

MAURO ANGELO TENTI
PERITO EDILE

TRIBUNALE DI MILANO
SECONDA SEZIONE CIVILE



Relazione Immobili Via M. Ausiliatrice n 3/b - Masate

Giudice Delegato : Dott.ssa Guendalina Alessandra Virginia Pascale

Curatore : Dott.ssa Laura Filippi

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Tel. 02-3491210

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.epi.it www.maurotenti.com



MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

INDICE

Pag.	3	Premesse
Pag.	3	Operazioni preliminari
Pag.	3	Identificazione catastale
Pag.	4	Note di chiarimento catastale
Pag.	4	Difformità catastali
Pag.	4	Coerenze
Pag.	4	Estremi atto provenienza
Pag.	5	Formalità pregiudizievoli
Pag.	5	Millesimi di proprietà
Pag.	5	Certificazione A.P.E.
Pag.	5	Stato occupativo del bene
Pag.	5	Ubicazione e accessibilità delle proprietà
Pag.	5	Situazione Edilizia
Pag.	6	Difformità Edilizie
Pag.	6	Agibilità
Pag.	6	Descrizione sommaria
Pag.	6	Brevi cenni sulle principali finiture esterne ed interne
Pag.	6	Stato di conservazione e manutenzione
Pag.	6	Consistenza sommaria
Pag.	7	Giudizio di stima

Costituiscono allegati i seguenti documenti depositati separatamente dalla presente relazione.

- PF475.2021 Estratto Mappa
- PF475.2021 Visura fg. 2 part. 429 sub. 14
- PF475.2021 Planimetria catastale fg. 2 part. 429 sub. 14
- PF475.2021 Atto Acquisto rep. 56842.
- PF475.2021 Ispezione Ipotecaria Ipoteca
- PF475.2021 Ispezione Ipotecaria Compravendita
- PF475.2021 Ispezione Nota iscrizione sentenza fallimento
- PF475.2021 Comune Fine Lavori - Richiesta Abitabilità 22.07.2000
- PF475.2021 Comune Pratica Edilizia 5-99
- PF475.2021 Comune Pratica Edilizia 17 - 2000
- PF475.2021 Rilievo Fotografico

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Tel. 02-3491210

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.eppi.it www.maurotenti.com



MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

Premesse : Lo scrivente **Per. Ind. Mauro Angelo Tenti**, con studio in Via Francesco Koristka, 11 - Milano, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali Edili di Milano - Lodi al n° 4936 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 8080 ed a quello Penale al n° 869, nominato dall'Ill.mo G.D. Dott.ssa Guendalina Alessandra Virginia Pascuale, su richiesta del Curatore, quale perito estimatore nella procedura fallimentare indicata a margine. L'incarico affidato dal Curatore riguarda la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare posta nel Comune di Masate (BG) – Via Maria Ausiliatrice snc, inerenti la sentenza dichiarativa di Fallimento

Si precisa che su esplicita indicazione del Curatore Fallimentare la redazione della certificazione ipo-catastale e di quella energetica (se necessaria), sarà affidata ad altro tecnico appositamente incaricato.

Operazioni preliminari : Partendo dalla documentazione inviata dal Curatore Fallimentare, ed allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini presso :

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Masate, per la visura ed acquisizione della documentazione edilizia inerente l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *l'Agenzia Entrate – Ufficio Territorio di Milano, per la visura ed acquisizione dell'estratto mappa, del certificato di partita e della scheda di denuncia all'urbano dell'unità immobiliare*

al fine della sua completa ed esatta identificazione.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dai rilievi svolti e dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari locali; lo scrivente esperto è ora in grado di esprimere quanto di seguito riportato :

RELAZIONE PERITALE

Identificazione catastale – L'unità oggetto della presente relazione è attualmente individuata nelle mappe e registri del N.C.E.U. del Comune di Masate – Via Maria Ausiliatri-

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Tel. 02-3491210

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.eppi.it www.maurotenti.com



MAURO ANGELO TENTI
PERITO EDILE

ce n. snc, come segue:

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Piano</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Con.za</i>		<i>Sup. Cat.</i>		<i>Rendita</i>
						<i>v.</i>	<i>mq.</i>	<i>T</i>	<i>Teas</i>	
2	429	14	S1	C/6	5^	=	15	=	15	39,51

Note di chiarimento catastale – I dati su indicati sono sufficienti, per la corretta individuazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, ai fini della presente procedura esecutiva. Si ritiene utile precisare che l'unità immobiliare è :

- intestata a con sede in Masate – proprietà per 1/1".
- identificata dalla scheda planimetrica allegata alla denuncia di nuova costruzione registrata al N.C.E.U. il 17.07.2000 Prot. n° 107064.

Copia dell'estratto mappa, della visura e della scheda catastale succitate, si allegano in documento separato alla presente relazione.

Difformità Catastali - All'ispezione non si è rilevata difformità rispetto alla planimetria catastale del 17.07.2000.

Coerenze – Alla proprietà sopra descritta, con rotazione da nord in senso orario, corrispondono, salvo errore e come meglio in fatto, le seguenti coerenze: corsello comune sub. 1; terrapieno su due lati ; box di terzi sub. 15.

Salvo errori e come meglio in fatto

Estremi atto di provenienza – L'unità immobiliare è pervenuta alla Società dalla Società con Atto di Compravendita soggetta ad IVA, del 12.12.2000, del Dott. O. De Napoli, Notaio in Inzago, Rep. n. 56842/6276, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^, il 21.12.2000 ai nn. 120684/82487. Per i precedenti passaggi e per la verifica della regolarità della continuità storica delle trascrizioni nell'ultimo ventennio si rimanda all'apposita certificazione ipotecaria- catastale redatta da soggetto appositamente incaricato dal Curatore Fallimentare.

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Tel. 02-3491210

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.epi.it www.maurotenti.com



MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

Formalità pregiudizievoli : a carico degli immobili, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Ipoteca legale di Eur. 207.167,10* iscritta a Milano il 03.03.2010 ai nn. 69525 rg. e 16162 rp., presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, a garanzia di un capitale di Euro 118.733,55=, in favore di [redacted]
10380/68 del 26.05.2010;

- *Sentenza dichiarativa di fallimento* [redacted] *trascritta a Milano* [redacted] 125997/85228, emessa dal Tribunale di Milano in data 08.07.2021, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in favore della "Massa di Creditori" [redacted]

Millesimi di proprietà – All'unità immobiliari corrispondono, ai sensi dell'Art. 1117 C.C., la quota proporzionale, pari a 10,25 millesimi, di comproprietà indivisa delle parti ed enti comuni sugli enti, spazi e servizi comuni dell'intero complesso edilizio di cui fanno parte.

Certificazione A.P.E. – Per la destinazione d'uso dell'unità immobiliare non è prevista l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Stato occupativo del bene – Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata libera e nella piena disponibilità della Società proprietaria.

Ubicazione e accessibilità della proprietà – Il complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità immobiliare, sorge in posizione semi-centrale dell'abitato di Masate. Nel Comune sono presenti le principali strutture e servizi pubblici, nonché delle principali attività commerciali.

Situazione Edilizia – Il complesso immobiliare per la sua attuale configurazione è stato realizzato con :

- *Concessione Edilizia n. 5/1999 – Prot. n. 379 del 28.01.1999, per realizzazione di palazzina plurifamiliare ed annessi box;*

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Tel. 02-3491210

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.epi.it www.maurotenti.com



MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

- *Concessione Edilizia Variante n. 17/2000 – Prot. n. 3505 del 04.07.2000;*

Difformità Edilizie – Non si riscontrarono difformità edilizie tra le tavole progettuali e lo stato di fatto.

Agibilità – L'immobile è in possesso dell'attestazione di agibilità, per silenzio assenso, a seguito della presentazione della Dichiarazione di Fine Lavori e contestuale richiesta di abitabilità presentata il 22.07.2000 Prot. 3740.

Descrizione sommaria – L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso residenziale si compone di due piani fuori terra ed uno interrato, con adiacente area cortilizia a verde.

Brevi cenni sulle principali finiture interne

L'unità ad uso di autorimessa presenta le seguenti finiture interne:

- serranda in lamiera presso piegata
- pavimento in cemento del tipo industriale;
- pareti in cemento armato e/o in blocchi di cemento vibro compresso;
- punto luce e presa elettrica;

Stato di conservazione e manutenzione – La proprietà si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I paramenti esterni ed alcuni particolari interni dell'unità immobiliare sono visibili in documento separato alla presente relazione.

Consistenza sommaria – Essa è riferita, a quanto raffigurato nella scheda catastale del 17.07.2000, qui allegata che, verificata nel corso del sopralluogo, è apparsa corrispondente allo stato di fatto esistente in luogo.

La superficie "*lorda commerciale*" dell'unità immobiliare è da considerarsi puramente indicativa in quanto è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale medesima, comprendendo i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 50%, balconi/ cantina 25%, terrazzi 35% (fi-

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Tel. 02-3491210

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.epi.it www.maurotenti.com



MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

no a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%), parti comuni 3/5% . L'autorimessa ha dimensioni che consentono il ricovero di un'autovettura di medie dimensioni.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
<i>Autorimessa</i>	15	1	15,00

Giudizio di stima - base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché delle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori immobiliari locali, in riferimento altresì al quesito formulato all'atto del conferimento dell'incarico:

- la presente stima non ha finalità "*patrimonial*", quindi orientata alla conservazione del bene nell'ipotesi di una sua futura valorizzazione ed apprezzamento, ma esprime invece una valutazione prudentiale, nell'ipotesi di una alienazione del bene stesso dopo una rapida commercializzazione;
- l'unità immobiliare in esame fa parte di un complesso edilizio in buone condizioni di conservazione, con piacevoli caratteristiche tipologiche ed architettoniche, con annesso aree a verde, ubicato in zona "*centrale*" con vocazione prettamente residenziale, con limitata presenza di attività commerciali, anche se gode di una buona accessibilità e condizioni di discreta appetibilità;
- la proprietà costituisce "*compendio immobiliare*" catastalmente e funzionalmente omogeneo;
- la determinazione del "*valore di mercato*" del bene qui descritto sarà effettuata considerando nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, nonché libero da vincoli di affitto o di occupazione in corso e quindi disponibile immediatamente nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- il criterio estimativo che sarà adottato per la valutazione è quello "*a corpo*" che tiene conto dei prezzi medi unitari espresso attualmente dal mercato immobiliare in zona

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Tel. 02-3491210

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.epi.it www.maurotenti.com



MAURO ANGELO TENTI

PERITO EDILE

per proprietà consimili;

- il valore come sopra definito, può essere considerato peraltro il "*più probabile*" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "*orientativo*" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione per la stasi del mercato immobiliare, o in aumento nell'ipotesi di concomitanti interessi all'acquisto di più soggetti, determinando quindi una possibile situazione di concorrenza;

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base delle valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi compresi i diritti di comproprietà sulle parti ed enti comuni condominiali; nello stato e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale il seguente valore :

Autorimessa - si valuta " a corpo" in complessivi € 15.000,00

Non si esclude che, in sede d'asta, il valore dell'immobile in precedenza determinati possa essere ulteriormente abbattuto sino al limite necessario al fine di renderne possibile l'aggiudicazione. Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico

Milano, 14 Settembre 2022

l'esperto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

VIA F. KORISTKA, 11 - 20154 MILANO – Tel. 02-3491210

Cod. Fisc. TNT MNG 61C26 L319B - P. I.V.A. 09610150154

E-Mail mat@maurotenti.com mauroangelo.tenti@pec.eppi.it www.maurotenti.com

