

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 274/ 2013 di [REDACTED]

Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore Avv. Rosanna Micciché

I

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE SITO IN VIA BATTAGLIA DEI GIGANTI civ.26 e civ.28 - MELEGNANO (MI)

Il CTU

Arch. Roberto Vitellozzi

Roma, 10.12.2021

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Roberto Vitellozzi, con studio in 00197 Roma, Viale Parioli 60, e mail rvitellozzi@alice.it , PEC rvitellozzi@pec.archrm.it , Fax 068082790 è stato nominato Consulente Tecnico d' Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare nel fallimento n.274/ 2013 di [REDACTED] per lo svolgimento dell' attività tecnica funzionale e propedeutica all' inizio delle operazioni di vendita di due unità immobiliari di proprietà della fallita site rispettivamente in Roma a Viale Lina Cavalieri n.114 ed in Melegnano (MI) a Via Battaglia dei Giganti n. 26/ 28.

La presente Relazione di consulenza tecnica è relativa all' immobile sito in Melegnano (MI) , Via Battaglia dei Giganti civ.26 e civ.28.

Il Curatore Fallimentare Avv. Miccichè ha sottoposto al sottoscritto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti ed i documenti della procedura concorsuale, acquisita la necessaria documentazione presso i competenti uffici e compiute le operazioni utili per lo svolgimento dell'incarico,

1. Descriva il C.T.U. nominato gli immobili, indicando la località in cui insistono, l'indirizzo, la tipologia, la consistenza, le caratteristiche funzionali, strutturali e tecnico costruttive sulla base anche dei necessari sopralluoghi, accessi, rilievi topografici, metrici e fotografici.

2. Indichi il C.T.U. nominato i dati catastali degli immobili, dei confini ed ogni altro dato necessario alla identificazione degli stessi con produzione di estratto della mappa censuaria e copia della relativa planimetria.

a. Qualora gli immobili non risultino censiti, il C.T.U. provveda ad indicare gli estremi della denuncia al N.C.E.U.

b. Esegua altresì il C.T.U., nel caso in cui rilevi variazioni o cambi d'uso, tutte le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto acquisendo certificato storico catastale e predisponendo la modulistica per la esecuzione di voltura catastale.

3. Accerti il C.T.U. nominato la effettiva proprietà, nuda, piena o per quota degli immobili acquisita presso i competenti uffici la relativa documentazione, le visure catastali ed ipotecarie in continuità per l'ultimo ventennio nonché i titoli di proprietà degli immobili con indicazione dei nominativi degli eventuali comproprietari all'atto della dichiarazione del Fallimento e delle loro quote di proprietà specificando se gli immobili sono gravati da servitù, usufrutto o altri diritti reali ed indicando il titolare di tali diritti ed il relativo titolo.

4. In ordine allo stato di possesso accerti il C.T.U. nominato se gli immobili sono liberi ovvero occupati da terzi indicando, in tale ultimo caso, il titolo legittimante l'occupazione.

Qualora gli immobili risultino condotti in locazione accerti il C.T.U. nominato se il contratto è stato sottoposto a registrazione, la durata e la scadenza della locazione, il canone pattuito, la data per la intimazione della disdetta, lo stato dell'eventuale giudizio promosso per il rilascio.

5. Accerti il C.T.U. nominato ed indichi dettagliatamente tutti gli atti pregiudizievoli che gravano i beni immobili (iscrizioni, trascrizioni) provvedendo ad acquisire presso i competenti uffici la relativa documentazione ed indicando l'eventuale esistenza di vincoli di diritto pubblico dai quali discenda diritto di prelazione opponibile alla procedura concorsuale.

6. Accerti il C.T.U. nominato la conformità degli immobili oggetto di valutazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia acquisendo il certificato di agibilità/abitabilità nonché le certificazioni di conformità degli impianti eventualmente esistenti se costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge n. 46/1990 nonché ogni altra relativa documentazione tecnico-amministrativa reperibile.

a. Ove fosse rilevata la presenza di opere realizzate abusivamente, indichi il C.T.U. nominato se tali abusi siano condonabili o sanabili, accertando presso i competenti uffici se risultino presentate domande di sanatoria o condono ed indicando i costi necessari alla sanatoria o condono degli abusi.

7. Provveda il C.T.U. nominato alla stima degli immobili oggetto di valutazione determinando il valore di mercato di essi, tenuto conto di tutti i dati acquisiti, della incidenza di eventuali diritti reali o del godimento concesso a terzi in virtù di contratto di locazione.

a. In particolare indichi il C.T.U. nominato gli elementi ed i criteri adottati per la stima nonché le fonti di informazione utilizzate esponendo mediante tabella per ciascun immobile il calcolo delle superfici, la superficie commerciale, il valore al metro quadro, il valore totale nonché i correttivi di stima applicati distinguendoli in relazione allo stato di possesso ed allo stato di uso e manutenzione.

b. Qualora si tratti di bene indiviso, indichi il C.T.U. nominato se lo stesso possa essere utilmente diviso in lotti precisando, in tal caso, i singoli valori e le modalità di vendita.

E comunque a quant'altro riterrà opportuno indicare il Giudice Delegato.

PREMESSA

Il bene acquisito alla massa attiva fallimentare è costituito dal seguente immobile:

UFFICIO E LOCALE DEPO SITO - MAGAZZINO UBICATO IN COMUNE DI MELEGNANO (MI)

VIA BATTAGLIA DEI GIGANTI CIV. 26 E CIV. 28 - PIANO TERRA

DISTINTO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MELEGNANO

AL FO GLIO 6 PARTICELLA 35 SUBALTERNO 2

Il sottoscritto CTU ha acquisito presso il Catasto dei Fabbricati della Provincia di Milano la visura storica catastale, la planimetria catastale e l'estratto di mappa, ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Melegnano in data 1/03/2017 acquisendo e verificando la domanda di concessione alla esecuzione dei lavori edili n.38/1964 prot. 1174 del 6.2.1964 con risposta negativa del Sindaco ed acquisendo la domanda di variante e ripresentazione elaborati, pratica edilizia n.149 prot. 7635 del 9.7.1965 con Nulla Osta esecuzione lavori Edili del 17.07.1965 - Abitabilità del 20.01.1967 - Nulla Osta Prevenzione Incendi VV.F. prot. 13587/23.09.1965; il sottoscritto successivamente ha effettuato l'accesso telematico presso il settore urbanistica del Comune di Melegnano verificando la destinazione urbanistica

del sito ove è ubicato l' immobile.

Il sottoscritto ha potuto effettuare l' accesso presso l' immobile in oggetto il 30.05.2017 (ALL.0 verbale sopralluogo).

Il sottoscritto ha effettuato l' accesso telematico presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari - Milano 2 ed ha acquisito la Ispezione Ipotecaria con l' Elenco Sintetico delle Formalità informatizzate dal 27.08.1996 ed acquisendo le note di trascrizione; inoltre il sottoscritto ha inoltrato tramite PEC alla Direzione della Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio richiesta di relazione sulle trascrizioni e gravami non informatizzate aggiornate al ventennio e oltre ma la Direzione ha comunicato per le vie brevi di non poter produrre la relazione richiesta .

Il sottoscritto ha acquisito dal Curatore Fallimentare e dal notaio copia dell' atto di compra-vendita.

Nell' atto di compra-vendita del Notaio Carlo Conti di Monza del 17/ 7/ 2001 rep.5169/ 2876 trascritto il 19/ 7/ 2001 R.G. 79671 R.P. 50982 ricevuto dal Curatore Fallimentare Avv. Miccichè risultano dichiarate le trascrizioni ed i gravami non informatizzati presso la Agenzia delle Entrate (antecedenti il 27.08.1996).

DESCRIZIONE

L' immobile oggetto della presente perizia è destinato ad "Ufficio e Deposito-Magazzino":

Ufficio e locale deposito - magazzino ubicato in Comune di Melegnano (MI) Via Battaglia dei Giganti civ. 26 e civ.28 , piano terra ; composto allo stato attuale da un locale ufficio comunicante con un ampio locale deposito - magazzino ed un wc, confinante in senso orario con cortile comune , mappale 248, mappale 36 , cortile comune , scala comune e via Battaglia dei Giganti ; distinto al Catasto dei Fabbricati di Melegnano (MI) al foglio 6 , particella 35 subalterno 2 . (ALL. 2.1 fotografie Ufficio e deposito)

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L' immobile è collocato nel Comune di Melegnano , nell'interland della città di Milano , in via Battaglia dei Giganti , in zona periferica del Comune in prossimità della strada statale Emilia, a circa un Km dalla stazione ferroviaria di Melegnano ed a circa due km dallo svincolo per l'autostrada A1 (RM-MI); i servizi pubblici e commerciali sono distribuiti nell'area Comunale , è possibile parcheggiare lungo la via ove è ubicato l'immobile e nelle vie adiacenti . (ALL. 1 inquadramento territoriale - ortofoto)

L' immobile "ufficio e deposito – magazzino " , inserito in zona residenziale del comune di Melegnano , con ingressi su strada al piano terra di via Battaglia dei Giganti n.26 e n. 28 ed ulteriore accesso dal cortile interno del fabbricato di cui fa parte , l'immobile fa parte di un fabbricato con accesso dal civico n. 24 di n.4 piani fuori terra con un cortile interno ed uno esterno , fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica , con facciate rivestite in mattoncini , balconcini con parapetti intonacati , piano terra con locali ad uso commerciale od uffici e magazzini con accesso diretto

sulla strada . (ALL. 2 fotografie fabbricato)

L' immobile "ufficio e deposito – magazzino " allo stato attuale è composto da un locale ufficio al quale si accede direttamente dalla strada tramite ampia porta a vetro e doppia vetrata con infissi in metallo comunicante con un ampio locale deposito - magazzino anche esso con accesso diretto dalla strada tramite ampia porta a vetro e doppia vetrata con infissi in metallo , il deposito magazzino ha una ampia porta metallica scorrevole sul cortile esterno del fabbricato ed ampie finestre alte su due lati , l' immobile è dotato di un wc in fondo al deposito -magazzino e di una porta di accesso al cortile interno del fabbricato. (ALL. 2.1 fotografie immobile)

Altezza utile metri 3,70 e 3,80 circa , l' esposizione principale dell' immobile è a ovest / nord-ovest.

L' Immobile è in mediocre stato generale, ha un vecchio pavimento in mattonelle di granigliato , pareti ad intonaco e pittura bianca in discreto stato ed in alcune parti fatiscente, sul soffitto è presente una lunga piccola lesione laterale , il rivestimento del wc è in ceramica vecchia , le finestre interne sono in metallo con inferriate , le vetrate su strada con serrande e soprastante inferriata , le porte interne in metallo e nel bagno in legno il tutto in mediocre stato di manutenzione , il bagno è fatiscente , è presente un impianto di riscaldamento in disuso (circa n. 5 attacchi senza termosifoni + n.2 attacchi con termosifoni , non risulta una caldaia autonoma ed il sig. Pederzini che detiene le chiavi su autorizzazione del Curatore dichiara che allo stato attuale il fabbricato ha tutti riscaldamenti autonomi) è presente un impianto elettrico non funzionante, non risultano certificati di conformità degli impianti esistenti.

All' interno l' immobile è ingombrato da vecchia mobilia in lamiera e vecchie scrivanie di cui circa 5 armadi alti e 2 bassi , 2 scrivanie e vecchie apparecchiature di aria climatizzata, estintori , documenti cartacei e faldoni , e altro mobilio ed oggetti minore il tutto valutabile di nessun valore e da smaltire.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

UFFICIO E LOCALE DEPOSITO–MAGAZZINO UBICATO IN COMUNE DI MELEGNANO (MI)
VIA BATTAGLIA DEI GIGANTI CIV. 26 E CIV. 28 - PIANO TERRA
DISTINTO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MELEGNANO
AL FOGLIO 6 PARTICELLA 35 SUBALTERNO 2

TITOLARITA'

L' immobile oggetto del fallimento appartiene a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. in liquidazione - con sede in Roma

CF [REDACTED]

L'immobile è oggetto del fallimento per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] S.R.L in liquidazione per atto tra vivi - Fusione di Società per incorporazione - atto notaio Politi Alberto in data 10.04.2008 Rep. n.50852/ 25443 Reg. gen. 61215 Reg. Part. n. 34093 del 12/ 05/ 2008 - a favore [REDACTED] [REDACTED] S.R.L contro [REDACTED] SRL.

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] SRL (già [REDACTED] srl) per atto tra vivi - Compravendita - atto notaio Carlo Conti di Monza in data 17/ 7/ 2001 Rep.n.5169/ 2876 Reg. gen. 79671 Reg. Part. n. 50982 trascritto il 19/ 07/ 2001 - a favore [REDACTED] [REDACTED] SRL contro [REDACTED] .

CONFINI

L'immobile confina in senso orario con cortile comune , mappale 248, mappale 36 , cortile comune , scala comune e via Battaglia dei Giganti ;

CONSISTENZA

	mq	%	mq commerciali	Note
vani principali e accessori diretti				
UFFICIO e WC		100	38,50	
DEPOSITO /MAGAZZINO		100	186.50	
Totale vani principali e accessori diretti			225	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			225	

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.3 estratto di mappa- ALL.3.1 visura storica immobile ALL.3.2 planimetria catastale - ALL.3.3 planimetria stato attuale)

Ufficio e locale deposito - magazzino ubicato in Comune di Melegnano (MI) Via Battaglia dei Giganti civ. 26 e civ.28 , piano terra .

In Catasto l'immobile risulta categoria C2 (Magazzini e depositi) in via Emilia piano Terra.

Intestatari al 16.10.1980 da impianto meccanografico del 1987:

(Proprietà 500/ 1000) [REDACTED] nato a [REDACTED] il 9.11.1930

(Proprietà 500/ 1000) [REDACTED] o nato a [REDACTED] il 26.4.1935

Intestatari dal 16.10.1980 al 17.7.2001 (Proprietà) :

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 9.11.1930

[REDACTED] con sede in Casalmaggiore

Intestatari dal 13.2.2001 al 17.7.2001 (nuda proprietà per 1/ 1): [REDACTED] nata a Milano il 5.12.1969

Intestatari dal 17.7.2001 al 10.4.2008 (Proprietà per 1/ 1) :

[REDACTED] SRL società unipersonale con sede in Roma

Intestatari dal 10.4.2008 ad oggi (Proprietà per 1/ 1) :

[REDACTED] S.R.L. con sede in Roma

DATI CATASTALI

(ALL.3.1 visura storica immobile - ALL.3.2 planimetria catastale)

In Catasto risulta :

Immobile ubicato a Melegnano (MI) , Via Emilia piano terra

- **magazzino e locale deposito (piano terra)**

Foglio 6, Particella 35, subalterno 2 - Zona censuaria -, Categoria C2 , classe 9, consistenza 185 mq;

Rendita Catastale: €458,61

Corrispondenza catastale

1 - a seguito del sopralluogo del 30/ 05/ 2017 il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi , le difformità sono le seguenti :

1.- sono stati eliminati i tramezzi divisori nel locale deposito - magazzino ed è stato creato un unico ambiente , è stata aperta una seconda porta tra il magazzino e l'ufficio, l'ufficio è conforme ;

2 - a seguito dell' accesso agli atti presso il Comune di Melegnano il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria del progetto approvato e l'attuale stato dei luoghi , le difformità sono le stesse riscontrate sulla planimetria catastale ovvero sono stati eliminati i tramezzi divisori nel locale deposito - magazzino , inoltre il sottoscritto ha riscontrato che nel progetto approvato pratica edilizia 149 prot.7635

del 9.7.1965, relativo alla variante alla pratica edilizia n.1174 del 6.2.64 , con nulla osta alla esecuzione lavori edili del 17.7.1965 una parte dell' immobile ha destinazione ufficio e wc (mq.38,50 da rilievo) con accesso anche dalla strada mentre nella planimetria catastale ciò non risulta e nemmeno nell' atto di compravendita dell'immobile .

Le difformità di cui ai punti 1, 2 vista la nota del Comune di Melegnano del 06.07.2018 (ALL.7.1) possono essere regolarizzate presso il catasto con una variazione catastale previa regolarizzazione presso il Comune di Melegnano con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti , sanzioni e costi professionali).

PRECISAZIONI

Lo stato attuale dell' immobile non corrisponde alla planimetria catastale ed al progetto approvato presso il Comune di Melegnano come meglio specificato nel precedente paragrafo "dati catastali".

STATO D'OCCUPAZIONE

L' Immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone , all' interno dell' immobile sono presenti oggetti fatiscenti da smaltire.

CONDIZIONI

L' Immobile risulta in mediocre stato di conservazione e necessita di un intervento di messa a norma degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

L' immobile risulta facente parte di un condominio costituito da una palazzina con una scale .

SERVITU '

Non si rileva l' esistenza di servitù gravante sul bene .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l' immobile è realizzato con struttura mista in c.a. e muratura ;il fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica , il fabbricato con accesso dal civico n. 24 di n.4 piani fuori terra con un cortile interno ed uno esterno , in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica , con facciate rivestite in mattoncini , balconcini con parapetti intonacati , piano terra con locali ad uso commerciale od uffici e magazzini con accesso diretto sulla strada . (ALL. 2 fotografie fabbricato).

L' Immobile oggetto della presente perizia è in mediocre stato generale, ha un vecchio pavimento in mattonelle di granigliato , pareti ad intonaco e pittura bianca in discreto stato ed in alcune parti

fatiscente sul soffitto è presente una lunga piccola lesione laterale , il rivestimento del wc è in ceramica , le finestre interne sono in metallo con inferiate , le vetrate su strada con serrande e sopra inferiata , le porte interne in metallo e nel bagno in legno il tutto in mediocre stato di manutenzione , il bagno è fatiscente , è presente un impianto di riscaldamento in disuso (circa n. 5 attacchi senza termosifoni + n.2 attacchi con termosifoni , non risulta una caldaia autonoma ed il sig. [REDACTED] presente al sopralluogo del sottoscritto dichiara che allo stato attuale il fabbricato ha tutti riscaldamenti autonomi) è presente un impianto elettrico non funzionante.

All' interno l' immobile è ingombro da vecchia mobilia in lamiera, vecchie scrivanie di cui circa 5 armadi alti e 2 bassi , 2 scrivanie e vecchie apparecchiature di aria climatizzata, estintori , documenti cartacei e faldoni , ed altro mobilio e oggetti minore il tutto valutabile di nessun valore e da smaltire.

STATO DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

E STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ALL. da 4 a 4.7.1 ispezioni ipotecarie per immobile , note di trascrizione , contratto di compravendita del 2001 , contratto di compravendita del 1965 , certificati Ipotecari Speciali)

Dalle ispezioni telematiche ipotecarie e catastali sull' immobile effettuate a dicembre 2017 , febbraio 2018 dalla ispezioni presso la Conservatoria di Milano a Ottobre 2018 e dall' atto di compravendita del 2001 consegnato al sottoscritto dal Curatore e dalle verifiche urbanistiche del sottoscritto risulta quanto segue:

Ufficio e locale deposito-magazzino ubicato in Comune di Melegnano (MI) Via Battaglia dei Giganti civ. 26 e civ. 28, piano terra ; composto allo stato attuale da un locale ufficio comunicante con un ampio locale deposito - magazzino ed un wc, confinante in senso orario con cortile comune , mappale 248, mappale 36 , cortile comune , scala comune e via Battaglia dei Giganti ; distinto al Catasto dei Fabbricati di Melegnano (MI) al foglio 6 , particella 35 subalterno 2 - Zona censuaria -, Categoria C2 , classe 9, consistenza 185 mq; Rendita Catastale: €458,61.

RISULTANZE DELLE TRASCRIZIONI

- Nella ispezione telematica informatizzata presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Milano 2 dal 27/ 8/ 1996 risultano 6 trascrizioni a partire dal 2001 :

1. TRASCRIZIONE del 16/02/2001 - Registro Particolare 10491 Registro Generale 14792
Pubblico ufficiale NAPOLITANO MASSIMO Repertorio 38869 del 13/02/2001
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 19/07/2001 - Registro Particolare 50982 Registro Generale 79671
Pubblico ufficiale NOTAIO CARLO CONTI Repertorio 5169/2876 del 17/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 74827 del 15/09/2006

3. TRASCRIZIONE del 15/09/2006 - Registro Particolare 74827 Registro Generale 141095

Pubblico ufficiale NAPOLITANO MASSIMO Repertorio 54721 del 07/06/2006

ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 50982 del 2001

4. TRASCRIZIONE del 12/05/2008 - Registro Particolare 34093 Registro Generale 61215

Pubblico ufficiale POLITI ALBERTO Repertorio 50852/25443 del 10/04/2008

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

5. ISCRIZIONE del 29/01/2009 - Registro Particolare 1664 Registro Generale 8133

Pubblico ufficiale EQUITANIA GERIT S.P.A. Repertorio 295273 del 07/01/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 13891 del 15/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 19/02/2013 - Registro Particolare 11360 Registro Generale 16344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 319 del 09/01/2013

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Nell' atto di compra-vendita del Notaio Carlo Conti di Monza del 17/ 7/ 2001 rep.5169/ 2876 trascritto il 19/ 7/ 2001 ricevuto dal Curatore Avv. Miccichè e successivamente acquisito dal sottoscritto presso il Notaio Conti a febbraio 2018 risulta dichiarata la seguente provenienza :

"Patti e clausole : 1) la porzione immobiliare oggetto del presente contratto viene venduta a corpo , nell'attuale stato di fatto e di diritto che la parte acquirente dichiara di ben conoscere , con ogni accessione, azione , ragione e inerente come compete :

- a [REDACTED] atto di acquisto del 5 maggio 1965 n.19710/3048 di rep. del notaio Locatelli (reg. a Milano il 19.5.1965 n. 9411 serie G ; tras. a Milano il 10.6.1965 ai nn 32698/24226) e successivo atto di divisione del 16.10.1980 n.55000/11648 di rep. Notaio Locatelli (reg. a Milano il 22.10.1980 n.24707 serie H, tras. a Milano 23.10.1980 ai n. 57173/45728).

- a [REDACTED] in forza di atto di donazione in data 13.2.2001 n. 38869/18195 di rep. del notaio Napolitano (reg. a Milano il 2.3.2001; tras. a Milano il 16.2.2001 ai nn. 14792/10491) . (trascrizione risultante nell'ispezione telematica informatizzata al 1996).

Inoltre dall' atto del Notaio Carlo Conti di Monza del 17/ 7/ 2001 risultano tre ipoteche : nel 31/ 8/ 1981 , nel 13/ 12/ 1984, nel 2/ 5/ 1989 dichiarate assentite di cancellazione rispettivamente: il 14/ 8/ 89 - il 4/ 8/ 89 - l' atto del 14/ 6/ 2001 in termine di registrazione alla data del 2001.

- Nel Certificato Ipotecario Speciale prot. MI 1526796 –Milano 2 del 2/ 10/ 2018 acquisito presso la Conservatoria di Milano su [REDACTED] periodo 01/ 01/ 1973 al 27/ 08/ 1996 risulta la trascrizione del 23/ 10/ 1980 Reg. Part. 45728 Reg. Gen. 57173 - divisione di immobile posto in Comune di Melegnano

MI via Battaglia dei Giganti n.22,24,26 (già via Emilia) costruito su terreno acquistato con atto 5 maggio 1965 numero 19710 di rep. A rogito del Notaio Locatelli costituito da un corpo di fabbrica e annesso cortile il tutto non ancora censito:

- al sig. [REDACTED] a) l'intero piano terreno costituito da un magazzino , da un negozio con retro con sottostante vano cantina due boxes e area cortile , il tutto non ancora censito b) l'intero piano primo costituito da due appartamenti.

- Nel Certificato Ipotecario Speciale prot. MI 1526715 - Milano 1 del 2/ 10/ 2018 acquisito presso la Conservatoria di Milano su [REDACTED] periodo 01/ 01/ 1973 al 27/ 08/ 1996 risulta la trascrizione dell'atto di acquisto del 5 maggio 1965 n.19710/3048 di rep. del notaio Locatelli (reg. a Milano il 19.5.1965 n. 9411 serie G ; tras. a Milano il 10.6.1965 ai nn 32698/24226) :

- a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED] l'acquisto di un appezzamento di terreno sito in Comune di Melegnano lungo la strada statale Emilia .

PROVENIENZA NEL VENTENNIO E TRASCRIZIONE A FAVORE :

Nella ispezione telematica effettuata dal sottoscritto CTU presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Milano 2 informatizzata dal 27/ 8/ 1996 e dalle note di trascrizione risulta:

- TRASCRIZIONE del 12/ 05/ 2008 - Registro Particolare 34093 Registro Generale 61215 Pubblico ufficiale PO LITI ALBERTO Repertorio 50852/ 25443 del 10/ 04/ 2008 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - atto notaio Politi Alberto Reg. gen. 61215 Reg. Part. n. 34093 del 12/ 05/ 2008 - a favore [REDACTED] S.R.L contro [REDACTED] SRL.

- TRASCRIZIONE del 19/ 07/ 2001 - Registro Particolare 50982 Registro Generale 79671 Pubblico ufficiale NOTARIO CARLO CONTI Repertorio 5169/ 2876 del 17/ 07/ 2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - atto notaio Carlo Conti di Monza Reg. gen. 79671 Reg. Part. n. 50982 del 19/ 07/ 2001 - a favore [REDACTED] SRL contro [REDACTED] e [REDACTED] .

- TRASCRIZIONE del 16/ 02/ 2001 - Registro Particolare 10491 Registro Generale 14792 Pubblico ufficiale NAPOLITANO MASSIMO Repertorio 38869 del 13/ 02/ 2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA PER DIRITTO PROPRIA a favore [REDACTED] contro [REDACTED] .

Dall' atto del Notaio Carlo Conti di Monza del 17/ 7/ 2001 risulta:

- Atto di donazione a favore [REDACTED] in forza di in data 13.2.2001 n. 38869/18195 di rep. del notaio Napolitano (reg. a Milano il 2.3.2001; trascritto a Milano il 16.2.2001 ai nn. Reg. gen. 14792 Reg. Part. 10491)- per il diritto di nuda proprietà - a favore [REDACTED] contro [REDACTED]. (trascrizione risultante anche nell'ispezione telematica informatizzata al 1996).
- Atto di divisione del 16.10.1980 n.55000/11648 di rep. Notaio Locatelli (reg. a Milano il 22.10.1980 n.24707 serie H, tras. a Milano 23.10.1980 ai n. 57173/45728).
- Atto di acquisto a favore [REDACTED] del 5 maggio 1965 n.19710/3048 di rep. del notaio Locatelli (reg. a Milano il 19.5.1965 n. 9411 serie G ; tras. a Milano il 10.6.1965 ai nn 32698/24226).

RISULTANZE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO :

Nella ispezione telematica effettuata dal sottoscritto CTU presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Milano 2 informatizzata dal 27/ 8/ 1996 e dalle note di trascrizione risulta:

- TRASCRIZIONE del 19/02/2013 - Registro Particolare 11360 Registro Generale 16344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 319 del 09/01/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
- ISCRIZIONE del 29/01/2009 - Registro Particolare 1664 Registro Generale 8133 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 295273 del 07/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 13891 del 15/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Dall'atto del Notaio Carlo Conti di Monza del 17/7/2001 risultano tre ipoteche :

- ipoteca presa alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31 agosto 1981 ai nn 53094/6627 assentita di cancellazione con atto in data 2 agosto 1989 luglio 1989 n. 15299/62973 di rep. del notaio Stucchi (reg. a Lodi il 14 agosto 1989 n. 3420) ;
- ipoteca presa alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13 dicembre 1984 ai nn 78511/12286 assentita di cancellazione con atto in data 17 luglio 1989 n. 15299/62973 di rep. del notaio Stucchi (reg. a Lodi il 20 luglio 1989 n. 3426) e con atto in data 2 agosto 1989 n. 15399/63303 del notaio Stucchi (reg. a Lodi il 14 agosto 1989 al n. 3920);
- ipoteca presa alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 2 maggio 1989 ai nn 34848/6455 assentita di cancellazione con atto in data 14.06.2001 n. 39761/18834 di rep. del notaio Stucchi (in termine di registrazione) ;

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, fa parte di un edificio che ricade, secondo il Piano di Governo del Territorio di Melegnano nelle seguenti zone :

Tav. PR1 città consolidata - zone prevalentemente residenziali a media - alta densità;

Tav PR1 il fabbricato è lambito nella zona d' angolo verso via Emilia da fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabili;

Tav PR4 vincoli sovraordinati il fabbricato è inserito nei corridoi primari ad alta antropizzazione;

Tav PR4 vincoli classe di fattibilità geologica 2, il fabbricato nella zona d' angolo verso via Emilia è lambito da fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabili;

Dalla visura del Piano di governo del territorio l'immobile non risulta soggetto a vincoli di natura archeologica e paesaggistica.

Dalla carta pericolosità sismica del Comune del 2011 Allegato 5 : scenario di pericolosità sismica locale Z4a: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/ o fluvioglaciali granulari e/ o coesivi effetti: amplificazioni litologiche e geometriche.

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.5 variante pratica edilizia prot. 7635 del 9.7.1965 - abitabilità ed allegati)

IL Comune di Melegnano - Area Governo del Territorio in data 1.3.2017 con prot. gen. 5592 VB/ nam ha trasmesso al sottoscritto previa richiesta di accesso agli atti le seguenti dichiarazioni sulla regolarità edilizia dell' immobile in base alla tipologia di archiviazione presso l' archivio dell' ufficio tecnico comunale, ed ha allegato la relativa documentazione tecnica :

- Domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori edili : n 38/ 1964 - prot. 1174 del 6.2.1964 con relativa risposta del Sindaco pro tempore dalla quale risulta che il progetto risulta difforme da quanto prescritto nelle norme del PRG;

- Domanda di variante e ripresentazione elaborati , pratica edilizia n. 149 prot. 7635 del 9.7.1965 completa di :

- nulla osta Esecuzione Lavori edili del 17.7.1965 ;

- Abitabilità del 27.1.1967;

- N ulla osta prevenzione incendi VV.F prot.13587/23.9.1969

A seguito del sopralluogo del 30/05/2017 il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria del progetto approvato in Comune (variante e ripresentazione elaborati , pratica edilizia n. 149 prot. 7635 del

9.7.1965) e l' attuale stato dei luoghi ; le difformità sono le seguenti :

1 - a seguito del sopralluogo del 30/ 05/ 2017 il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria catastale e l' attuale stato dei luoghi , le difformità sono le seguenti :

1.- sono stati eliminati i tramezzi divisori nel locale deposito - magazzino ed è stato creato un unico ambiente è stata aperta una seconda porta tra il magazzino e l'ufficio, l'ufficio è regolare ;

2 - a seguito dell' accesso agli atti presso il Comune di Melegnano il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria del progetto approvato e l' attuale stato dei luoghi , le difformità sono le stesse riscontrate sulla planimetria catastale ovvero sono stati eliminati i tramezzi divisori nel locale deposito - magazzino , inoltre il sottoscritto ha riscontrato che nel progetto approvato pratica edilizia 149 prot.7635 del 9.7.1965, relativo alla variante alla pratica edilizia n.1174 del 6.2.64, con nulla osta alla esecuzione lavori edili del 17.7.1965 **una parte dell'immobile ha destinazione ufficio e wc** (mq.38,5 da rilievo) con accesso anche dalla strada mentre nella planimetria catastale ciò non risulta e nemmeno nell'atto di compravendita dell'immobile .

Le difformità di cui ai punti 1,2 possono essere regolarizzate presso il catasto con una variazione catastale previa regolarizzazione presso il Comune di Melegnano con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti , sanzioni e costi professionali). (ALL 7.1)

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta al Comune di Melegnano sulla procedura per regolarizzare quanto sopra rilevato , il Comune ha risposto con nota del 07.06.2018 (ALL 7.1) che deve essere redatta una CILA in Sanatoria , che la destinazione dell'immobile non indicata nel progetto approvato si può dedurre ad uso deposito tabacchi che si può estendere come definizione a “deposito – magazzino” con destinazione urbanistica artigianale produttiva , che per il magazzino è stato rilasciato il certificato di agibilità del 27.01.1967. (ALL 7)

I costi di regolarizzazione presso il Comune di Melegnano con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti , sanzioni e costi professionali) corrispondono a circa €2.500,00oltre oneri di legge e circa € 1.000,00 di oneri per diritti e sanzioni a carico diretto della proprietà; i costi di regolarizzazione presso il catasto con una variazione catastale corrispondono a circa €500,00.

Viste le Variazioni e le difformità sopra elencate non si può ritenere valido il certificato di abitabilità/ agibilità del 27.01.1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

N on esiste il certificato energetico dell' immobile lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita .

N on esistono certificati di conformità dell' impianto elettrico ed idrico / sanitario.

STIMA DELL' IMMOBILE

Valore di stima della proprietà per 1/ 1 del fallito [REDACTED] srl in liquidazione dell' Ufficio e locale deposito- magazzino ubicato in Comune di Melegnano (MI) Via Battaglia dei Giganti civ. 26 e civ.28 , piano terra ; composto allo stato attuale da un locale ufficio comunicante con un ampio locale deposito - magazzino ed un wc, confinante in senso orario con cortile comune , mappale 248, mappale 36 , cortile comune , scala comune e via Battaglia dei Giganti ; distinto al Catasto dei Fabbricati di Melegnano (MI) al foglio 6 , particella 35 subalterno 2

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile

Il valore commerciale del bene immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili : analisi della zona ove è ubicato l' immobile, analisi dell' edificio e della unità immobiliare , stato di manutenzione, e conservazione, consistenza , situazione del mercato e della domanda e dell' offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto di stima.

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1+Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

N el dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto allegata alla Variante assentita dal Comune, sulla base delle verifiche del CTU in corso di sopralluogo e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 “Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”. Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna “calpestabile” (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);

- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- al Comune di Melegnano (MI);
- alla fascia/ zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Ufficio e deposito - Magazzino");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: milano **Comune:** melegnano

Fascia/zona: PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: terziario (ufficio) e commerciale (magazzino)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
uffici	Ottimo	1200	1350	L	5.1	6.5	L
magazzini	normale	500	600	L	3.0	3.5	L

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per gli uffici in condizioni "ottimo" risulta compreso tra 1.200 e 1.350 € / mq, con media pari a 1.275€ / mq.

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per i magazzini in condizioni "normali" risulta compreso tra 500 e i 600 € / mq, con media pari a 550€ / mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: 0,6%
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -30.1%
- caratteristiche intrinseche dell'unità: -4.4%
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

N el complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito = -33,9%

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene per l' ufficio :

$V_u = 1.275 \times (1 - 33,9 / 100) = 842,77\text{€} / \text{mq}$

Si può quindi per l' ufficio assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di 842 €/ mq.

Il sottoscritto non ritiene di applicare coefficienti riduttivi per il deposito magazzino perchè valuta che si compensano con la esposizione al piano terra con accesso diretto su strada tramite ampie vetrine e porte.

Si può quindi per il deposito - magazzino assumere per la stima il valore unitario da fonti indirette di 550 €/mq.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore unitario per immobili simili uffici con caratteristica di negozi su strada compreso tra 800 e 1100 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 950 €/mq.

Per il locale magazzino - deposito il sottoscritto ritiene di poter assumere come riferimento la valutazione della Agenzia delle Entrate di €. 550/ mq non essendo possibile effettuare ricerche di mercato di simile tipologia su strada nella zona specifica.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 971 - 5\% = 902.2 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 902€ / mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “uffici” risulta 842 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 902,0 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile ufficio, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario per arrotondamento di 872,00 €/mq.

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile del deposito - magazzino, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 550,00 €/mq.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è stato effettuato sulla base della planimetria catastale acquisita e del rilievo effettuato dal sottoscritto.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/ 2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/ 12/ 2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

In particolare l'Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq.225 ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

<u>vani principali e accessori diretti</u>				
UFFICIO e WC		100	38,50	
DEPOSITO /MAGAZZINO		100	186.50	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			225	

○ **Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt**

Il valore di mercato dell'immobile, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale "Sc" per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

Ufficio Vt = Sc x Vu = mq 38.5 x €/ mq 872,00 = € 33.572,00.

Deposito magazzino Vt = Sc x Vu = mq 186.5 x €/ mq 550,00 = € 102.575.

Si può assumere come valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, il valore per arrotondamento di €136.000,00.

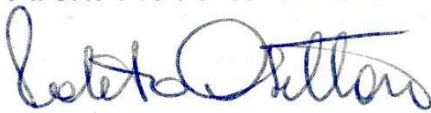
Nell' immobile in oggetto si sono riscontrate delle difformità edilizie , sanabili con un costo di euro 4.000,00 che va detratto dal valore dell'immobile euro 136.000 – 4.000 = euro 132.000,00

Valore della proprietà per 1/ 1 del fallito [REDACTED] srl dell' immobile ubicato a Melegnano , via Battaglia dei Giganti civ. 26 e civ.28 , piano terra €132.000,00 (eurocentotrentaduemila/ 00).

Roma, lì 10.12.2021

Il CTU

Arch. Roberto Vitellozzi



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.0 “verbale sopralluogo”

Allegato n.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto n.1 ”;

Allegato n.2 “Documentazione fotografica fabbricato”

Allegato n.2.1 “Documentazione fotografica immobile ”

Allegato n.3 “Estratto di mappa”;

Allegato n.3.1 “Visura storica catastale ”;

Allegato n.3.2 “Planimetria catastale – Foglio 6, Particella 35 sub 2”;

Allegato n.3.3 "Planimetria stato attuale";

Allegati da n. 4 a 4.7.1 "ispezioni ipotecarie - note di trascrizione- contratti compravendita – certificati ipotecari speciali "

Allegato .n.5 lettera del 1.3.2017 del Comune Melegnano al CTU

Allegato da n.5.1 pratiche edilizie " domanda di concessione n. 38 del 1964

Allegato da n.5.2 pratiche edilizie "variante n. 7635 del 9/7/1965" "; domanda di concessione n. 38 del 1964 e Abitabilità n. del 20/1/1967 "

Allegato n. 7" "Agibilità del magazzino del 27.1.1967 "

Allegato n. 7.1" "comunicazione del comune di Melegnano del 07.06.2018 "