

TRIBUNALE DI MILANO

II Sez. Civile

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Macchi

Curatore Fallimentare: Dott. Carmine Cozzolino

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. 339/2019
Procedura fallimentare: L.C.M. Automation di Riboni Carlo



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

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

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 Caterina Macchi in data 30.11.2021 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.

Scopo analisi valutativa e assunzioni

L'incarico prevede la stima sommaria e la valutazione di congruità dell'offerta riferita alle unità immobiliari di proprietà per la quota di 1/6 del sig. Riboni Carlo (soggetto fallito).

Dette unità immobiliari, site in Brembate (BG), via Monte Bianco n. 21, sono catastalmente identificate come segue:

- Sez. urbana BS, Foglio 4, Particella 4410, sub 708, Categoria A/2, Cl. 1, vani 3
- Sez. urbana BS, Foglio 4, Particella 4410, sub 719, Categoria C/6, Cl. 2, consistenza 15 m²

Gli estremi identificativi dell'immobile oggetto della presente relazione sono stati indicati dal Curatore Fallimentare.

Termini e assunzioni

Il presente elaborato "rapporto di stima sommaria e valutazione di congruità dell'offerta" è redatto 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 di mercato riferite alle offerte di vendita reperibili nella stessa zona 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 27/01/2022.

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) degli immobili

Beni in **Brembate**
via Monte Bianco n. 21

LOTTO UNICO

(appartamento e cantina - autorimessa)

Identificazione catastale del bene

LOTTO unico: Appartamento, cantina e autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Brembate

Indirizzo: Brembate, via Monte Bianco n. 21

1) Dati identificati: **Sezione Urbana BS, Foglio 4, Particella 4410, Sub 708**

Dati di classamento: **Categoria A/2**, Classe 1, Consistenza 3 vani

Superficie catastale: Totale: **68 m²**, Totale escluse aree scoperte: 62 m²

Rendita: € 232,41

Piano T-S1

2) Dati identificati: **Sezione Urbana BS, Foglio 4, Particella 4410, Sub 719**

Dati di classamento: **Categoria C/6**, Classe 2, Consistenza 15 m²

Superficie catastale: Totale: **17 m²**

Rendita: € 25,56

Piano S1

Stato di possesso

Intesati indicati in visura catastale relativamente alle unità immobiliari in esame:

- [REDACTED] diritto di Abitazione per 1/1
- [REDACTED] proprietà per 1/3
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- Riboni Carlo Ugo (RBNCLG68P08E094F) proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6

Descrizione della zona

In Comune di Brembate

Fascia/zona: Brembate di Sotto

Destinazione: Residenziale

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

Brembate è un comune della provincia di Bergamo, situato nella parte occidentale della pianura della provincia bergamasca ed attraversato dal fiume Brembo.

Il comparto urbano della zona in cui sono edificate le unità immobiliari in esame, è costituita da una zona "di espansione" a prevalente destinazione residenziale realizzata a ridosso della sponda est del fiume Brembo.

Principali collegamenti pubblici: oltre la presenza di viabilità locale e provinciale, la principale via di collegamento è la vicina autostrada A4, che consente di raggiungere rapidamente i capoluoghi di provincia Milano e Bergamo, l'aeroporto Internazionale "Il Caravaggio" di Orio al Serio, oltre le principali autostrade dell'Italia settentrionale.

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

Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale di recente costruzione è costituito da un edificio "a stecca" di 2 piani fuori terra, ad uso residenziale oltre un piano interrato dove sono collocate le cantine e i box.

Dal camminamento, comune a tutte le unità immobiliari, si accede ai giardinetti delle unità poste al piano terra, mentre le unità residenziali poste al primo piano sono dotate di corpo scala esterno anch'esso accessibile direttamente dal camminamento di cui sopra.

- Struttura: a travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: intonacate
- Accesso al complesso condominiale:
 - pedonale: da via Monte Bianco al civico 21 attraverso un cancelletto metallico
 - carraio: da via Monte Bianco al civico 21 attraverso un cancello carraio
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano terra dello stabile ubicato al civico 21 di via Monte Bianco.

Dal passaggio/camminamento comune, attraverso un cancelletto di cui fa parte la recinzione del giardinetto esclusivo antistante l'appartamento, si accede ai locali.

Dal giardinetto, attraverso la porta d'ingresso, si accede al soggiorno dotato di angolo cottura che distribuisce: la camera da letto e il servizio igienico (dotato di lavabo, doccia, WC e bidet) regolarmente disimpegnato. Mediante la porta finestra della camera da letto si accede ad un ampio giardino posto sul retro che è stato interamente piastrellato.

Posta in angolo del soggiorno, una scala a chiocciola in struttura metallica, conduce al piano interrato dove è posto il locale cantina. Il locale presente le medesime finiture del sovrastante appartamento.

Dalla cantina, mediante una porta REI si accede direttamente al vano autorimessa.

L'autorimessa, dotata di anta basculante, è raggiungibile direttamente dal corsello dei box comune alle altre unità per il ricovero delle auto. Il box di cui alla procedura in epigrafe consente il ricovero di una sola autovettura.

L'appartamento si presenta generalmente in buone condizioni di manutenzione.

Le pareti sono generalmente intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle del bagno che sono invece rivestite di piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di 2,25 mt (circa) mentre, i pavimenti sono in ceramica.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia murale installata in apposita nicchia muraria all'esterno, per la produzione di acqua calda sanitaria e diffusione del calore mediante termosifoni in acciaio.

L'appartamento non è dotato di impianto di raffrescamento estivo.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro camera e sistema di oscuramento costituito da persiane in legno. Le porte interne sono ad anta a battente e a scorrimento con finitura in "noce tanganica"

L'autorimessa presenta pareti in cemento armato faccia a vista e blocchetti in calcestruzzo tinteggiato, pavimento in calcestruzzo con spolvero di quarzo e basculante in lamiera per autorimesse.

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:

APPARTAMENTO - SUB 708			
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
appartamento	50,4	100%	50,4
cantina	15,2	50%	7,6
giardino	58,0	10%	5,8
giardino (quota eccedente)	8,5	2%	0,2
	74,1 mq. lordi		63,9 mq. commerciali

AUTORIMESSA - SUB 719			
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Autorimessa	15,3	100%	15,3
	15,3		15,3

Critério 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: 1.250 €/mq commerciale**
- **Autorimessa: 700 €/mq commerciale**

Stima sommaria LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento cantina	A/2 [abitazione civile]	63,9	€ 1 250,00	€ 79 875,00
Autorimessa	C/6 [autorimesse]	15,3	€ 700,00	€ 10 710,00
				€ 90 585,00

Valore arrotondato: **€ 90.600,00 (novantamilaseicento/00)**

Stima sommaria della QUOTA DI PROPRIETA' del soggetto fallito

Come rilevabile dalla lettura della visura per immobile, si riscontra che le unità immobiliari in esame sono gravate dal diritto di abitazione spettante al coniuge superstite mentre la quota di proprietà in capo al soggetto fallito è pari a 1/6.

Alla luce di quanto sopra esposto, per calcolare il valore della quota di proprietà del soggetto fallito, sarà necessario procedere alla "sottrazione" del valore del diritto di abitazione spettante al coniuge superstite.

Il perito, riferendosi alla letteratura tecnica disponibile, riferisce che nel giudizio di divisione, la stima del diritto di abitazione spettante al coniuge superstite può essere determinato mediante l'utilizzo degli stessi criteri di calcolo relativi al diritto di usufrutto.

Ne deriva che il valore del diritto di abitazione si calcola mediante l'applicazione dei coefficienti indicati nella tabella A allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986 aggiornata in considerazione della nuova misura del saggio degli interessi legali (1,25%) introdotto dal Decreto del Ministero dell'Economia 13 dicembre 2021 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 297 del 15 dicembre 2021.

██████████ titolare del diritto di abitazione, ha (alla data odierna) compiuto 76 anni. Per la fascia di età compresa tra 76 e 78 anni, il coefficiente da applicare al tasso legale del 1,25% risulta essere pari a 24,00.

Di seguito si espone una tabella volta alla definizione della quota di proprietà di 1/6 del soggetto fallito, per procedere successivamente a rispondere al quesito del Curatore Fallimentare

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA						
soggetti	Colombini Tolanda	Colombini Tolanda	Riboni Barbara	Riboni Carlo Ugo	Riboni Emanuele	Riboni Favia
Tipologia del diritto	Diritto di Abitazione	Proprietà	Proprietà	Proprietà	Proprietà	Proprietà
Quota	1/1	1/3	1/6	1/6	1/6	1/6
Valore LOTTO	90 600,00 €					
Valore diritto abitazione	27 180,00 €	Dir. Abitazione = Valore del bene x saggio x coefficiente				
Valore diritto proprietà	63 420,00 €					
Valore diritto proprietà pro quota	-	21 140,00 €	10 570,00 €	10 570,00 €	10 570,00 €	10 570,00 €

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Perito determina un valore della quota di proprietà di 1/6 in capo al soggetto fallito sig. Riboni Carlo Ugo pari a: **€ 10.570,00**
 (Euro diecimilacinquecentosettanta)

Giudizio di congruità dell'offerta di acquisto ricevuta

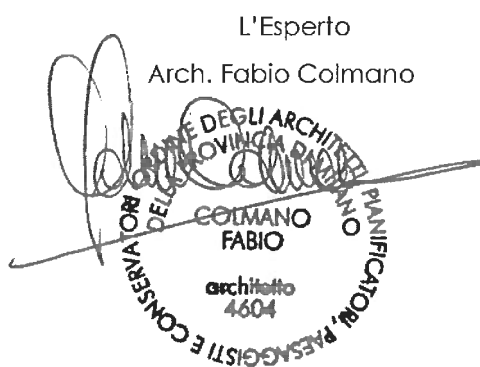
Quale premessa in riferimento all'incarico ricevuto, dalla lettura dell'istanza presentata dal Curatore al Giudice, si rileva quanto segue: la signora Tolanda Clementina Colombini data 21/9/21 ha presentato un'offerta di acquisto della quota di proprietà del fallito di euro 5.000,00. Su impulso del curatore, la signora ha successivamente migliorato l'offerta ad euro 7.200,00, cauzionata con il pagamento del 10%, prevedendo il pagamento del saldo il 10 gennaio 2022...omissis

Alla luce della analisi sopra esposte e delle "assunzioni" prese, considerato le particolari condizioni di mercato e le difficoltà che potrebbero derivare dalla celebrazione della vendita in asta di un quota proporzionale (1/6) e dalla presenza del "diritto di abitazione del coniuge superstite" gravante sul bene stesso, il sottoscritto Esperto nominato ritiene che l'offerta ricevuta dal Curatore Fallimentare per l'acquisto della quota di 1/6 della proprietà dell'unità immobiliare in esame, possa essere ritenuta **congrua seppur al di sotto del valore di stima**.

Considerato lo sviluppo del presente elaborato di stima il sottoscritto Esperto nominato, ritiene di avere compiutamente assolto la funzione di consulenza richiesta.

Milano 04 febbraio 2022

L'Esperto
Arch. Fabio Colmano



Allegati

- Elaborato fotografico
- Visura storica appartamento sub 708
- Planimetria catastale appartamento sub 708
- Visura storica autorimessa sub 719
- Planimetria catastale autorimessa sub 719

1998