

Geom. Marco Pettorali
via Francesco Caracciolo, 77
20155 Milano
tel. 02/3311963 - 3311615 - 3313953 fax
e-mail pettoralimarco@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

2° SEZIONE FALLIMENTI

*** ** *

FALLIMENTO : **STEDAN IMMOBILIARE S.r.l.**

GIUDICE DELEGATO: **Dr.ssa CATERINA MACCHI**

CURATORE : **Dr. DANILO CANNELLA**

PERITO : **Geom. MARCO PETTORALI**

*** ** *

DETERMINAZIONE VALORE UNITA' OGGETTO DI

COMPROMESSO IN TREZZANO ROSA

Al sottoscritto Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo, 77 - con mandato del Curatore, Dr. Danilo Cannella, veniva conferito l'incarico di procedere alla valutazione dei beni di compendio della Società fallita, tra i quali, un'area con sovrastante fabbricato residenziale in costruzione sito in Comune di **Trezzano Rosa (MI) - Via Privata Montessori snc.**

Svolte tutte le necessarie operazioni peritali previste dall'incarico conferitogli nell'interesse del fallimento in epigrafe, lo scrivente redigeva perizia in data 13/03/2014 che veniva successivamente depositata telematicamente e in forma cartacea nella Cancelleria del Giudice.

- Copia della presente è stata consegnata al Curatore unitamente al file in PDF

N. 222/2013

Giudice Delegato

Dr.ssa MACCHI

PREMESSO

- Che, il Curatore del fallimento STEDAN IMMOBILIARE S.r.l. nominava perito il sottoscritto Geom. Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo 77 per la stima degli immobili di proprietà della fallita, tra i quali, un edificio residenziale in corso di costruzione in Comune di Trezzano Rosa - Via Privata Montessori senza civico;
- Che, lo scrivente, dapprima accompagnato dal Curatore e successivamente in totale autonomia, ha proceduto alla presa visione sia del complesso immobiliare in costruzione e sia della pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune;
- Che, in data 13/03/2014 veniva redatta la relazione di stima del compendio in questione depositando telematicamente l'elaborato in data 26/03/2014;
- Che, in particolare l'immobile in corso di costruzione in Trezzano Rosa è costituito da due palazzine denominate A e B unite tra loro dal piano interrato destinato a box, cantine e locali comuni;
- Che, il complesso immobiliare in questione è

composto di n. 25 unità abitative di cui n. 14 situate nella palazzina A e n. 11 poste nella palazzina B, oltre a n. 29 box autorimessa, cui si devono aggiungere locali destinati a cantina e a uso comune.

- Che, in particolare, tre unità abitative situate nella palazzina A e, complessivamente, n. 5 box, oltre a n. 3 cantine, queste ultime pertinenziali alle abitazioni, sono state promesse in vendita a tre promissari acquirenti con contratti non registrati, né trascritti, di cui il curatore ha dichiarato di volersi sciogliere;
- Che, i promissari acquirenti hanno chiesto il diritto di prelazione riconosciuto dall'Art. 9 del Decreto Legislativo n. 122/2005;
- Che, in ragione di tale richiesta il Curatore ha chiesto allo scrivente di enucleare dal valore di stima attribuito all'intero complesso immobiliare con relazione redatta il 13/03/2014 il valore delle unità oggetto di prelazione.

**** *

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto espone quanto segue.

PROMISSARI ACQUIRENTI e UNITA' OGGETTO DI PRELAZIONE

Contratto	Identificativo interno	Identificativo catastale
Firmato in data 03/11/2009	Appartamento n. 5A piano terra + cantina n. 4 + giardino + box n. 29	- Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 11; - Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 68.
Firmato in data 16/02/2011	Box n. 28	- Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 67.

Contratto	Identificativo interno	Identificativo catastale
Firmato in data 30/09/2009	Appartamento n. 6A piano primo + cantina n. 7 + box n. 7	- Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 12; - Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 47.

Contratto	Identificativo interno	Identificativo catastale
Firmato in data 10/02/2010	Appartamento n. 12A piano terra + cantina n. 12 + box n. 5 + box n. 6	- Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 12; - Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 45; - Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 46.

Si precisa che il [redacted], ha rilasciato le unità immobiliari a lui promesse, mentre i coniugi, [redacted] abitano gli appartamenti identificati con i numeri d'interno 6A e 12A divenuti catastalmente e fisicamente un'unica unità abitativa identificata con il foglio 5, mappale 737, subalterno 12. Inoltre occupano n. 3 box identificati catastalmente con i subb. 46, 47 e 48, anziché i promessi box identificati con i subb. 45, 46 e 47.

CONSISTENZA DELLE UNITA' PROMESSE

Prima di procedere alla determinazione delle consistenze commerciali delle unità promesse in vendita, si precisa che le predette sono state quantificate con gli stessi criteri e coefficienti utilizzati per la determinazione delle consistenze di superficie indicate nella relazione peritale del 13/03/2014 e ciò per mantenere uniformità rispetto a quest'ultima perizia.

Promissario acquirente	Identificativo catastale	Superficie
[redacted]	- Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 11.	Mq 64 ca.

	- Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 68	Mq 22 ca.
	- Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 67.	Mq 17 ca.
	- Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 12.	Mq 123 ca.
l	- Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 47.	Mq 18 ca.
	- Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 45;	Mq 18 ca.
	- Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 46.	Mq 18 ca.

ESTRAPOLAZIONE VALORI UNITA' PROMESSE DAL VALORE

COMPLESSIVO DATO NELLA PERIZIA DEL 13/03/2014

Per enucleare i singoli valori delle unità promesse in vendita dal valore complessivo dell'intero compendio immobiliare dato con relazione di stima datata 13/03/2014, si è preso a riferimento il valore €/mq attribuito alle unità abitative della Palazzina A e ai box interrati.

Questo valore è stato poi moltiplicato per la percentuale di stato di avanzamento lavori data in perizia a cui è stato proporzionalmente sottratto il costo dovuto al Comune di Trezzano Rosa per

oneri, sanzioni, interessi e difformità edilizie riscontrate, nonché la percentuale di ribasso del prezzo per l'immediatezza della vendita e la mancanza di garanzie.

LEGGENDA VALORI		
Destinazione d'uso	€/mq	Stato avanzamento
Abitazioni	1.300,00	70%
Box	800,00	65%

LEGGENDA COSTI		
Costi	Calcolo	€/mq
Oneri, sanzioni e interessi da corrispondere al Comune	€ 150.000,00/ Mq 2.014,13	74,47
Difformità edilizie	€ 150.000,00/ Mq 2.014,13	74,47



VALORI SINGOLE UNITA' PER STATO DI AVANZAMENTO

LAVORI RILEVATO

Identificativo catastale	Superficie	Valore intero	Stato avanzamento
Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 11.	Mq 64 ca.	€. 83.200,00	€. 58.240,00
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 68	Mq 22 ca.	€. 17.600,00	€. 11.440,00
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 67.	Mq 17 ca.	€. 13.600,00	€. 8.840,00

Identificativo catastale	Superficie	Valore intero	Stato avanzamento
Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 12.	Mq 123 ca.	€. 159.900,00	€. 111.930,00

Identificativo catastale	Superficie	Valore intero	Stato avanzamento
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 47.	Mq 18 ca.	€ 14.400,00	€ 9.360,00

Identificativo catastale	Superficie	Valore intero	Stato avanzamento
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 45.	Mq 18 ca.	€ 14.400,00	€ 9.360,00
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 46.	Mq 18 ca.	€ 14.400,00	€ 9.360,00

DETERMINAZIONE COSTI PER UNITA'

Nelle tabelle che seguono vengono riportati i costi indicativi e forfettari relativi agli oneri e sanzioni indicate all'epoca dal Comune di Trezzano Rosa, che possono peraltro subire eventuali incrementi dovuti a una puntuale verifica, e che verranno sottratti al valore di ogni singola unità immobiliare promessa in vendita.

Identificativo catastale	Superficie	Costi €/mq	Costi complessivi da sottrarre
Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 11.	Mq 64 ca.	€. 148,94 (74,47+74,47)	€. 9.532,16
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 68	Mq 22 ca.	€. 148,94 (74,47+74,47)	€. 3.276,68
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 67.	Mq 17 ca.	€. 148,94 (74,47+74,47)	€. 2.531,98

Identificativo catastale	Superficie	Costi €/mq	Costi complessivi da sottrarre
Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 12.	Mq 123 ca.	€. 148,94 (74,47+74,47)	€. 18.319,62

Identificativo catastale	Superficie	Costi €/mq	Costi complessivi da

			sottrarre
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 47.	Mq 18 ca.	€ 148,94 (74,47+74,47)	€ 2.680,92

Identificativo catastale	Superficie	Costi €/mq	Costi complessivi da sottrarre
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 45.	Mq 18 ca.	€ 148,94 (74,47+74,47)	€ 2.680,92
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 46.	Mq 18 ca.	€ 148,94 (74,47+74,47)	€ 2.680,92

VALORI DELLE SINGOLE UNITA'

Il valore delle singole unità immobiliari è dato dal valore dello stato di avanzamento lavori cui sono stati sottratti i costi per oneri e sanzioni da corrispondere al Comune (forfettari e indicativi), e la percentuale del 20% per l'immediatezza della vendita e la mancanza di garanzie.

Identificativo catastale	Valore stato avanzamento lavori	Valore detratto costi	Valore detratto 20% per immediatezza della vendita
Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 11.	€ 58.240,00	€ 48.707,84	€ 38.966,27
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 68	€ 11.440,00	€ 8.163,32	€ 6.530,66
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 67.	€ 8.840,00	€ 6.308,02	€ 5.046,42

Identificativo catastale	Valore stato avanzamento lavori	Valore detratto costi	Valore detratto 20% per immediatezza della vendita
Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 12.	€ 111.930,00	€ 93.610,38	€ 74.888,30

Identificativo catastale	Valore stato avanzamento lavori	Valore detratto costi	Valore detratto 20% per immediatezza della vendita
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 47.	€. 9.360,00	€. 6.679,08	€. 5.343,26

Identificativo catastale	Valore stato avanzamento lavori	Valore detratto costi	Valore detratto 20% per immediatezza della vendita
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 45.	€. 9.360,00	€. 6.679,08	€. 5.343,26
Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 46.	€. 9.360,00	€. 6.679,08	€. 5.343,26

RIEPILOGO VALORI

Promissario acquirente	Dati Catastali	Valore enucleato unità	<u>LOTTO</u>
	Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 11.	€. 38.966,27	A1
	Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 68	€. 6.530,66	A1
	Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 67.	€. 5.046,42	A1
	Appartamento: fog. 5, mapp. 737, sub. 12.	€. 74.888,30	A2
	Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 47.	€. 5.343,26	A2
a	Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 45.	€. 5.343,26	A2
i	Box: fog. 5, mapp. 737, sub. 46.	€. 5.343,26	A2

CONCLUSIONI

In conclusione le unità promesse in vendita e oggetto della presente relazione hanno un valore complessivo di €. 141.461,43.

Pertanto il valore del complesso immobiliare in questione, sottratto il valore all'epoca attribuito a queste unità, è di (€. 850.000,00-€. 141.461,43)=

€. 708.538,57.

Opportuno altresì precisare che le unità immobiliari all'epoca promesse in vendita, se vendute atomisticamente, devono partecipare pro quota a eventuali costi siano essi legati a sanzioni e oneri comunali e sia per le eventuali modifiche edilizie che il Comune imporrà all'intero fabbricato, ciò poiché i costi dovuti all'amministrazione Comunale per oneri, sanzioni, interessi e difformità edilizie riscontrate al momento del sopralluogo, sottratti al valore di ogni unità immobiliare in questa relazione, sono da considerarsi indicativi.

**** ****

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Milano, 24 luglio 2017

il perito

Geom. Marco Pettorali



