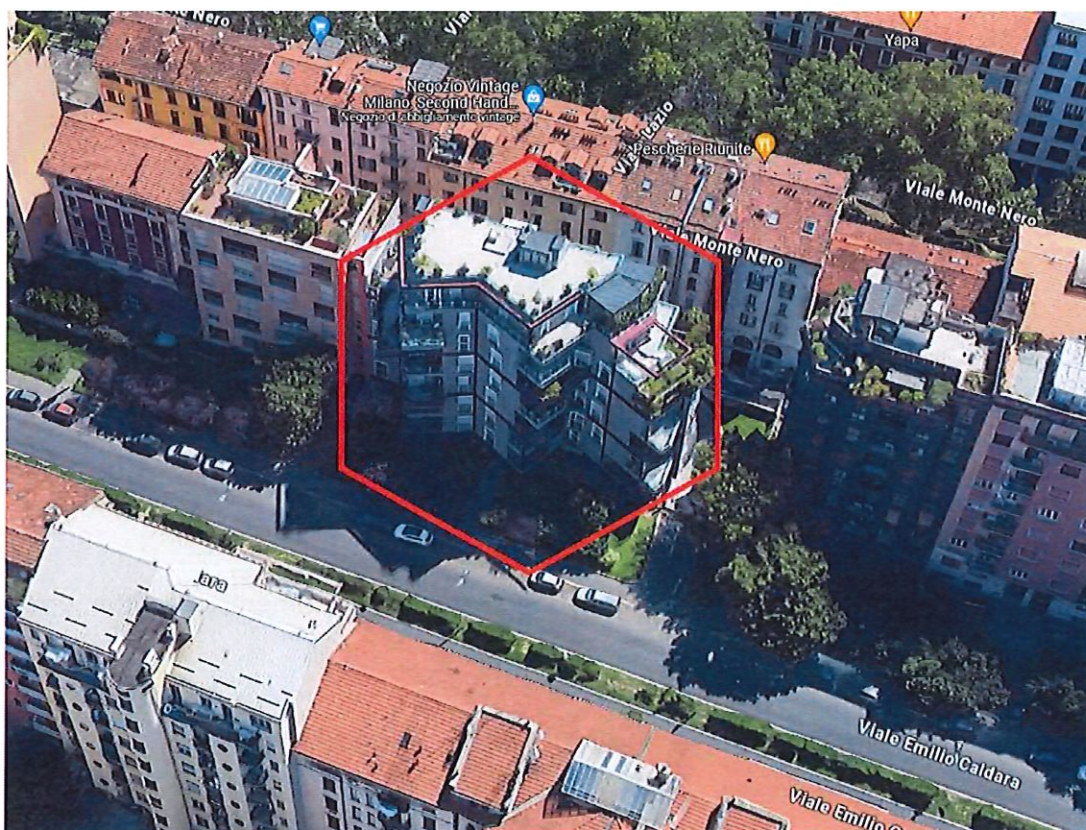


MAURO ANGELO TENTI
PERITO EDILE

TRIBUNALE DI MILANO
SECONDA SEZIONE CIVILE

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



Relazione Immobili Via E. Caldara n 38 - 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

Pag.	3	Premesse
Pag.	3	Operazioni preliminari
Pag.	4	Identificazione catastale
Pag.	4	Note di chiarimento catastale
Pag.	4	Diffformità catastali
Pag.	5	Coerenze
Pag.	6	Estremi atto provenienza
Pag.	6	Formalità pregiudizievoli
Pag.	7	Convenzioni - Vincoli
Pag.	8	Certificazione A.P.E.
Pag.	8	Stato occupativo del bene
Pag.	8	Ubicazione e accessibilità delle proprietà
Pag.	8	Situazione Edilizia
Pag.	9	Diffformità Edilizie
Pag.	9	Agibilità
Pag.	9	Descrizione sommaria
Pag.	9	Brevi cenni sulle principali finiture interne
Pag.	9	Stato di conservazione e manutenzione
Pag.	10	Consistenza sommaria
Pag.	10	Giudizio di stima

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

- PF456.2022 - Documenti catastali
- PF456.2022 - Atto Acquisto rep. 8058/3753 del 06.04.2006 Dott. Enrico Lainati
- PF456.2022 - Ispezione Ipotecaria
- PF456.2022 - Ispezione Nota iscrizione sentenza fallimento
- PF456.2022 - D.I.A. 02.04.2013 - Prog. 4706/13 P34486/2013
- PF456.2022 - Dichiarazione Fine lavori 11.07.2013 P.G. 467226/2013
- PF456.2022 - Dichiarazione Fine lavori / Abitabilità 12.08.2013 P.G. 534870/2013
- 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 E. Caldara n° 38, inerenti la sentenza dichiarativa di Fallimento R.G. 453/2022, della Società "**GIUMA s.r.l. in liquidazione**". Si precisa che su esplicita indicazione del Curatore Fallimentare la redazione della certificazione ipocatastale e di quella energetica (se necessaria), sarà affidata ad altro tecnico appositamente incaricato.

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'Agenzia Entrate – Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano, per l'acquisizione di ispezione ipotecaria;*
- *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.*

allfine 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 :

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

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 – Viale E. Caldara n° 38, come segue:

Fg.	Mapp.	Sub.	Piano	Cat.	Clas.	Con.za		Sup. Cat.		Rendita
						v.	mq.	T	Teas	
479	415	35	PT	C/6	6 ^Λ	=	9	=	9	75,76
479	415	36	PT	C/6	6 ^Λ	=	9	=	8	75,76
479	415	37	PT	C/6	6 ^Λ	=	8	=	8	67,35
479	415	38	PT	C/6	6 ^Λ	=	9	=	13	75,76
479	415	39	PT	C/6	6 ^Λ	=	12	=	12	101,02
479	415	40	PT	C/6	6 ^Λ	=	13	=	13	109,44
479	415	42	S3	C/2	5 ^Λ	=	7	=	9	13,01
479	415	46	S3	C/2	5 ^Λ	=	3	=	3	5,58
479	415	50	S2	C/2	5 ^Λ	=	4	=	4	7,44
479	415	52	S2	C/2	5 ^Λ	=	2	=	2	3,72

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 :

- intestata a "GIUMA s.r.l. con sede in Milano – proprietà per 1/1".
- identificate dalle schede planimetriche allegate alla denuncia di nuova costruzione (unità afferenti edificate su area urbana) registrate al N.C.E.U. il 15.07.2013 Prot. n° MI0375810

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

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

catastali del 15.07.2013.

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	415	35	Posto Auto	Nord – proprietà di terzi mapp. 534 – Est - proprietà di terzi mapp.429; Sud – griglia aerazione sub 86; Ovest – posto auto sub 36;
479	415	36	Posto Auto	Nord – proprietà di terzi mapp. 534 – Est - posto auto sub 35; Sud – griglia aerazione sub 86; Ovest – posto auto sub 37 e griglia aerazione sub 86;
479	415	37	Posto Auto	Nord – proprietà di terzi mapp. 534 – Est - posto auto sub 36; Sud e Ovest – cortile b.c.n.c. sub 82;
479	415	38	Posto Auto	Nord – cortile b.c.n.c. sub 82 – Est – cortile sub 85; Sud – griglia aerazione sub 86; Ovest – posto auto sub 39;
479	415	39	Posto Auto	Nord – cortile b.c.n.c. sub 82 – Est – posto auto sub 38; Sud – griglia aerazione sub 86; Ovest – posto auto sub 40;
479	415	40	Posto Auto	Nord – cortile b.c.n.c. sub 82 – Est – posto auto sub 39; Sud – griglia aerazione sub 86 e cortile b.c.n.c. sub 82; Ovest – cortile b.c.n.c. sub 82 e griglia aerazione sub 86
479	415	42	Cantina	Nord – cantina sub 41 – Est – corsello comune coperto sub 86; Sud – autorimessa sub 8; Ovest - terrapieno;
479	415	46	Cantina	Nord – autorimessa sub 11 – Est – corsello comune coperto sub 86; Sud – autorimessa sub 12; Ovest –

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

				<i>vano scale comune sub 86;</i>
479	415	50	<i>Cantina</i>	<i>Nord – autorimessa sub 23 – Est – corsello comune coperto sub 86; Sud – cantina sub 53; Ovest – vano scale comune sub 86;</i>
479	415	52	<i>Cantina</i>	<i>Nord – corsello comune coperto sub 86; Est – vano aerazione sub 86; Sud – vano aerazione sub 86 – Ovest – corsello comune coperto sub 86;</i>

Salvo errori e come meglio in fatto

Estremi atto di provenienza : La società Giuma S.r.l., ora in liquidazione, è pervenuta in possesso dei beni in forza di atto di acquisto (di un'area edificabile in Milano, V.e Caldera n.38) in autentica del Dott. Enrico Lainati (Notaio in Milano) in data 06.04.2006 - Rep. n. 8058/3753, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^, in data 13.04.2006 al n. 5077 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 13.04.2006 ai nn 29402/16334. Per i precedenti passaggi e per la verifica della regolarità della continuità storica delle trascrizioni nell'ultimo ventennio si rimanda all'apposita certificazione ipotecaria/catastale che sarà redatta da incaricato del Curatore Fallimentare.

Formalità pregiudizievoli : come da Ispezione n. T168366 del 12.07.2024, a carico dei beni, risultano:

- *Ipoteca giudiziale iscritta il 01.07.2015 al R.p. 5854 – R.g. 35584, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano, in data 18.06.2015 rep.*

18924. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1625 del 06/02/2018 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 2361 del 27/02/2018 (restrizione di beni)



MAURO ANGELO TENTI
PERITO EDILE

3. Annotazione n. 2651 del 06/03/2018 (restrizione di beni)
4. Annotazione n. 2761 del 08/03/2018 (cancellazione totale)
- Sentenza che estingue diritti reali a seguito di Azione Negatoria, emesso dalla Corte di Appello di Milano Rep. 2376 del 28.03.2018, trascritta il 20.06.2022 al R.p. 34339 – R.g. 49206, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^.
 - Azione Negatoria Volta ad Accertamento e Inesistenza della Servitù' di Distanza e- messo dalla Corte di Appello di Milano Rep. 2379 del 28.03.2018, trascritta il 20.06.2022 al R.p. 34340 – R.g. 49207, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Ser- vizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^.
 - 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 En- trate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in favore della "Massa di Creditori del Fallimento Giuma s.r.l."

Convenzioni - Vincoli – Si segnala quanto segue:

- convenzione per costruire su confine di cui ad atto in autentica notaio in Milano Lodovico Barassi in data 11.04.2006 n.95385/26199 di rep., reg. a Milano 1 il 21.04.2006 al n.2625 Serie S, trascritto a Milano 1 il 24.04.2006 ai nn.32411/18140, tra [REDACTED] con sede in Milano e Giuma S.r.l., con sede in Milano (relativa, tra gli altri, ai mappali 427, 428 e 470 del Foglio 440 di proprietà Giuma S.r.l.);
- convenzione edilizia di cui ad atto notaio in Milano Enrico Lainati in data 15.02.2007 n.13964/6270 di rep., reg. a Milano 2 il 27.02.2007 al n.2523 Serie 1T, trascritto a Milano 1 il 28.02.2007 ai nn.14848/8512 a favore del Comune di Milano, contro Giuma S.r.l., con sede in Milano (relativa, tra gli altri, ai mappali 427, 428 e 470 del Foglio 440, mappale 2 del Foglio 479);



MAURO ANGELO TENTI
PERITO EDILE

- costituzione di vincolo di cui ad atto in autentica notaio Enrico Lainati in data 15.05.2007 n.15563/6939 di rep., reg. a Milano 2 il 23.05.2007 al n.8878 Serie 1T, trascritto a Milano 1 il 25.05.2007 ai nn.38686/21595 a favore del Comune di Milano e contro Giuma S.r.l., con sede in Milano (relativa tra gli altri, ai mappali 427, 428 e 470 del Foglio 440, mappale 2 del foglio 479);
- costituzione di vincolo di cui ad atto in autentica notaio Enrico Lainati in data 10.07.2013 n.54992/22942 di rep., reg. a Milano 6 il 12.07.2013 al n.16646 Serie 1T, trascritto a Milano 1 il 12.07.2013 ai nn.36858/27135 a favore del Comune di Milano, contro Giuma S.r.l., con sede in Milano (relativo al mappale 415 sub.88, 89, 90 del foglio 479).

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 dello Società proprietaria.

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 per la sua attuale configurazione è stato realizzato con :

- 1) Progetto 19.12.2005 atti P.G. 1245503/2005 e successivi aggiornamenti del 30.11.2006
- 2) D.I.A. 18.04.2006 - P.G. 379177/2006;
- 3) D.I.A. 15.07.2008 - P.G. 573372/2008
- 4) D.I.A. 31.07.2008 - Prog. 6655/2008 P.G. 621719/2008
- 5) Permesso di costruire n. 19 del 24.03.2011, pratica n.5620/2010
- 6) D.I.A. 02.04.2013 - Prog. 4706/13 P34486/2013

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

7) Dichiarazione Fine lavori 11.07.2013 P.G. 467226/2013

8) Dichiarazione Fine lavori 12.08.2013 P.G. 534870/2013

N.B. in documento separato si allegano i soli provvedimenti citati ai punti 6, 7 e 8

Difformità 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 Dichiarazione di Fine Lavori e contestuale richiesta di abitabilità presentata il 12.08.2013 P.G. 534870/2013

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

Brevi cenni sulle principali finiture interne

Le unità presentano le seguenti finiture interne/esterne:

- Posti Auto subb. 35, 36, 37, 38, 39 e 40

- pavimento in cemento del tipo industriale;

N.B. le unità dovranno essere identificate a terra con tracciamento colorato

- Cantine subb. 42, 46, 50 e 52

- pavimento in cemento del tipo industriale o in ceramica;

- porta tagliafuoco battente;

- 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 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 15.07.2013, qui allegata che, verificate nel corso del sopralluogo, sono apparsa corrispondente allo stato di fatto esistente in luogo.

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

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% .

Si precisa che i posti auto, hanno dimensioni che consentono il ricovero di:

- autovettura di piccole dimensioni, i subb. 35, 36 e 37;

- autovettura di medie dimensioni, i subb. 38, 39 e 40;

Fg.	Mapp.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. Comm.
479	415	35	PT	Posto Auto	9
479	415	36	PT	Posto Auto	8
479	415	37	PT	Posto Auto	8
479	415	38	PT	Posto Auto	13
479	415	39	PT	Posto Auto	12
479	415	40	PT	Posto Auto	13
479	415	42	S3	Cantina	10
479	415	46	S3	Cantina	3
479	415	50	S2	Cantina	4
479	415	52	S2	Cantina	2

Giudizio di stima – Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché delle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori immobiliari locali, in riferimento altresì al quesito formulato all'atto del conferimento dell'incarico:

- la presente stima non ha finalità "patrimoniali", quindi orientata alla conservazione dei beni nell'ipotesi di una loro futura valorizzazione ed apprezzamento, ma esprime inve-

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

- ce una valutazione prudentiale, nell'ipotesi di una alienazione dei beni stessi dopo una rapida commercializzazione;
- le unità immobiliari in esame fanno parte di un complesso edilizio in buone condizioni di conservazione, con piacevoli caratteristiche tipologiche ed architettoniche, ubicato in zona "centrale" con vocazione prettamente residenziale, con buona presenza di attività commerciali e gode di una buona accessibilità e condizioni di appetibilità;
 - le proprietà costituiscono "compendi immobiliari" catastalmente e funzionalmente omogenei;
 - la determinazione del "valore di mercato" dei beni qui descritti sarà effettuata considerandoli nello stato in cui si sono presentati all'ispezione peritale, nonché liberi da vincoli di affittanza o di occupazione in corso e quindi disponibili immediatamente nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
 - il criterio estimativo che sarà adottato per la valutazione è quello "a corpo" che tiene conto dei prezzi medi unitari espresso attualmente dal mercato immobiliare in zona per proprietà consimili;
 - i valori come sopra definiti, possono essere considerati peraltro i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, nell'ipotesi di concomitanti interessi all'acquisto di più soggetti, determinando quindi una possibile situazione di concorrenza;

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base delle valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale, intera consistenza, ivi compresi i diritti di comproprietà sulle parti ed enti comuni condominiali; nello stato e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale il seguente valore :



MAURO ANGELO TENTI
PERITO EDILE

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Valore</i>		
479	415	35	Posto Auto	si valuta "a corpo" in complessivi	€	25.000,00
479	415	36	Posto Auto	si valuta "a corpo" in complessivi	€	25.000,00
479	415	37	Posto Auto	si valuta "a corpo" in complessivi	€	25.000,00
479	415	38	Posto Auto	si valuta "a corpo" in complessivi	€	35.000,00
479	415	39	Posto Auto	si valuta "a corpo" in complessivi	€	35.000,00
479	415	40	Posto Auto	si valuta "a corpo" in complessivi	€	35.000,00
479	415	42	Cantina	si valuta "a corpo" in complessivi	€	10.000,00
479	415	46	Cantina	si valuta "a corpo" in complessivi	€	3.000,00
479	415	50	Cantina	si valuta "a corpo" in complessivi	€	4.000,00
479	415	52	Cantina	si valuta "a corpo" in complessivi	€	2.000,00

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, 30.09.2024

l'esperto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti



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

