



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

122/2020



GIUDICE:

DR.SSA IRENE LUPO

CURATORE:

AVV. ADELE MARCELLINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 122/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO Via Scipione Ronchetti 23, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Immobiliare Moderna srl)

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo di una palazzina residenziale di recente costruzione. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed un piano interrato dove sono ubicati i box e le cantine.

L'unità immobiliare al sub. 32 si presenta in fase di costruzione, con opere non ancora completate per quanto riguarda la posa dell'impianto elettrico (mancante di infilaggi e frutti), di alcune porte interne, dei rivestimenti del bagno e di alcuni sanitari e dello zoccolino.

I pavimenti nei locali soggiorno/cucina, camera e disimpegno sono in gres effetto parquet, mentre nel bagno in piastrelle di ceramica. Le pareti sono rasate ma non tinteggiate.

I serramenti sono in legno e doppio vetro con persiane in legno a battente in alcune finestre. La porta di ingresso è blindata.

La zona ripostiglio / disimpegno sono ribassate in cartongesso; nel soffitto della zona disimpegno è presente una macchia di umidità.

L'impianto di riscaldamento, solo predisposto, avrà diffusione di calore tramite termosifoni, al momento non ancora installati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, scala B, ha un'altezza interna di h. media ponderale m. 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2766 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana ca, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: Via Scipione Ronchetti n. 23, piano: 3°, [REDACTED], derivante da variazione del 29/11/2007 protocollo [REDACTED] unità afferenti edificate su area urbana (n. 17790.1/2007)
Coerenze: altra u.i., cortile interno su due lati, altra u.i., vano scale ascensore, altra u.i

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.100,00
Data della valutazione:	17/02/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/10/2005 a firma di Notaio Stefano Fazzini ai nn. 39528/6544 di repertorio, iscritta il 20/10/2005 a Cons. RR.II. Milano 2 ai nn. 155190/41289, a favore di Banca [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo [REDACTED].

Importo ipoteca: 3600000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a in base al frazionamento in quota (annotazione reg. part. 20904 e reg. gen. 124832 trascritta in data 21/09/2009) l'importo capitale relativo al sub. 32 è pari ad € 110.000,00 e l'importo dell'ipoteca pari ad € 165.000..

ANNOTAZIONE presentata il 18/06/2008 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 14938 Registro generale n. 78487 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/11/2008 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 26293 Registro generale n. 168326 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2008 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 27761 Registro generale n. 179717 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 08/06/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 13322 Registro generale n. 68441 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20901 Registro generale n. 124829 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20902 Registro generale n. 124830 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20903 Registro generale n. 124831 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20904 Registro generale n. 124832 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20905 Registro generale n. 124833 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 01/02/2010 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 2296 Registro generale n. 9866 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2010 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 23664 Registro generale n. 137578 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca, stipulata il 01/12/2017 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 11270/6817 di repertorio, iscritta il 06/12/2017 a Cons. RR.II. Milano 2 ai nn. 148325/27597, a favore di Agenzia delle Entrate [REDACTED] ante da ipoteca conc. amministrativa / riscossione.



Importo ipoteca: 100046,36.

Importo capitale: 50023,18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 16/04/2020 a Cons. RR.II. Milano 2 ai nn. 39266/24286, a favore di massa dei creditori di Immobiliare Moderna srl, Tribunale di Milano, derivante da atto giud. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 10.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 11.000,00

Millesimi condominiali: 27,830

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali insolute alla data di perizia riguardano tutte le unità di proprietà della fallita Società e sono composte da euro 6.609,02 di saldo precedente e da euro 4.608,26 per l'esercizio corrente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Immobiliare Moderna srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2005), con atto stipulato il 28/06/2005 a firma di Notaio Claudio Sironi ai nn. 13540/5450 di repertorio, trascritto il 14/07/2005 a Cons. RR.II. Milano 2 ai nn. 107386/54966

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. P.E. 131/200 [REDACTED] srl, rilasciata il 05/08/2005 con il n. 11006 di protocollo

Denuncia inizio lavori in variante N. P.E. 12/06, intestata a [REDACTED], per lavori di variante in corso d'opera all'imposta dell'edificio, con conseguente cambiamento delle quote altimetriche dei piani 2 e del piano giardino e alle aperture aeranti della stessa. Formazione di due nuove rampe per accesso al giardino dei due vani scala., presentata il 16/02/2006 con il n. 2296 di protocollo, agibilità del 14/11/2008 con il n. 15646 di protocollo

Provvedimento di autorizzazione paesistica - ambientale N. 14379, intestata [REDACTED] srl, per lavori di recupero abitativo dei volumi sottotetto esistenti, rilasciata il 09/10/2007 con il n. [REDACTED]



14379 di protocollo

Comunicazione di fine lavori N. 6333, [redacted], per lavori di denuncia inizio attività n. 2296 del 16/02/2006, presentata il 07/05/2008 con il n. 6333 di protocollo

Permesso di costruire N. P.E. 132/04, [redacted] nuova costruzione di fabbricato residenziale, rilasciata il 12/08/2005 con il n. 11304 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cavaria con Premezzo, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 23.09.2011, è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 24.03.2012, esecutivo ai sensi di legge dal 25.07, l'immobile ricade in zona B1 residenziale intensiva consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 19 ZONA B 1 – RESIDENZIALE INTENSIVA CONSOLIDATA 19.1 - INQUADRAMENTO GENERALE Questa zona ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione intensiva. Le aree ricomprese risultano per lo più localizzate in ambiti posti nell'area centrale attestate tra la struttura viaria autostradale e l'asse ferroviario. Dal punto di vista territoriale le aree ricomprese risultano avere un discreto grado di qualità ambientale e sono caratterizzate da insediamenti preminentemente con tipologia plurifamiliare. Le aree di pertinenza risultano, per la maggior parte dei casi, essere di consistenza modesta e si possono di conseguenza considerare consolidate. L'obiettivo dell'azzoneamento è quello di mantenere inalterata l'attuale situazione fisico morfologica, ovvero di permetterne un completamento omogeneo rispetto alla tipologia prevalente presente nella zona. 19.2 - MODALITA' DI INTERVENTO Interventi edilizi diretti previo: · Permesso di costruire (art.33 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Denuncia di inizio attività (art.41 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Permesso di costruire convenzionato (art.10 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Piano Attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'ambito di intervento ricomprendente le pertinenze dirette ed indirette (art.12 L.R.12/2005 e s.m.i.). All'interno del sistema residenziale in cui la zona è ricompresa vi sono delle necessità e/o criticità di ordine generale che devono essere risolte con le modalità di trasformazione delle aree, pertanto nelle modalità di intervento valgono gli obblighi specifici come puntualmente esposti nell'ALL.P.d.R.-03.2, previo permesso di costruire convenzionato. Il ricorso ai PdC convenzionati si intende necessario per risolvere ed eliminare le criticità evidenziate attraverso interventi realizzati dagli operatori principalmente sulle aree di proprietà degli stessi. 19-3 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI Le aree di pertinenza devono garantire al verde la massima ampiezza; non è consentita l'utilizzazione dei depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% dell'area. La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali di servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1^ classe (D.M. 05/09/1994), abbia superficie complessiva (S.L.P.) non sia superiore a mq. 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1^ del D.M. sopraccitato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a 200 mq.. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977, n.810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq. di S.L.P. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici residenziali esistenti non devono diminuire la dotazione minima prevista dalla normativa generale vigente e dalle presenti N.T.di A. relativamente allo spazio minimo per il parcheggio (P.min). 19.4 - TIPOLOGIA EDILIZIA La tipologia edilizia dovrà essere di massima costituita da edifici plurifamiliari, in cortina continua od in serie aperta, in linea, pluriplano o a schiera. 19.5 - INDICI URBANISTICI EDILIZI I.T.O. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPRESIVO: 1,20 mc./mq. I.T. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc./mq. I.F. : INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mc./mq. I.P.m.. : INDICE PREMIALE MASSIMO: 15% di I.T.O. I.C. m. : INDICE COMPENSATIVO MASSIMO : 40% di I.T.O. R.C.: RAPPORTO DI COPERTURA: 35% di S.F. H: ALTEZZA DEI FABBRICATI: mt. 10,50 con un



massimo di 3 piani utili fuori terra. d.z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di m.5,00 d.c.: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml.5,00. d.s.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo mt.5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444. d.f.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml.10,00. v.t.: VERDE TRASPIRANTE: dovrà essere garantito il 30% della S.F., anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo. P.min: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato la possibilità edificatoria connessa all'applicazione dell'indice territoriale onnicomprensivo (I.T.O.) è ammessa una integrazione della S.L.P. una tantum contenuta entro il 10% della S.L.P. esistente. L'incremento una tantum non è applicabile per quegli edifici che si siano già avvalsi della norma transitoria prevista dal P.R.G. vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo non risulta la porta interna di comunicazione tra il disimpegno ed il locale soggiorno. Il pilastro nel locale wc è posizionato diversamente rispetto alla scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della porta mancante, prevista dal progetto, con opere edili

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino porta con opere edili : €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo non risulta la porta interna di comunicazione tra il disimpegno ed il locale soggiorno. Il pilastro nel locale wc è posizionato diversamente rispetto alla scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino porta mancante, come da progetto, con opere edili.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA SCIPIONE RONCHETTI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO Via Scipione Ronchetti 23, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1000/1000 di piet

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo di una palazzina residenziale di recente costruzione. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed un piano interrato dove sono



ubicati i box e le cantine.

L'unità immobiliare al sub. 32 si presenta in fase di costruzione, con opere non ancora completate per quanto riguarda la posa dell'impianto elettrico (mancante di infilaggi e frutti), di alcune porte interne, dei rivestimenti del bagno e di alcuni sanitari e dello zoccolino.

I pavimenti nei locali soggiorno/cucina, camera e disimpegno sono in gres effetto parquet, mentre nel bagno in piastrelle di ceramica. Le pareti sono rasate ma non tinteggiate.

I serramenti sono in legno e doppio vetro con persiane in legno a battente in alcune finestre. La porta di ingresso è blindata.

La zona ripostiglio / disimpegno sono ribassate in cartongesso; nel soffitto della zona disimpegno è presente una macchia di umidità.

L'impianto di riscaldamento, solo predisposto, avrà diffusione di calore tramite termosifoni, al momento non ancora installati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, scala B, ha un'altezza interna di h. media ponderale m. 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2766 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana ca, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: Via Scipione Ronchetti n. 23, piano: 3°, [redacted] derivante da variazione del 29/11/2007 protocollo n. VA0393321 in atti dal 29/11/2007 unità afferenti edificate su area urbana (n. 17790.1/2007)

Coerenze: altra u.i., cortile interno su due lati, altra u.i., vano scale ascensore, altra u.i

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese dista circa 15 km - Milano dista circa 45 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km

al di sopra della
media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.3°	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	82,00				82,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima ha come fonti di riferimento immobiliare prezzi pubblicati nel secondo semestre 2019, ad oggi non è possibile valutare l'impatto economico sul mercato immobiliare locale, a causa del Covid-19; nel caso si potrà integrare la relazione, solo quando il mercato immobiliare avrà assorbito gli effetti della pandemia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,00 x 1.300,00 = **106.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cavaria con Premezzo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,00	0,00	106.600,00	106.600,00



	106.600,00 €	106.600,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 105.100,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 105.100,00

data 17/02/2021

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI

