDILE

INDICE

<i>Pag.</i>	<i>3</i>	<i>Premesse</i>
<i>Pag.</i>	<i>3</i>	<i>Operazioni preliminari</i>
<i>Pag.</i>	<i>4</i>	<i>Identificazione catastale</i>
<i>Pag.</i>	<i>4</i>	<i>Note di chiarimento catastale</i>
<i>Pag.</i>	<i>5</i>	<i>Difformità catastali</i>
<i>Pag.</i>	<i>5</i>	<i>Coerenze</i>
<i>Pag.</i>	<i>5</i>	<i>Estremi atto provenienza</i>
<i>Pag.</i>	<i>6</i>	<i>Formalità pregiudizievoli</i>
<i>Pag.</i>	<i>6</i>	<i>Servitù</i>
<i>Pag.</i>	<i>6</i>	<i>Asservimento</i>
<i>Pag.</i>	<i>7</i>	<i>Certificazione A.P.E.</i>
<i>Pag.</i>	<i>7</i>	<i>Stato occupativo del bene</i>
<i>Pag.</i>	<i>7</i>	<i>Millesimi</i>
<i>Pag.</i>	<i>7</i>	<i>Situazione Edilizia</i>
<i>Pag.</i>	<i>10</i>	<i>Difformità Edilizie</i>
<i>Pag.</i>	<i>10</i>	<i>Agibilità</i>
<i>Pag.</i>	<i>10</i>	<i>Descrizione sommaria</i>
<i>Pag.</i>	<i>10</i>	<i>Brevi cenni sulle principali finiture interne</i>
<i>Pag.</i>	<i>10</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>
<i>Pag.</i>	<i>11</i>	<i>Consistenza sommaria</i>
<i>Pag.</i>	<i>11</i>	<i>Giudizio di stima</i>

Costituiscono allegati alla presente relazione i seguenti documenti depositati separatamente dalla presente relazione.

- PF456.2022 - Documenti catastali
- PF456.2022 - Atto Acquisto rep. 24773/11125 del 01.08.2008 Dott. Enrico Lainati
- PF456.2022 - Ispezione Ipotecaria
- PF456.2022 - Ispezione Nota iscrizione sentenza fallimento
- PF 456-2022 - Variante DIA PG 452540 - 16.06.2011
- PF 456-2022 -SCIA PG 164937 - 11.04.2018 -Agibilità
- PF456.2022 - Rilievo Fotografico

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

Premesse: Lo scrivente Per. Ind. Mauro Angelo Tenti, con studio in Via Francesco Koristka, 11 - Milano, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali Edili di Milano - Lodi al n° 4936 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 169 ed a quello Penale al n° 28, nominato dall'Ill.mo G.D. Dott. Giani Luca, su richiesta del Curatore, quale perito estimatore nella procedura fallimentare indicata a margine. L'incarico affidato dal Curatore riguarda la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari poste nel Comune di Milano – Via Serviliano Lattuada n° 9, inerenti la sentenza dichiarativa di Fallimento n. 574/2022, della Società "**GIUMA s.r.l. in liquidazione**".

Si precisa che su esplicita indicazione del Curatore Fallimentare la redazione della certificazione ipo-catastale e di quella energetica (se necessaria), sarà affidata ad altro tecnico appositamente incaricato.

Su indicazione del Curatore, la cabina di trasformazione identificata al Fg. 479 – Mapp. 419 – sub 27 sarà riportata solo nei dati catastali, senza attribuzione di valore, in quanto bene comune condominiale

Operazioni preliminari: Partendo dalla documentazione inviata dal Curatore Fallimentare, ed allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini presso:

- *l'archivio della Società per acquisizione della documentazione edilizia, inerente l'immobile in cui sono ubicati i beni;*
- *l'archivio della Società per acquisizione dell'atto di provenienza dei beni;*
- *l'archivio Direzione Urbanistica Area Sportello Unico Edilizia Unità Servizi Generali Richiesta di visura/ acquisizione pratiche edilizie non presenti nell'archivio societario;*
- *l'Agenzia Entrate – Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano, per l'acquisizione di ispezione ipotecaria;*

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

- l'Agenzia Entrate - Ufficio Territorio di Milano, per la visura ed acquisizione dell'estratto mappa, dei certificati di partita e delle schede di denuncia all'urbano delle unità immobiliari.

al fine della loro completa ed esatta identificazione.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dai rilievi svolti e dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari locali; lo scrivente esperto è ora in grado di esprimere quanto di seguito riportato:

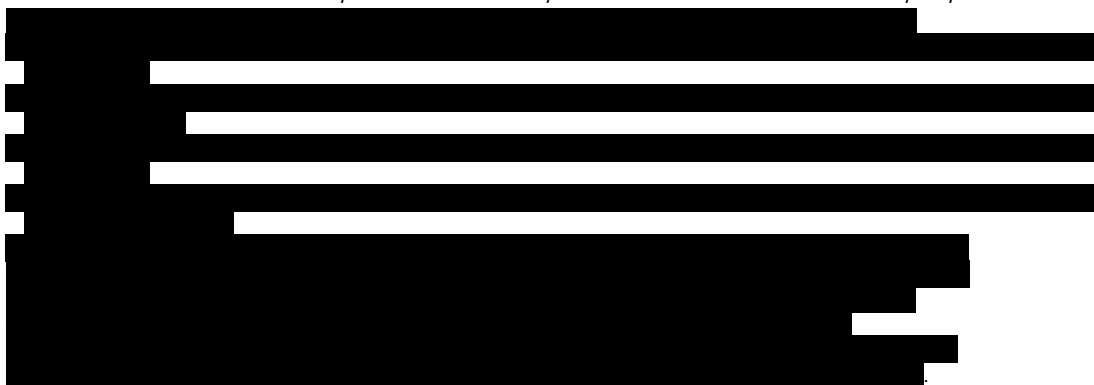
RELAZIONE PERITALE

Identificazione catastale - Le unità oggetto della presente relazione sono attualmente individuate nelle mappe e registri del N.C.E.U. del Comune di Milano - Via Serviliano Latuada n° 9, come segue:

Fg.	Mapp.	Sub.	Piano	Cat.	Clas.	Con.za		Sup. Cat.		Rendita
						v.	mq.	T	Teas	
479	419	5	S4	C.2	6^	=	9	=	11	19,52
479	419	13	S3	C.2	6^	=	9	=	11	19,52
479	419	27	S1	D.1	=	=	=	=	=	=

Note di chiarimento catastale - I dati su indicati sono sufficienti, per la corretta individuazione catastale delle unità immobiliari della Società fallita. Si ritiene utile precisare che le unità immobiliari sono *intestate*:

- i subb. 5 e 13 a "Giuma s.r.l. in liquidazione con sede in Milano - proprietà per 1.1".
- Il sub 27 a Giuma s.r.l. in liquidazione - Proprietà 50141.125000, in comproprietà con



MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

12. [REDACTED]

- identificate dalle schede planimetriche allegate alla denuncia di nuova costruzione (unità afferenti edificate su area urbana) registrate al N.C.E.U. il 22.02.2018 Prot. n° MI0074860.

Copia dell'estratto mappa, della visura e delle schede catastali succitate, si allegano in documento separato alla presente relazione.

Difformità Catastali - All'ispezione non si sono rilevate difformità rispetto alle planimetrie catastali del 23.02.2018.

Coerenze - Alle proprietà sopra descritte, con rotazione da nord in senso orario, corrispondono, salvo errore e come meglio in fatto, le seguenti coerenze:

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Coerenze</i>
479	419	5	Cantina	Nord – proprietà di terzi sub 6 – Est – corsello comune coperto sub 1; Sud – terrapieno; Ovest – proprietà di terzi;
479	419	13	Cantina	Nord – proprietà di terzi sub 14 - Est – corsello comune coperto sub 1; Sud – terrapieno; Ovest – proprietà di terzi;
479	419	27	Cabina di trasformazione	Nord – proprietà di terzi sub 2, corridoio comune sub 1, proprietà di terzi sub 30 - Est – proprietà di terzi sub 30 e 31 – Ovest – Via Lattuada;

Salvo errori e come meglio in fatto

Estremi atto di provenienza : La società Giuma S.r.l. in liquidazione, è pervenuta in possesso dei beni in forza di atto di acquisto (di intero stabile poi demolito/ricostruito), dalla Società [REDACTED] in autentica del Dott. Enrico Lainati (Notaio in Milano) in data 01.08.2008 - Rep. n. 24773/11125, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscri-

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Cell. 368 - 3658220

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.eppi.it www.maurotenti.com

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

zione di Milano 2[^], in data 06.08.2008 al n. 23558 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1[^] in data 08.08.2008 ai nn 50553.30808.

Per quanto riguarda i passaggi precedenti e per la verifica della regolarità della continuità storica delle trascrizioni nell'ultimo ventennio, si rimanda alla certificazione ipotecaria/catastale redatta il 18.01.2025, dal Notaio Filippo Losito, incaricato dal Curatore Fallimentare.

Formalità pregiudizievoli - Sentenza dichiarativa di fallimento n° 574/2022, trascritta a Milano il 13.04.2023 nn. 19334/25866, emessa dal Tribunale di Milano in data 01.12.2022, presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^], in favore della "Massa di Creditori del Fallimento Giuma s.r.l."

Servitù - Si segnala quanto segue, per quanto riguarda il sub 27:

- *Costituzione di servitù ad uso cabina elettrica, giusta atto autentificato nelle firme dal notaio Edmondo Todeschini di Milano in data 9.04.2018, Repertorio N. 25.169.10.586, trascritto a Milano 1 in data 17.04.2018 ai nn. 31.332.22.313, in virtù del quale la società "GIUMA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Milano (codice fiscale 03407000102), ha costituito a titolo oneroso a favore della società uni personale "UNARETI S.P.A.", con sede in Brescia (codice fiscale 12883450152), il diritto di servitù da esercitarsi e mantenersi nel locale adibito ad uso cabina elettrica, di circa mq 17, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 479, particella 419, sub. 27, cat. D.1, al fine di consentire la fornitura dell'energia elettrica al fabbricato di Milano alla Via Lattuada n. 9*

Asservimento - Si segnala l'Atto di Asservimento relativo all'area identificata al mappale 163 del Foglio 479, sita in Via Lattuada n. 9, ai fini del suo sfruttamento edilizio, in conformità all'art. 113 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano. L'atto è stato redatto in autentica dal notaio Enrico Lainati in data 10.07.2013 (rep.

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

n. 54991/22941), registrato a Milano 6 il 12.07.2013 al n. 16645 Serie 1T, e successivamente trascritto a Milano 1 in pari data ai nn. 36857.27134. L'accordo è stato stipulato a favore del Comune di Milano e a carico della società Giuma S.r.l., con sede legale a Milano.

Certificazione A.P.E. – Per la destinazione d'uso delle unità immobiliari non è prevista l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Stato occupativo dei beni – Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari sono risultate libere e nella piena disponibilità della Società proprietaria.

Millesimi- Secondo il regolamento di condominio, le unità immobiliari sono associate ai seguenti millesimi: Sub. 13 (piano S3) - 0,852; Sub. 5 (piano S4) - 1,782

Ubicazione e accessibilità della proprietà – Il complesso immobiliare in cui sono ubicate le unità immobiliari, sorge in posizione centrale dell'abitato di Milano. Nelle immediate vicinanze sono presenti le principali strutture e servizi pubblici, nonché molteplici attività commerciali.

Situazione Edilizia- Il complesso immobiliare di Via Serviliano Lattuada n. 9, nella sua configurazione attuale, è stato realizzato attraverso i seguenti provvedimenti edilizi, (come riportato nell'Allegato "C" dell'Atto Rep. 45522.23126 del 28.05.2018, a rogito del Notaio Ciro de Vivo).

A) Realizzazione originaria del complesso edilizio - Prima dell'intervento della società GIUMA S.R.L. tramite ditte appaltatrici, il complesso era stato edificato antecedentemente a settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 17.11.1947: *Licenza per opere edilizie n. 2186, rilasciata dal Comune di Milano (Ripartizione Edilizia Privata), Atti n. 120339/16618. La licenza, intestata alla Società Anonima Agenzia Generale Italiana Farmaceutici, autorizzava la costruzione di un fabbricato ad uso industriale.*

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

- 28.09.1955: Licenza per occupazione n. 896, rilasciata dal Comune di Milano, Atti n. 60187 P.G. 1948 e n. 8936 E.P. 1948.
 - 22.04.1960: Licenza per opere edilizie n. 1464, rilasciata dal Comune di Milano (Ripartizione Edilizia Privata), Atti n. 71646/1907/1960, per la posa di un serbatoio interrato.
 - 15.12.1966: Licenza per opere edilizie n. 2735, rilasciata dal Comune di Milano (Ripartizione Edilizia Privata), Atti n. 207775/23725/1966, per la costruzione di un tetto in eternit a copertura del terrazzo.
- B) Interventi urbanistici successivi - Negli anni successivi, sono stati eseguiti vari interventi urbanistici e modifiche edilizie:
- 02.01.1980: Concessione per opere edilizie n. 146, rilasciata dal Comune di Milano (Ripartizione Edilizia Privata), Atti n. 245353/27517179, per: Modifiche interne ai vari piani; Installazione di un montacarichi e di un ascensore; Realizzazione di una scala di sicurezza; Sistemazione delle facciate.
 - 16.05.1994: Concessione per opere edilizie n. 430, rilasciata dal Comune di Milano (Settore Edilizia Privata), Atti n. 337244/67395/85, per: Cambio d'uso da magazzino a ufficio al piano seminterrato (33,16 mq); Cambio d'uso da magazzino a cucina al piano terreno (9,68 mq); Costruzione di un soppalco a quota 2,30 m dal piano terreno (13 mq); Cambio d'uso da laboratorio a ufficio al primo piano (183,55 mq); Cambio d'uso da deposito a ufficio al secondo piano (121,62 mq); Modifiche interne ai piani interrato, terra, ammezzato, primo e secondo.
 - 18.11.1997: Presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) n. 24955170/97, con varianti successivamente protocollate: 06.08.1998: Variante n. 18578/170/98; 04.11.1999: Variante n. 3685/176/99.
 - 16.05.2000: Presentazione della DIA n. 15.941/176/2000, P.G. 25939/2000, con dichiarazione di fine lavori al 06.08.2007 (P.G. n. 718637/2007).

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

- 22.09.2005: *Presentazione della DIA n. 925338/2005, con dichiarazione di fine lavori al 02.03.2006 (P.G. n. 204750/2006).*

C) Intervento edilizio della società venditrice - L'intervento edilizio realizzato dalla società venditrice ha comportato la demolizione del fabbricato originario e la successiva costruzione del nuovo edificio, nel quale sono inclusi gli immobili oggetto del presente atto. Tale intervento è stato eseguito in forza delle seguenti pratiche amministrative e autorizzazioni:

1. 26.05.2008 (P.G. 425653/2008): *Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 4223/2008 - Cambio di destinazione d'uso parziale (da direzionale a residenziale) e recupero del sottotetto esistente.*
2. 01.04.2010 (P.G. 263726/2010): *DIA di Variante Essenziale n. 2400/2010 - Modifica dell'intervento da ristrutturazione edilizia a demolizione e ricostruzione.*
3. 22.06.2010 (P.G. 501444/2010): *Presentazione di nuovi elaborati grafici per adeguamento della copertura del fabbricato.*
4. 10.06.2011 (P.G. 436511/2011): *DIA per opere di completamento n. 7667/2011, ai sensi dell'art. 105 del Regolamento Edilizio di Milano.*
5. 16.06.2011 (P.G. 452540/2011): *DIA in variante n. 7891/2011, ai sensi dell'art. 69 del Regolamento Edilizio di Milano.*
6. 20.12.2011 (P.G. 903597/2011): *DIA di Variante Essenziale n. 15160/2011.*
7. 04.06.2013 (P.G. 378263/2013, progr. n. 8023/2013): *Variante Essenziale per sfruttamento dell'indice volumetrico premiale del 10%, previsto dalla L.R. n. 4/2012.*
8. 04.06/2014 (P.G. 363326/2014, progr. n. 9736/2014): *Variante Minore per modifiche interne e variazione finestre di facciata.*
9. 04.06/2014 (P.G. 363225/2014, progr. n. 7667/2011): *Richiesta di proroga dei termini di fine lavori ai sensi dell'art. 30, comma 3, D.L. n. 69/2013.*
10. 20.03/2017 (P.G. 133078/2017, progr. n. 7691/2017): *S.C.I.A. di completamento lavori,*

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Cell. 368 - 3658220

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.eppi.it www.maurotenti.com

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

senza modifiche significative rispetto al progetto del 2013, conforme alle normative sulle barriere architettoniche.

11. 14.07/2017 (P.G. 326946/2017, progr. n. 21394): *Presentazione per posa di un pergolato in alluminio sul terrazzo e realizzazione di una pergola sul piano copertura.*

12. 21.12/2017 (P.G. 580536/2017, pratica n. 38097/2017): *Variante alla S.C.I.A. di completamento (poi ritirata previa intimazione del Comune di Milano).*

13. 10.04/2018 e 17.04/2018 (P.G. 163312/2018 e P.G. 174340/2018): *Variante correttiva con sostituzione delle tavole progettuali nn. 12, 13, 14, 15 e 20.*

N.B. in documento separato si allegano la documentazione di cui al solo punto 5)

Diffornità Edilizie – Non si riscontrarono difformità edilizie tra le tavole progettuali e lo stato di fatto.

Agibilità – L'immobile è in possesso dell'attestazione di agibilità, per silenzio assenso, a seguito della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n. progr. 12141/2018, P.G. 164937/2018. È stata dichiarata la data di fine lavori (11.04/2018) con attestazione del collaudo finale (art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001) e agibilità dell'intero fabbricato a destinazione residenziale

N.B. in documento separato si allegano la documentazione sopra citata

Descrizione sommaria – L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari ad uso residenziale si compone di sette piani fuori terra e tre interrati.

Brevi cenni sulle principali finiture interne

Le unità presentano le seguenti finiture:

- *pavimento in cemento del tipo industriale;*
- *porta in lamiera pressopiegata;*
- *pareti in cemento armato e/o in blocchi di cemento vibro compresso;*
- *punto luce e presa elettrica.*

Stato di conservazione e manutenzione – La proprietà si trovano in buone condizioni di

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

conservazione e manutenzione. I paramenti esterni ed alcuni particolari interni delle unità immobiliari sono visibili in documento separato alla presente relazione.

Consistenza sommaria – Essa è riferita, a quanto raffigurato nella scheda catastale, di ogni singola unità immobiliare, del 23.02.2018, qui allegata che, verificate nel corso del sopralluogo, sono apparse corrispondenti allo stato di fatto esistente in luogo.

La superficie "*lorda commerciale*" delle unità immobiliari è da considerarsi puramente indicativa in quanto è stata rilevata graficamente dalle planimetrie catastali medesime, comprendendo i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 50%, balconi. cantina 25%, terrazzi 35% (fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%), parti comuni 3.5% .

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Comm.</i>
479	419	5	S4	Cantina	10
479	419	13	S3	Cantina	10

Giudizio di stima – Sulla base delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché delle informazioni raccolte tramite colloqui con tecnici e operatori immobiliari locali, in riferimento al quesito formulato all'atto del conferimento dell'incarico, si evidenzia quanto segue:

- La presente stima non ha finalità patrimoniali, in quanto orientata alla conservazione dei beni in vista di una loro possibile futura valorizzazione e apprezzamento. Esprime invece una valutazione prudentiale, ipotizzando una rapida commercializzazione dei beni stessi.
- Le unità immobiliari oggetto della stima fanno parte di un complesso edilizio in buone condizioni di conservazione, con piacevoli caratteristiche tipologiche e architettoniche. L'edificio è situato in una zona centrale a vocazione residenziale, ben servita da attività commerciali e caratterizzata da buona accessibilità e appetibilità.

MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

- Le proprietà sono "compendi immobiliari" omogenei dal punto di vista catastale e funzionale.
- Il "valore di mercato" sarà determinato considerando i beni nello stato attuale, liberi da vincoli di locazione o occupazione, e quindi immediatamente disponibili per la vendita o assegnazione a terzi.
- Il criterio estimativo adottato sarà quello "a corpo", basato sui prezzi medi unitari attualmente espressi dal mercato immobiliare locale per proprietà simili.
- I valori così determinati rappresentano le stime più probabili, ma devono essere considerati orientativi e suscettibili di variazioni, anche significative, in caso di interessi concomitanti di più acquirenti che possano generare una situazione di concorrenza.

Premesso quanto sopra, e tenuto conto delle valutazioni espresse dal mercato immobiliare per proprietà simili, nonché di ogni altra osservazione peritale e pratica, si ritiene di attribuire alle unità immobiliari descritte, comprensive dei diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali, il seguente valore:

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Valore</i>		
479	419	5	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	10.000,00
479	419	13	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	10.000,00

Non si esclude che, in sede d'asta, il valore degli immobili in precedenza determinato possa essere ulteriormente abbattuto sino al limite necessario al fine di renderne possibile l'aggiudicazione. Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico

Milano, 18.02.2025

l'esperto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti