

Dott. Arch. [REDACTED]

Viale Cairoli, 11

47838 Riccione (RN)



PERIZIA GIURATA

per la verifica della regolarità urbanistico-documentale

dell'immobile sito a Milano - in via Modica n°16

per il Fallimento di

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Irene Lupo

Curatore : Dott. Vincenzo Paturzo

INDICE

Parte Prima

1.1 Incarico

1.2 Sopralluogo

1.3 Descrizione dei beni da stimare e situazione catastale

1.4 Situazione urbanistica degli immobili

1.5 Giudizio di conformità urbanistica e catastale

1.6 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Parte Seconda

2.1 Metodo di stima e valutazione del bene

Allegati

All.1 – relazione fotografica

All.2 - estratto di mappa del 13/09/2018 con evidenziato l'immobile oggetto di stima

All.3 – visura normale e storica catasto fabbricati del 13/09/2018

All.4 – Planimetria catastale del 13/09/2018

All.5 – Comunicazione ufficio visure Milano

All. 6 – Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al 13/09/2018

All.7 –Quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate

All.8 –Quotazioni immobiliari Borsino di Milano

All.9 –Quotazioni agenzie immobiliari

Parte Prima

1.1 Incarico

La sottoscritta Dott.ssa Arch. [REDACTED], iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di [REDACTED], con studio tecnico in Riccione, viale Cairoli n°11 è stata incaricata dal curatore fallimentare dott. Vincenzo Paturzo, di procedere alla valutazione dell'immobile acquisito all'attivo del fallimento della ditta [REDACTED] e [REDACTED]

Tenuto conto che sull'immobile esiste già una perizia redatta dall'Arch. [REDACTED] in data 26.10.2016 nel corso della procedura esecutiva immobiliare [REDACTED], la sottoscritta ha proceduto ad aggiornare il valore di vendita - essendo trascorsi quasi due anni dalla stesura della suddetta perizia - e a raccogliere la documentazione tecnica necessaria per procedere alla vendita dell'immobile sito a Milano in via Modica n.16.

1.2 Sopralluogo

La sottoscritta alfine, di poter evadere il mandato affidatole, il giorno 05 luglio 2018 alle ore 10,30 si è recata sui luoghi da stimare, alla presenza del curatore fallimentare dott. Vincenzo Paturzo .

Ivi si è proceduto ad un esame visivo degli immobili, e della zona circostante, effettuando inoltre rilievi fotografici (*vedi all. 1*).

1.3 Descrizione dei beni da stimare e situazione catastale

Il bene oggetto di stima si trova in zona Barona posta nella parte sud-occidentale della città, appartenente al Municipio 6.

Dalla documentazione catastale (*vedi all. 2 e 3*) si evince che alla data del fallimento 27.04.2017 la ditta [REDACTED] risultava essere proprietaria per 1/1 di un **laboratorio** in Via Modica 16, sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso civile abitazione e così censito al N.C.E.U.:

- Fg. 572, mapp. 63, sub 721, Cat. C/3, consistenza mq.132; piano S1, via Modica 16, rendita € 395,40

- [REDACTED];
- fine lavori del 20.09.2006 presentata il 25.09.2006;
- [REDACTED]



1.5 Giudizio di conformità urbanistica e catastale

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica in quanto il fascicolo relativo all'immobile è risultato irreperibile come da comunicazione dell'Archivio del Comune di Milano (vedi all. 5);

dal punto di vista catastale invece si può asseverare la conformità in quanto la planimetria depositata all'Agenzia del Territorio (vedi all. 4) corrisponde alla distribuzione reale del magazzino ad esclusione di una parete in legno che separa la zona laboratorio dalla zona servizi ma che essendo facilmente removibile non va ad inficiarne la conformità.

1.6 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie richieste presso l'Agenzia del Territorio si rilevano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile che si allegano (vedi all.6)

Parte Seconda

2.1 Metodo di stima e valutazione del bene

Il valore dei fabbricati è stato determinato con il metodo sintetico comparativo di beni paragonabili in zone simili.

L'O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) nei dati del 2° semestre 2017 per i laboratori siti nella [REDACTED] riporta dei valori di mercato tra 800,00 €/mq e 1.000,00 €/mq (vedi all. 7).

Il borsino immobiliare di Milano riporta dei valori un po' inferiori: da un minimo di 675,00 €/mq per ubicazioni di minor pregio sino ad un massimo di 810,00 €/mq per ubicazioni di maggior pregio (vedi all. 8).

Sono state esperite delle indagini presso le Agenzie immobiliari e dalla ricerca si possono desumere valori di mercato che oscillano tra e 700,00 €/mq e i 900,00 €/mq (vedi all. 9).

Per la determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto anche dei seguenti fattori:

- le caratteristiche *estrinseche* ovvero l'ubicazione del laboratorio, collocato in posizione periferica rispetto al centro della città, ma comunque ben raggiungibile da strade e metropolitana;
- le caratteristiche *intrinseche* (forma, dimensioni etc.) e lo stato di conservazione: il laboratorio dispone di ampio spazio e di buona altezza che può essere attrezzato in diversi modi a seconda del tipo di lavorazione che si vorrà intraprendere ma avrebbe necessità di un impianto di riscaldamento;
inoltre si deve tener presente che anziché come laboratorio il locale potrebbe essere utilizzato come magazzino o addirittura come grande garage;
- *la crisi economica*: mi è stato fatto presente dagli operatori immobiliari che molti locali di questa tipologia – che prima della crisi economica erano molto richiesti – oggi rimangono invenduti per parecchio tempo;

Considerato che alla data del fallimento sul laboratorio era pendente un'esecuzione immobiliare e che l'ultimo esperimento di vendita è stato posto in essere al prezzo base d'asta di 110.200,00 € (circa 800,00 €/mq) - come riportato nella stima dell'Arch. [REDACTED] si decide di prendere come riferimento il valore minimo riscontrato durante la ricerca e pari a **700,00 €/mq** di superficie lorda commerciale (comprensiva delle murature esterne ed interne):

TOTALE sup. commerciale 136,40 mq

Valore laboratorio = 136,40 mq*700,00 €/mq = **95.480,00 €**

(novantacinquemilaquattrocentottanta/00 euro)

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Riccione, 08.10.2018



