

RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA RELATIVA A BENI

IMMOBILI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BUSTO ARSIZIO

Sezione Fallimentare

OGGETTO: Fallimento n. 68/09

- Tecsam di Fulvio Merindiani & C. Snc" con sede in
Cassano Magnago (VA), via Boscaccio n. 41
- Merindiani Fulvio
- Merindiani Alberto

Giudice Delegato: dott.ssa Linda Vaccarella

Curatore fallimentare: rag. Silvana Lo Giudice

Esperto nominato: dott. arch. Silvia De Risi, con studio in Gallarate,
via A. Sciesa n. 40/c

PREMESSO

- Che il sig. Merindiani Fulvio è proprietario per la quota di 6/9 di immobili in Villa di Tirano (SO) ed il sig. Merindiani Alberto è proprietario della quota di 1/9 degli stessi immobili consistenti in **nr. 3 appartamenti e nr. 1 autorimessa** allocati in unico fabbricato di civile abitazione, con annessa area pertinenziale;
- Che alla sottoscritta dott. arch. Silvia De Risi, libero professionista in possesso dei requisiti previsti all'art. 67, comma terzo, lettera d) l.fall. con studio professionale in Gallarate, via A. Sciesa n. 40/c e domicilio fiscale al medesimo indirizzo (c.f. DRSSVC72A52D869P;

p.iva 02438560126), è stato richiesto dal Tribunale di Busto Arsizio, giusta designazione del 12.05.2010, di:

✓ *Stimare i beni immobili di proprietà e di redigere gli atti necessari ad effettuare la cessione del bene ai sensi della Legge Fallimentare;*

- Che, successivamente, si è modificato il contenuto dell'incarico divenendo una mera “*stima sintetica*” della proprietà;
- Che, dopo aver accettato l'incarico, la sottoscritta si è recata sui luoghi di cui trattasi onde procedere alle operazioni affidatele;

SI DICHIARA QUANTO SEGUE

1 – BENI IMMOBILI E DATI CATASTALI

I beni immobili oggetto della presente perizia, di proprietà dei Sig.ri Merindiani Fulvio per quota pari ad 6/9, Merindiani Alberto per la quota pari a 1/9, [REDACTED] per la quota pari a 1/9 e [REDACTED] per la quota pari a 1/9, sono siti nel comune di Villa di Tirano (SO). Le proprietà risultano allocate sui mappali 367 e 368 (fg. 49), con accesso pedonale e carraio da Via Dosso s.c..

In particolare, il complesso immobiliare di cui trattasi, risulta allocato nel Comune di Villa di Tirano (SO) - Via Dosso s.c., e così composto:

- **nr. 3 UNITA' ABITATIVE** e precisamente:

- Appartamento a piano seminterrato 1°;
- Appartamento a piano primo;
- Appartamento a piano secondo.
- **nr. 1 AUTORIMESSA** al piano interrato 1°;

La proprietà si completa con un'area di pertinenza identificata al C.T. ai mappali 367, 368, 369 e 370 (fg. 49).

Dati catastali

La proprietà risulta censita al Catasto Fabbricati della provincia di Sondrio, nel comune di Villa di Tirano, nel seguente modo, **fg. 49**:

- mappale **367**, Via **Dosso**, piano **S1**, categoria **C/6**, classe **1**, consistenza **mq. 39**, rendita **€ 48,34** (autorimessa);
- mappale **368**, sub. **1**, Via **Dosso**, piano **S1**, categoria **A/2**, classe **1**, vani **5,5**, rendita **€ 340,86** (appartamento piano seminterrato 1°);
- mappale **368**, sub. **2**, Via **Dosso**, piano **1**, categoria **A/2**, classe **2**, vani **5**, rendita **€ 361,52** (appartamento piano primo);
- mappale **368**, sub. **3**, Via **Dosso**, piano **2**, categoria **A/2**, classe **1**, vani **4**, rendita **€ 247,90** (appartamento piano secondo).

I terreni che completano la proprietà risultano censiti al Catasto Terreni della provincia di Sondrio, nel comune di Villa di Tirano, nel seguente modo:

- foglio **49**, mappale **369**, qualità **seminativo**, classe **4**, are **01** ca **60**, R.D. € **0,21** R.A. € **0,41**;
- foglio **49**, mappale **370**, qualità **seminativo**, classe **4**, are **00** ca **57**, R.D. € **0,07** R.A. € **0,15**;
- foglio **49**, mappale **367**, qualità **ente urbano**, are **00** ca **62**;
- foglio **49**, mappale **368**, qualità **ente urbano**, are **03** ca **60**.

Le indagini svolte presso l'Ufficio del Territorio di Varese, congiuntamente al sopralluogo, hanno rivelato che **lo stato di fatto risulta conforme a quanto rappresentato in schede catastali.**

Confini

La proprietà confina, in corpo unico, a Nord con il mappale 366, a Est con la strada comunale di S. Cristina , a Sud con i mappali 456, 454, 452, 451, a Ovest con il mappale 533.

2 – PROVENIENZA

Trattasi di complesso immobiliare pervenuto ai proprietari a seguito del seguente atto:

- Atto notaio Nicoletta Ferrario, notaio in Lonate Pozzolo, di *“modifica do società in accomandita semplice, assegnazione di bene immobile ai sensi art. 3, commi 7, 8, 9 e 10 Legge 448/2001 e messa in liquidazione”* del 30.09.2002 Rep. 134.723 Racc. 9.895.

3 – UBICAZIONE E ASSETTO URBANISTICO DEI BENI

IMMOBILI

Gli immobili di cui trattasi sono ubicati in Villa di Tirano, Comune di 2.928 abitanti situato in Provincia di Sondrio, in zona pedemontana.

Il comune sorge a 420 mt sopra il livello del mare.

L'immobile risulta essere ubicato in una zona con densità edilizia assai ridotta, quindi scarsamente servito da attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zona: zona periferica del Comune di Villa di Tirano.

L'area di proprietà, in base al vigente Piano Regolatore Generale, risulta destinata come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa di Tirano e di cui all'allegato 5.

Il Comune di Villa di Tirano, inoltre, ha effettuato una schedatura dei singoli edifici in presenza di particolari condizioni urbanistiche, nella quale rientra il fabbricato oggetto di stima, in quanto non compreso nell'azonamento del vigente P.R.G..

La scheda relativa all'immobile, individuata al n° 487 dell'elenco delle *“Schede per singoli edifici e interventi possibili”*, è riportata in allegato 6.

Dall'accesso agli atti esperito presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Villa di Tirano, è emerso che la costruzione del fabbricato originario è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Si

rileva, inoltre, che le pratiche edilizie in merito al complesso immobiliare, risultano essere:

- P.E. prot. n. 3693 del 03.07.1989 con rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 1120 in data 04.10.1989, per realizzazione di recinzione alla proprietà di cui ai mappali n. 369 e 370 fg. 49;
- P.E. n. 181 con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 28.03.1991.

L'analisi delle pratiche edilizie succitate, congiuntamente al sopralluogo, hanno rivelato che **lo stato di fatto risulta conforme a quanto autorizzato.**

A miglior chiarimento si rimanda all'allegato7.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il complesso oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Villa di Tirano (SO) ed ha accesso pedonale e carraio da Via Dosso s.c.. ed in particolare risulta essere composto da:

- **nr. 3 UNITA' ABITATIVE** e precisamente:
 - Appartamento a piano seminterrato 1°;
 - Appartamento a piano primo;
 - Appartamento a piano secondo.
- **nr. 1 AUTORIMESSA** al piano interrato 1°.

La proprietà si completa con un'area di pertinenza identificata al C.T. ai mappali 367, 368, 369 e 370 (fg. 49).

Il presente complesso immobiliare presenta finiture e tipologie architettoniche tipiche degli edifici in stile montano.

Attualmente le porzioni di fabbricato allocanti sia gli appartamenti che l'autorimessa risultano essere utilizzati dal proprietario e la sua famiglia.

Stato di conservazione e manutenzione

Gli stabili e l'area di pertinenza si presentano in un buono stato di conservazione e di manutenzione.

Si evidenzia, in generale, la necessità di manutenzione ordinaria.

COMPLESSO IMMOBILIARE in Via Dosso s.c. ed allocante le unità di cui di seguito. La struttura è in cemento armato, i solai in latero-cemento, la copertura ha struttura in legno e lastre in pietra ed i serramenti sono in legno con sistema di oscuramento costituito da persiane, anch'esse in legno. La palazzina ha caldaia comune e i corpi scaldanti sono in alluminio.

Appartamento a piano seminterrato (mapp. 368 sub. 1): risulta composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere un bagno, ed un ripostiglio con accesso dall'esterno. La superficie complessiva è di mq. 72,56 circa e l'altezza interna è pari a mt. 2,37. Le porte interne sono in legno; i pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica monocottura, le pareti interne sono finite in parte ad intonaco tintecciato, in parte in piastrelle monocottura ed in parte in perlinato di legno. Si rileva presenza di una stufa nella zona giorno.

Appartamento a piano 1° (mapp. 368 sub. 2): risulta composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere ed un bagno. La superficie interna complessiva è di mq. 70,08 circa e l'altezza interna è pari a mt. 2,40. La proprietà si completa con nr. 2 balconi aventi superficie totale pari a mq. 7,45 circa. Le porte interne sono in legno; i pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica monocottura, le pareti interne sono finite in parte ad intonaco tinteggiato ed in parte in piastrelle monocottura.

Appartamento a piano 2° (mapp. 368 sub. 3): risulta composto soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno ed un ripostiglio. La superficie interna complessiva è di mq. 70,08 circa e l'altezza interna varia da un massimo di mt. 3,60 ad un minimo di mt. 1,10. La proprietà si completa con un balcone avente superficie totale pari a mq. 3,55 circa. Le porte interne sono in legno; i pavimenti interni sono in parte in laminato ed in parte in piastrelle di ceramica monocottura, i soffitti sono in perlinato di legno con travi a vista, le pareti interne sono finite in parte ad intonaco tinteggiato, in parte in piastrelle monocottura ed in parte in perlinato di legno. Si rileva presenza di un camino nella zona giorno.

Autorimessa a piano interrato (mapp. 367): risulta composta da uno spazio di ricovero autoveicoli ed un locale caldaia (collegati tra loro), aventi accesso carraio e pedonale separati, allocati a piano interrato, nonché da un locale ripostiglio con ingresso autonomo, allocato a

piano terra. La superficie complessiva è di mq. 62,97 circa. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica monocottura, le pareti interne sono finite ad intonaco rustico e la basculante è in ferro tinteggiato.

5 – METODO DI STIMA E STIMA DEGLI IMMOBILI

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione, ognuno con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili, a quelli nella circostanza trattati, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive e finiture adottate, dotazione di impianti, stato di conservazione e manutenzione, ecc.).

Relativamente alla superficie commerciale, si riferisce che la stessa è stata determinata sulla base di misurazioni grafiche di planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Tutto ciò premesso si ritiene equo assumere i valori unitari riportati di seguito da applicare alla superficie virtuale a valore costante degli immobili oggetto di stima.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia, dell'accessibilità, della situazione normativa ed urbanistica dei beni immobili oggetto della stima e più in generale di tutti i motivi di maggiore o minore appetibilità per gli stessi, la sottoscritta arch. Silvia De Risi, nata a Gallarate il 12.01.1972, con studio in Gallarate, via Sciesa n. 40/c, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1568, a conoscenza dei valori di mercato per beni immobili analoghi e nella stessa zona, formula la seguente attribuzione del valore di mercato:

€ 260.000,00 = (duecentosessantamilaeuro), dato dall'arrotondamento dei valori riportati in tabella di cui di seguito:

	sup. comm. (mq.)	€/mq.	€
<u>Appartamento piano seminterrato</u> (mapp. 368 sub. 1)	72,56	900,00	65.304,00
<u>Appartamento piano 1°</u> (mapp. 368 sub. 2) * Sup. comm. balconi computata al 25%	71,94	900,00	64.746,00
<u>Appartamento a piano 2°</u> (mapp. 368 sub. 3) * Sup. comm. balcone computata al 25%	70,96	900,00	63.864,00
<u>Autorimessa a piano interrato</u> (mapp. 367) * Sup. comm. autorimessa computata al 70% ** Sup. comm. loc. caldaia e rip. computata al 50%	40,61	900,00	36.549,00

<u>Spazi comuni</u> (scale) * Sup. comm. computata al 25%	7,63	900,00	6.867,00
<u>Area di pertinenza</u>		a corpo	20.000,00
		<u>TOTALE</u>	<u>257.330,00</u>

6 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Esula dal quesito posto alla sottoscritta la verifica di cui al presente paragrafo, in allegato 3 sono riportate le visure ipotrascrizionali.

Si rileva la costituzione di fondo patrimoniale che ha interessato anche la proprietà oggetto della presente (atto notaio Enrico Somma del 23.07.2007 rep. 202227 racc. 19568).

7 – ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti significativi ai fini della lettura della presente relazione:

- Allegato 1: Incarico;
- Allegato 2: Estratto mappa, visure catastali, schede catastali;
- Allegato 3: Visure ipotrascrizionali;
- Allegato 4: Rilievo fotografico;
- Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 6: Scheda n°487_ "*Schede per singoli edifici e interventi possibili*"

- Allegato 7: Pratiche edilizie.
 - Allegato 8: Atto notaio Nicoletta Ferrario del 30.09.2002 Rep. 134.723 Racc. 9.895.
 - Allegato 9: Atto notaio Enrico Somma del 23.07.2007 rep. 202.227 Racc. 19.568.
-

La sottoscritta ritiene con ciò di aver risposto al quesito postole e dichiara di aver operato con il solo scopo di far conoscere al G.D. la verità.

Gallarate, 11 maggio 2011.

Il C.T.U.

.....