

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI FALLIMENTO

RG. 740/2021

Giudice Delegato: **Dott. Luca Giani**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 4: unità immobiliare in Valdisotto (SO)

Via Nazionale n.6 – Frazione Cepina

(Magazzino/Locale deposito (C/2))

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI:

Bene in Valdisotto (SO) – Via Nazionale n.6

Categoria: C/2 [Magazzino/Locale deposito]

Dati Catastali: foglio 33 particella 18, subalterno 28

STATO OCCUPATIVO:

Nel sopralluogo eseguito in data 6 maggio 2022 l'immobile risultava libero.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

Nessuno.

COMPROPRIETARI:

Nessuno.

PREZZO BASE D'ASTA:

Lotto 4:

da libero: € 6.400,00

LOTTO 4

(Magazzino/Locale deposito)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI FALLIMENTO

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Valdisotto – Frazione Cepina Via Nazionale n.6 magazzino/locale deposito sito al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (*all. 1*).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Valdisotto come segue (*all.2*):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 33, particella 18, subalterno 28**

Dati classamento: categoria C/2, zona censuaria -, classe 2, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita € 5,42

Indirizzo: Via Nazionale n.6, piano S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sondrio – Territorio Servizi Catastali.

1.4. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune, terrapieno.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

In Comune di Valdisotto

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO DI CEPINA

Microzona: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: durante tutto l'anno collegamenti con autolinee Sondrio-

Tirano-Valdisotto; essedo Valdisotto una località turistica in alt stagione vi sono collegamenti diretti con autolinee Milano-Valdisotto-Bormio.

Collegamento stradale: da Milano percorrendo la SS36 fino a Colico e da qui utilizzando la SS38.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3):

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito da un edificio a quattro piani fuori terra oltre uno interrato.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche:

- esposizione: quadrupla;
- struttura: latero-cemento e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiate di colore marrone chiaro con porzioni in pietra a spacco, completate da balconi con parapetto in legno e persiane in legno;
- copertura: di tipo a falde con tegole di pietra;
- accesso pedonale: a mezzo di cancelletto in legno;
- accesso carraio: a mezzo cancello ad apertura manuale in legno.

Condizioni generali del condominio: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3):

- pareti: normalmente tinteggiate bianche;
- pavimento: piastrelle di grès colore grigio chiaro;
- porta d'accesso: in acciaio zincato a battente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- altezza del locale: h. 2,40 m circa.
- condizioni generali del magazzino: normali con evidenti efflorescenze date dall'umidità proveniente dal terrapieno.

2.4. Breve descrizione della zona:

La zona in cui è ubicato l'immobile è situata nell'area centrale del comune di Valdisotto ed in particolare nella frazione Cepina, sede storica del municipio di Valdisotto, è caratterizzata dalla presenza di abitazioni e edifici moderni a principale vocazione turistica.

2.5. Certificazione energetica:

Non soggetto.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 6 maggio 2022, è stato possibile accedere al bene

grazie e si è potuto constatare che la cantina risulta libera.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Per il bene in oggetto di procedura e avente la Golden S.r.l. quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Sondrio non esistono contratti di locazione.

4. PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuale proprietaria:

Golden S.r.l. con sede in Milano - proprietà per la quota di 1/1 dal 17/06/2010, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio D

4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

- proprietà per la quota di 1/1 dal 05/12/2002, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio

4.3. Precedenti proprietari ante ventennio:

- proprietà per la quota di 1/1 dal 10/11/1995, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio

Si segnala che con il presente atto fu acquistato dalla società l'edificio poi successivamente ristrutturato e da cui fu realizzato fra gli altri l'immobile oggetto della presente relazione.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente e dall'acquisizione delle note dei titoli di provenienza mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Sondrio sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 25/07/2022 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non pertinente in quanto di proprietà di una società

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Nessuno.

- **Trascrizioni**

Sentenza dichiarativa di fallimento del 30/11/2021 rep.761/2021 trascritto a Sondrio il 03/02/2022 ai nn.1239/977 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Massa dei Creditori del Fallimento Golden S.r.l.

Grava tra gli altri sul bene oggetto di relazione.

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Si segnala che durante il sopralluogo _____ ha consegnato alla scrivente copia di una "Lettera d'intenti" data 22/02/2018 per l'acquisto fra gli altri del bene oggetto di relazione da parte della _____. Tale lettera ad oggi non risulta registrata presso l'Agenzia delle Entrate.

6. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile è sito all'interno di un condominio privo di amministrazione condominiale, quindi non pertinente.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Si.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La ristrutturazione del fabbricato già esistente, in cui è ubicata la cantina, è avvenuta nel 1996.

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta azionata da vigente PGT del Comune di Valdisotto in Tessuto Urbano Consolidato – Zone Residenziali – Zona BS: residenziale di saturazione del Piano delle Regole (P.d.R.). **(all.6)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il condominio in cui è ubicato l'immobile:

- Concessione edilizia del 03/03/1996 n.69/1994

- Concessione edilizia del 11/03/1997 n.80/1996
- Concessione edilizia in sanatoria del 21/06/1999 n.25/1999

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: certificato di abitabilità del 27/04/2000 n.5/2000.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il magazzino risultava conforme a quanto autorizzato con C.E. n.25/1999.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il magazzino risultava conforme alla scheda catastale depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sondrio – Territorio Servizi Catastali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata con il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente (**all.8**), comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa	mq.	8,0	100%	8,0
		8,0		8,0

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° Semestre 2021 – Valdisotto - zona B1 – Centrale/CENTRO ABITATO DI CEPINA che dà quotazioni da 800,00 a 900,00 €/mq per i magazzini in stato di conservazione normale.

- Da un'indagine di mercato su immobili (magazzini/locali deposito) analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 800,00 €/mq in condizioni di conservazione analoghe al bene oggetto di fallimento.

9.3. Valutazione LOTTO 4:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C/2	8,0	€ 800,00	€ 6 400,00
				€ 6 400,00

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente oggetto del fallimento.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 26/07/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Atto di provenienza
- 5) Documentazione ipotecaria
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione edilizia
- 8) Planimetria di rilievo