

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOMETRI

Puviani & Puviani
Consulenza Tribunale e progettazioni

TRIBUNALE DI MILANO

FALL. 599/2020

“STIMIND SAS di P [REDACTED]”

G.D. ALIDA PALUCHOWSKI

Curatore: Dott. SPARTACO FAVILLI

* * * * *



Relatore Geom Stefano Puviani

Per St. Tec. Ass. Geomm. Puviani & Puivani

0

41049 Sassuolo (MO) Via Del Pretorio n° 17 Italy Tel 0536/951184 Fax 0536/984868
20080 -Via Zibido 3. Zibido San Giacomo, MILANO, Italy 02/56568185

e-mail info @ puviani.it

Il Dott. Spartaco Favilli in qualità di curatore fallimentare della Società R.N. Costruzioni Srl in Liquidazione, a seguito di istanza depositata 26/01/2021 ha conferito incarico allo scrivente Puviani Stefano, nato a Modena il 11.07.1970, Geometra libero professionista con Studio in Milano loc Zibido San Giacomo Via Zibido 3, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Modena al numero 946 e del Tribunale di Milano, di redigere il presente elaborato peritale, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare facente capo alla Società fallita posto in Comune di Milano (MI) Via Zandrini 14 snc. **ALLEGATO DOC 01**

Compiuti ed eseguiti tutti i necessari accertamenti e rilievi, completati anche con approfondite indagini presso i competenti Uffici Catastali e Pubblica Amministrazione, lo scrivente si poneva in grado di redigere la seguente

RELAZIONE

1. CONTENUTI E PREMESSE METODOLOGICHE

1.1 BENI IMMOBILI

Le attività estimative seguono gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra.

Come riportato nel Glossario dei suddetti standards, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or

liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Per adempiere all'incarico lo scrivente si è avvalso di:

- Dati e documenti reperiti presso le pubbliche amministrazioni;
- Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbanistico-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto.

Nella stesura del rapporto estimativo sono stati assunti alcuni presupposti ed alcuni assiomi che qui di seguito si elencano:

- Il compendio immobiliare è stato considerato libero e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- Le superfici commerciali sono state verificate sulla base dell'estratto di mappa;
- Il grado di manutenzione e conservazione dei cespiti oggetto di analisi è stato verificato in loco;
- Non sono state ricercate e verificate eventuali problematiche ambientali;
- Non è stata verificata l'esistenza di servitù attive e/o passive se non apparenti.

La valutazione è assolutamente confidenziale e riservata al Committente. Lo studio associato ed in particolare lo scrivente non si assume alcuna responsabilità nei confronti di altri soggetti terzi.

Sono parte integrante del presente elaborato.

- Estratti PDR
- Estratti di Mappa
- Estratti di visure catastali.
- Rilievo fotografico

Sono state effettuate opportune indagini presso i competenti uffici del Territorio ed esaminato la documentazione fornita che identifica i cespiti in oggetto, oltre ad opportuno sopralluogo onde controllare e verificare la coincidenza tra lo strato di fatto e gli estratti di mappa, nonché per espletare tutte le necessarie indagini volte a quantificare il valore economico dei beni in argomento. Successivamente sono state effettuate indagini informatiche per il reperimento dei vari strumenti urbanistici vigenti e relativi regolamenti edilizi per il Comune di Serle, al fine di verificare eventuali potenzialità edificatorie insistenti sui lotti oggetto di stima.

2. ISPEZIONI IPOTECARIE

Secondo le risultanze delle ispezioni eseguite presso il servizio di pubblicità immobiliare di MILANO in capo alla Stimind SaS di Rinaldi Aldeo & C. sono state individuate le seguenti formalità:

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/1990 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 14406 Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 6789 del 10/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2000. Cancellazione totale eseguita in data 17/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2000 - Registro Particolare 17184 Registro Generale 67877 Pubblico ufficiale FERRARA ALBA MARIA Repertorio 80480 del 20/12/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MILANO(MI)
documenti successivi correlati: Comunicazione n. 10922 del 30/09/2009
di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/05/2009.
cancellazione totale eseguita in data 01/10/2009 (Art. 13, comma 8-
decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 11/06/2009 - Registro Particolare 6157 Registro Generale 29872 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 176551/24699 del 09/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MILANO(MI) Documenti successivi correlati Comunicazione n. 7112 del 27/07/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/06/2020. Cancellazione totale eseguita in data 28/07/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs 385/1993)
 - 4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/11/2013 - Registro Particolare 42068 Registro Generale 56910 Pubblico ufficiale GENTILE MARIA Repertorio 93968/22356 del 08/11/2013 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Immobili siti in MILANO(MI)
 - 5. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2019 - Registro Particolare 13594 Registro Generale 76715 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14769/6819 del 14/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in MILANO(MI)
 - 6. ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2020 - Registro Particolare 12547 Registro Generale 72266 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9673 del 07/09/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MILANO(MI)
 - 7. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2021 - Registro Particolare 33072 Registro Generale 47208 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 599/2020 del 17/12/2020 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA
DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in MILANO(MI)

Nessuna altra formalità è stata riscontrata. ALLEGATO DOC 02

3. INDAGINI CATASTALI

IMMOBILI iti in Comune di Milano (Mi) Via Zandrini civ 14



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2021

Data: 21/01/2021 - Ora: 13:21:48 Fine
Visura n.: T220927 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: STIMIND S.A.S. [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO STIMIND S.A.S. [REDACTED]

I. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		424	48	701	2		A/10	3	7,5 vani	Totale: 200 m ²	Euro 3.350,51 L. 6.487.500	VIA PRIVATA BERNARDINO ZENDRINI n. 14 piano: I-S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STIMIND S.A.S. [REDACTED]	036410501577	(1) Proprietà per l'1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/11/2013 Repertorio n.: 93968 Rogante: GENTILE MARIA Sede: RHO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 42068.1/2013)	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

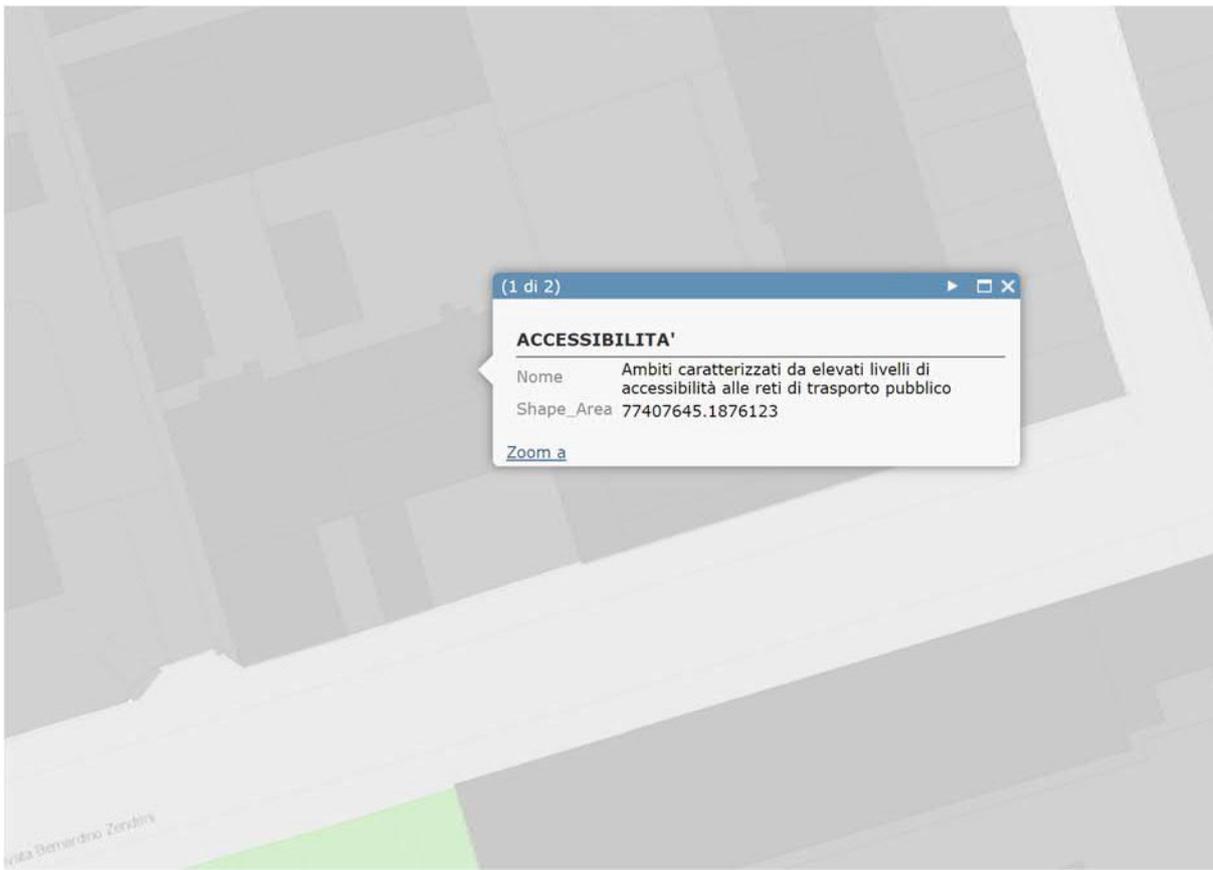
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO DOC 03

4. POSIZIONE URBANISTICA

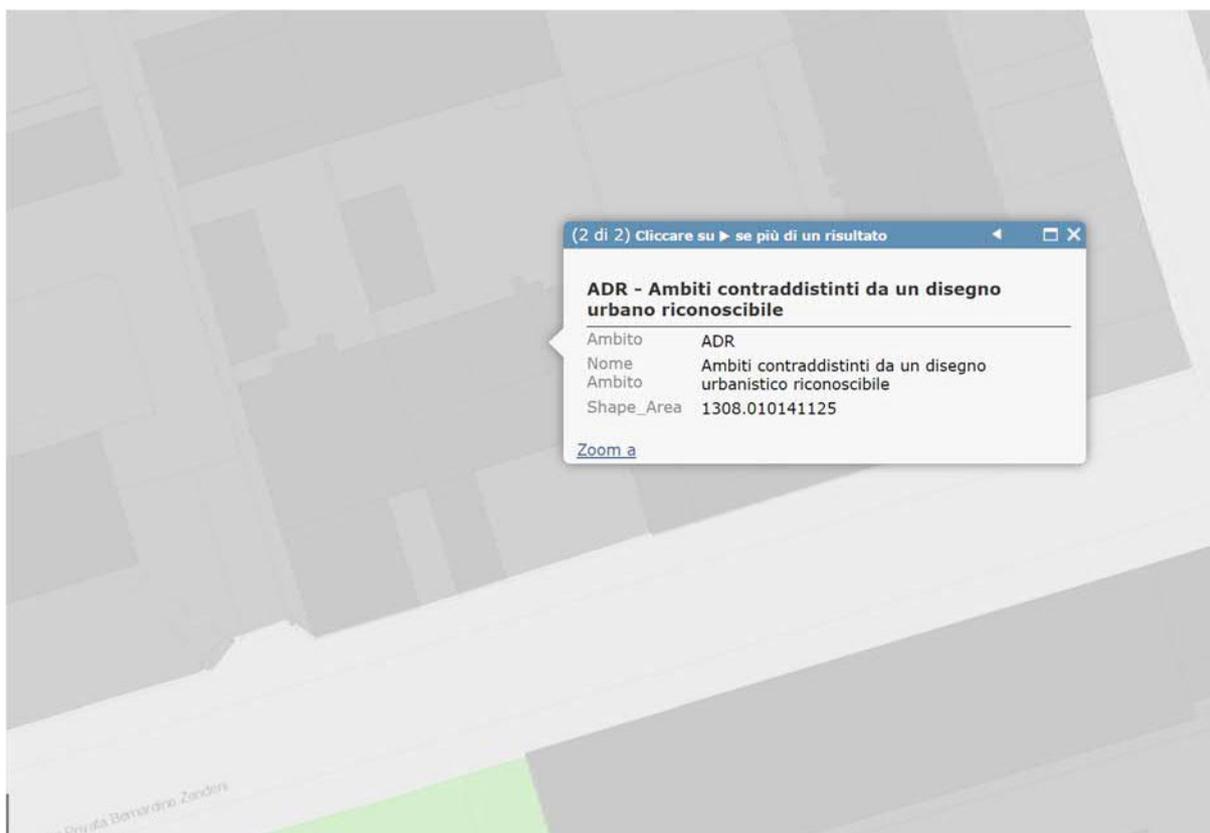
FABBRICATI IN VIA ZENDRINI 14 MILANO (MI)

Il fabbricato oggetto di analisi estimativa è ubicato nell'area Ovest del centro cittadino è identificato come Ambito caratterizzato da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico.:



ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

Ambito Nome Ambito Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile



5. POSIZIONE COMUNALE

Le verifiche effettuate presso la cittadella degli archivi del comune di Milano non ha consentito di reperire alcun titolo o pratica edilizia sulla porzione immobiliare della società fallita: a seguito di esplicita richiesta di esibizione del titolo di costruzione, nonostante le perplessità dello scrivente, l'ufficio competente ha comunicato l'irreperibilità del documento.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOMETRI

Puviani & Puviani

Consulenza Tribunale e progettazioni

Direzione Urbanistica
Area Sportello Unico per l'Edilizia
Unità Rigenerazione Urbana e Servizi Generali
Unità S.G.V. – Ufficio Visure

Milano



Comune
di Milano

Milano, 27 gennaio 2022

Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 550462 del 14/10/2021 - Via ZENDRINI BERNARDINO 14

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica, P.G. 10757/1961, risultano irreperibili.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI
Roberto Lagana

(firmato digitalmente)

Responsabile: Di Vincenzo Vittoria
Pratica trattata da: Claudio Mucci

Via Sile, 8 - 20139 Milano
Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)
Mail: InfoVisure@comune.milano.it

Comune di Milano - Prot. 01/02/2022.0057469.U. -



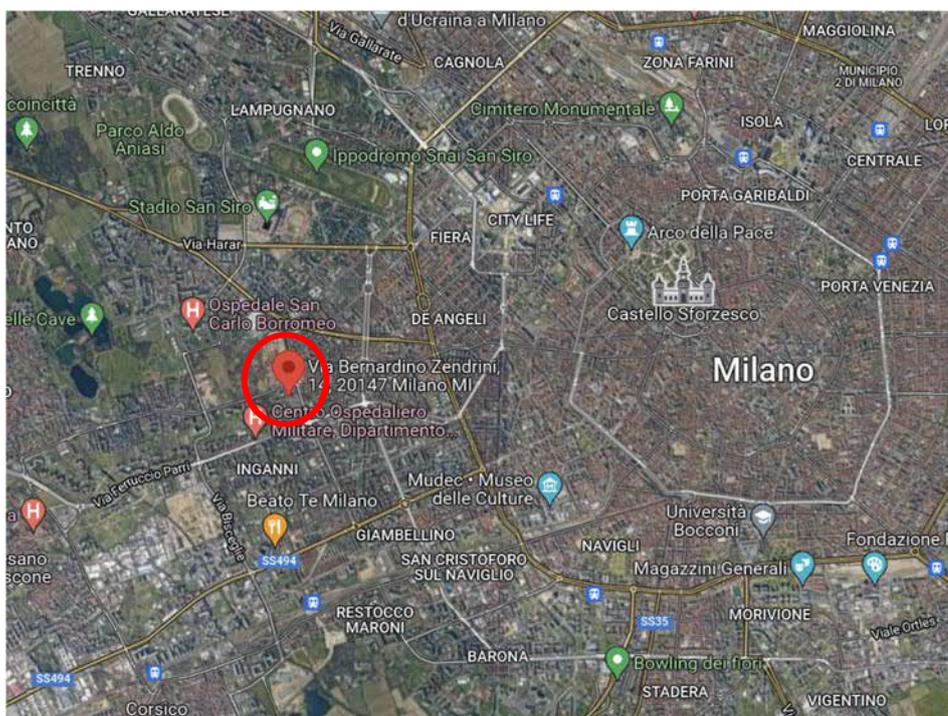
Stante l'impossibilità di reperire qualsivoglia titolo edilizio afferente l'immobile oggetto di stima lo scrivente procederà alla valutazione sulla conformità edilizia tramite la disamina delle planimetrie catastali.

6. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

41049 Sassuolo (MO) Via Del Pretorio n° 17 Italy Tel 0536/951184 Fax 0536/984868
20080 -Via Zibido 3. Zibido San Giacomo, MILANO, Italy 02/56568185

e-mail info @ puviani.it

Trattasi di uffici posti al piano terreno e seminterrato di più ampio complesso prevalentemente residenziale posto nella Zona Ovest della cerchia Urbana, quartire Inganni, a pochi passi dalla fermata della M1 Primaticcio



L'immobile sviluppatosi su complessivi 8 piani fuoriterza ed un interrato presente scheletro in c.a. tamponato in laterizio. Paramenti esterni in rivestimenti ceramico misto intonaco a civile abitazione.

La porzione immobiliare oggetto di analisi si trova al piano terreno e seminterrato, ed è così composta un ingresso ufficio al piano terreno, disimpegno, n° 3 uffici, un archivio, un antibagno, ed un bagno al piano seminterrato, così come raffigurati nella planimetria catastale allegata quale .

ALLEGATO DOC 04.

Data presentazione: 29/06/1985 - Data: 22/01/2021 - n. T80998 - Richiedente: PVNSFN70L11F257M

MODULARIO
P. 10 - mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Versione Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

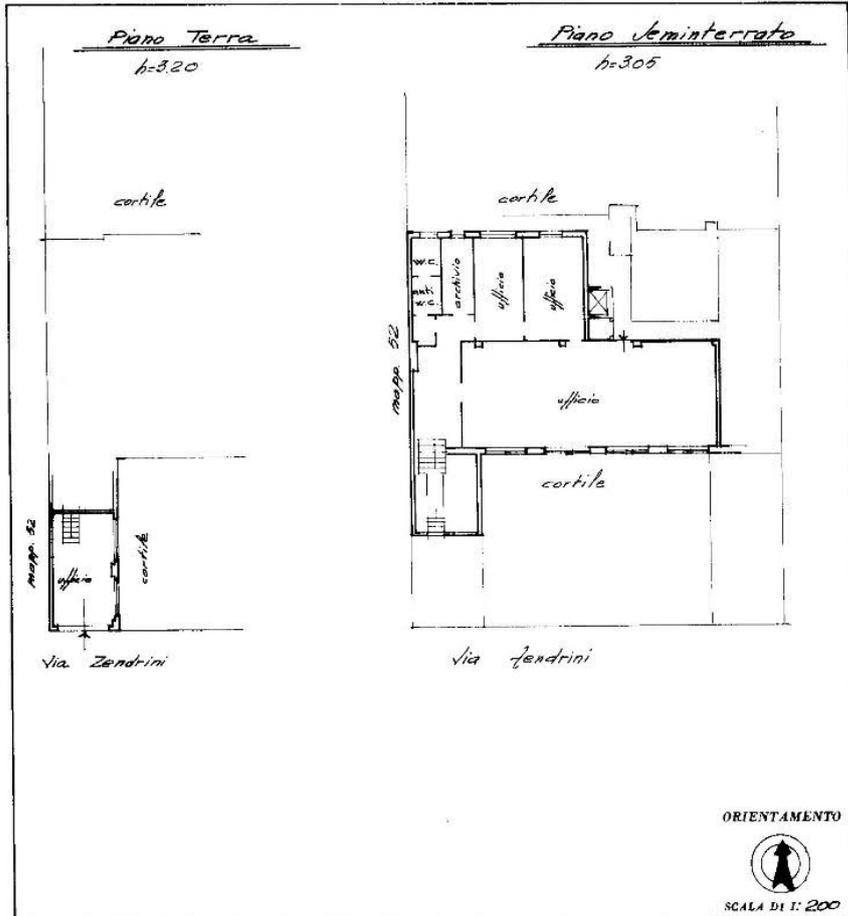
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI LEGGE 11 APRILE 1976, N. 620)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Milano* Via *Zendrini 14*

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Milano*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>ARCH. VITO GRIECO</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA <u>25 GIU 1985</u>	<p>LA PRESENTE PLANIMETRIA SOSTITUISCE L'UNITA' CENBITA ALLA PARTITA N. <u>146/204</u> FOGLIO <u>484</u> MAPPA <u>48</u> SUB. <u>1-23</u> PORZIONE <u>2</u> NUOVO SUB.</p>	Iscritto all'Albo de <u>ARCHITETTI</u> della Provincia di <u>MILANO</u> N. <u>413</u>
PROT. N° <u>5862</u>		DATA <u>25 GIU 1985</u>
		Firma: <u>Vito Grieco</u>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/06/1985 - Data: 22/01/2021 - n. T80998 - Richiedente: PVNSFN70L11F257M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2021 - Particella: 48 - Subaltemo: 701 >
MILANO - VIA PRIVATA BERNARDINO



7 SVILUPPO MISURE

Le misure del presente compendio sono state desunte degli estratti catastali costituiscono pertanto superficie catastale e non reale,

8 RAPPORTI AMBIENTALI

Non sono state eseguite verifiche ambientali

9 CONFORMITA' EDILIZIA

Le verifiche effettuate in loco in comparazione con la planimetria catastale hanno messo in evidenza la piena conformità con la stessa.

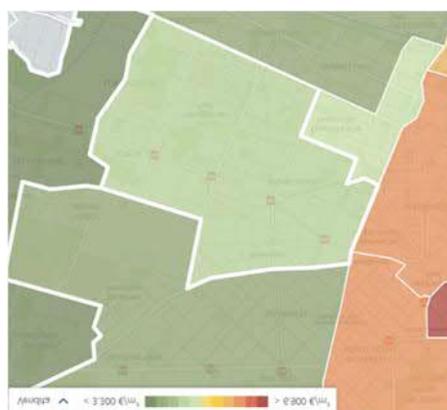
Appurato che l'ufficio tecnico non è stato in grado di reperire la documentazione comunale richiesta si presume l'immobile conforme sino a reperimento di documentazione attestante il contrario.

10 RICERCA DI MERCATO

I rilevamenti economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio, oggetto di stima, sono stati condotti nel Comune di appartenenza con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Nel caso specifico in oggetto, si tenga in attenta considerazione che, trattasi di immobile e porzione immobiliare soggetti a ad un mercato plurivalente sia come tipologia che come fascia di prezzo, rendendo l'intero compendio disponibile, nel suo complesso, ad una fascia multipla di potenziali acquirenti.

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: il volume di compravendite, leggero e modesto aumento annuale dei valori unitari €/mq, costi da sostenere per il completamento delle opere, oneri pratiche burocratiche, imprevisi ed utile d'impresa.



11 METODO ESTIMATIVO

Considerata la natura dei beni oggetto di stima, per procedere in maniera adeguata alla valutazione del compendio immobiliare, è stato necessario adoperare la seguente metodologia estimativa.

Metodo sintetico comparativo

Per la valutazione dei fabbricati viene utilizzato il metodo di comparazione diretta, considerando le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno degli studi tecnici, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

All'uopo sono stati reperiti elementi comparabili aventi sia carattere statico che carattere prevalentemente dinamico nell'area di insidenza del bene ed equiparati al bene stimato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante un procedimento multiparametrico legato ad un sistema matematico che ricomprenda i normali elementi propri del Market comparison approach (MCA).

12 VALORE DI STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione dei beni tenuto conto che il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore all'immobile di cui si tratta, ha considerato le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché della potenzialità di sviluppo dell'area così come da indirizzi di piano. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno la disposizione, la forma del lotto la planarità l'esposizione.

Si è tenuto presente, infine l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno dello studio associato, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite

Ufficio piano terreno e seminterrato, € 345.000,00

Giustificazione della valutazione: la presente valutazione tiene in debita considerazione lo stato attuale dei cespiti comprensivo della criticità rilevata nella copertura, e la condizione dei beni nel suo stato legittimato e debitamente ragguagliati alla possibilità di immediato realizzo.

Zibido San Giacomo li 09 Marzo 2022

Il tecnico

Geom Stefano Puviani

