

fabio colmano architetto

via j. dal verme, 5 - 20159 milano
telefono +39.02.87380716
mobile +39.3356051997
architetto@colmano.com
pec: colmano.4604@oamilano.it
p.iva 07680380156
c.f. CLMFBA57C07F205A

TRIBUNALE DI MILANO II Sez. Civile

Giudice Delegato: Dott.ssa Guendalina Pascale

Curatore Fallimentare: Dott. Carmine Cozzolino

N° Gen. Rep. 704/2019
Procedura fallimentare: Origami Allestimenti di Triolo Roberto Carmelo



RELAZIONE DI STIMA SOMMARIA e VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DELL'OFFERTA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716

1. Premessa

Il sottoscritto arch. Fabio Colmano, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, regolarmente abilitato all'esercizio professionale, con studio in Milano, via Jacopo Dal Verme 5, con provvedimento dell'ill.mo sig. Giudice Delegato Dott.ssa Guendalina Pascale in data 27.09.2021 è stato nominato per redigere una relazione finalizzata alla stima sommaria e relativa valutazione di congruità dell'offerta di acquisto dell'immobile coinvolti nella procedura fallimentare di cui alla procedura in epigrafe.

2. Scopo analisi valutativa e assunzioni

L'incarico prevede la stima sommaria e la valutazione di congruità dell'offerta dell'unità immobiliare di proprietà di 1/4 del sig. Triolo (soggetto fallito), sito in Milano, via Vittorio Emanuele Orlando n. 30, catastalmente identificato come segue: Foglio 648, Particella 143, sub 4, Categoria A/3, Cl. 5, vani 7

Gli estremi identificativi dell'immobile oggetto della presente perizia sono stati indicati a mezzo di posta elettronica ordinaria dal Curatore Fallimentare.

3. Termini e assunzioni

Il presente elaborato "rapporto di stima sommaria e valutazione di congruità dell'offerta" sarà formulato sulla base dei seguenti criteri e con i seguenti contenuti e limiti:

- I valori di riferimento (prezzi) sono estrapolati dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette attraverso l'utilizzo dei principali listini a disposizione oltre che con ricerche sulle offerte di vendita riferite alla stessa area e segmento di mercato
- I riferimenti catastali delle singole U.I. sono stati forniti dal Curatore fallimentare
- La documentazione fornita dal Curatore fallimentare è stata assunta come veritiera ed aggiornata all'attualità
- È stato effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 20/10/2021.
Nel corso del sopralluogo, oltre al rilievo delle misure dei singoli locali per la definizione delle superfici commerciali sono state effettuate numerose riprese fotografiche
- Si precisa che, come richiesto dall'incarico assegnato, la stima è stata effettuata in assenza di approfonditi accertamenti riferiti a:
 - esistenza di eventuali vincoli, diritti e servitù di terzi sulle proprietà
 - regolarità edilizia, urbanistica e catastale
 - presenza di spese condominiali (ordinarie e straordinarie) scadute ed insolute
 - Continuità delle trascrizioni nel ventennio
 - Verifiche circa lo stato di occupazione (esistenza di contratti di locazione e similari) dell'immobile

Beni in **Milano**
via Vittorio Emanuele Orlando n. 30

LOTTO UNICO (appartamento e cantina)

A. Identificazione catastale del bene

LOTTO unico: Appartamento e cantina

Catasto Fabbricati del Comune di Milano

Indirizzo: Milano, via Vittorio Emanuele Orlando n. 30

Dati identificativi: **Foglio 648, Particella 143, Sub 4**

Dati di classamento: **Categoria A/3**, Classe 5, Consistenza 7 vani

Superficie catastale Totale: **132 m²**

Superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 129 m²

Rendita: € 1.102,64

Piano 1-S1

B. Stato di possesso

Intesati indicati in visura catastale:

-
- Triolo Roberto Carmelo (TRLRRT71H29F205E) proprietà per 1/4
-
-

C. Descrizione della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica (quartiere "Gratosoglio")

Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il quartiere Gratosoglio è posto nella periferia sud (Municipio 5) della città di Milano, il quartiere è stato realizzato nei primi anni sessanta, impiegando le tecniche di costruzione con materiali prefabbricati. Vennero realizzati 52 edifici di 9 piani (in uno di essi è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura) e 8 torri di 16 piani.

Il comparto urbano della zona, caratterizzato da edifici di edilizia popolare ha visto, nel tempo, il progressivo sviluppo, nelle aree metropolitane attigue, di comparti di edilizia residenziale di civile abitazione.

Principali collegamenti pubblici: le principali vie di collegamento sono la Strada Statale 35 dei Giovi e via dei Missaglia, che consente di raggiungere rapidamente il capoluogo e le principali autostrade dell'Italia settentrionale. Nelle immediate vicinanze è presente anche il servizio di

trasporto locale con tram che coprono il collegamento alla città di Milano e alla fermata "P.za Abbiategrasso" della linea M2 della metropolitana di Milano.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta buono ed efficiente, sono presenti nella zona tutti i servizi di prima necessità con attività commerciali della grande distribuzione, scuole, centri sportivi, spazi verdi e parchi.

D. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale edificato negli anni '60 del secolo scorso è un edificio "a stecca" di 9 piani fuori terra, ad uso residenziale, costituito da corpi adiacenti dotati di proprio numero civico. Al piano primo interrato sono poste le cantine e le autorimesse.

- Struttura: cemento armato prefabbricato
- Facciate: pannelli prefabbricati in cemento armato con finitura superficiale in rivestimento ceramico
- Accesso al complesso condominiale: vialetto pedonale (via V. E. Orlando)
- Accesso al fabbricato civico 30: portoncino con telaio in alluminio e specchiature in vetro. Per accedere all'androne è necessario superare un dislivello di n° 7 gradini esterni al fabbricato
- Scala interna: a rampe parallele (alzata in pietra e pedata in tessere di gres porcellanato)
- Ascensore: presente, con utilizzo dal piano rialzato
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

E. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano secondo dello stabile ubicato al civico 30 di via V. E. Orlando. Dal pianerottolo comune, accessibile a mezzo scala condominiale e ascensore, al servizio di due appartamenti per piano si accede al disimpegno d'ingresso dell'appartamento che distribuisce: ampio soggiorno dotato di balcone, cucina abitabile dotata di balcone e la zona notte, in cui sono ubicate tre camere da letto, due servizi igienici regolarmente disimpegnati ed un ripostiglio.

L'appartamento, che si presenta in discrete condizioni di manutenzione, si trova nelle condizioni originali dell'epoca di costruzione: le pareti sono generalmente intonacate e finteggiate ad esclusione delle camere da letto le cui pareti sono rivestite con carta da parati, la cucina le cui pareti sono verniciate a smalto sino ad un'altezza di 2,10 mt (circa) e quelle dei bagni che sono invece rivestite di piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di 1,60 mt (circa).

I pavimenti della zona ingresso, della cucina e dei bagni sono in ceramica mentre nei restanti locali la pavimentazione è costituita da parquet a quadrotti (spessore 10 mm).

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato con diffusione del calore mediante termosifoni in alluminio e radiatori originali dell'epoca in lamiera. L'appartamento non è dotato di impianto di raffrescamento estivo.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dallo scaldabagno installato in cucina.

I serramenti esterni sono originali dell'epoca, in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc.

All'ingresso è installato un portoncino di sicurezza dotato di doppia serratura.

L'unità immobiliare è dotata di una cantina di pertinenza posta nel piano interrato, ubicata nello stesso corpo di fabbrica ma in corrispondenza dell'attiguo civico 32.

La cantina presenta pareti in cemento armato faccia a vista, pavimento in battuto di cemento e porta in lamiera con chiusura a chiavistello e lucchetto.

F. Calcolo consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	120,6	100%	120,6
balconi	mq.	9,2	30%	2,7
cantina	mq.	10,3	25%	2,6
		140,1		126,0
		mq. lordi		mq. commerciali

G. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Alla luce delle assunzioni operate dal sottoscritto estimatore, il valore presunto del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione delle unità immobiliari; considerate le particolari condizioni della zona e dei servizi presenti; analizzate le condizioni e gli attuali valori immobiliari in relazione allo stesso segmento di mercato che sono desumibili da listini e bollettini immobiliari (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano) oltre che da ricerche su unità immobiliari in vendita con caratteristiche assimilabili, il sottoscritto tecnico determina il seguente valore unitario di stima:

- **Appartamento: 1.750 €/mq commerciale**

H. **Stima sommaria LOTTO UNICO**

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento cantina	A/3 [abitazione economica]	126,0	€ 1 750,00	€ 220 500,00
				€ 220 500,00

I. **Stima sommaria della QUOTA DI PROPRIETA'**

Come indicato dal Curatore Fallimentare e rilevato dalla lettura della visura storica per immobile, si rileva che la quota di proprietà in capo al soggetto fallito è pari a 1/4 (25% della proprietà).

Pertanto, il valore della **quota di 1/4 di proprietà** del soggetto fallito è pari a:

$$\mathbf{€ 220.500,00 \times 25\% = € 55.125,00} \text{ (cinquantacinquemilacentoventicinque/00)}$$