

Dati identificativi del perito

Il sottoscritto PELLAVIO Marco, nato a Milano il 16.09.1970 - residente a San Donato Milanese in via dante Alighieri, 1 – iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano al n.12759.

Premesse.

Premessa al seguente lavoro di adeguamento dei valori, richiestomi dal Curatore Fallimentare, è la perizia da me redatta e consegnata in data 21.05.2012, che rimane valida in tutte le sue parti descrittive dei beni periziati.

L'adeguamento del valore dei beni periziati, si è reso necessario, considerando che, nei due anni passati dalla prima stima, la crisi economica, che già si era manifestata, ha subito un'accelerazione tale da far crescere il numero degli immobili invenduti presenti sul mercato, a fronte di una sempre minor disponibilità all'acquisto, concause che hanno modificato in maniera inimmaginabile al momento della prima perizia, la situazione del mercato immobiliare.

I due anni di fermo cantiere, a lavori non ultimati, hanno indotto a valutare un minimo deprezzamento dei beni, dato dallo stato di abbandono del cantiere.

Allo stato delle considerazioni sopra espresse, si è deciso di apportare una diminuzione media del valore intorno al 15%.

Dati identificativi degli immobili e loro provenienza.

Premesso che gli immobili non sono ultimati e permane lo stato di cantiere, l'attuale consistenza dei beni è così identificata:

– Catasto terreni, foglio 7 mappale 138, vigneto, classe 2, ettari 00

- are 07 centiare 70 (770,0 mq), R.D. euro 7,56, R.A. euro 4,97;
- Catasto terreni, foglio 7 mappale 139, vigneto, classe 2, ettari 00 are 07 centiare 60 (760,0 mq), R.D. euro 7,46, R.A. euro 4,91;
 - Catasto fabbricati, foglio 7 mappale 318, area urbana, 159 mq;
 - Catasto fabbricati, foglio 7 mappale 319, unità immobiliare con categoria in corso di definizione, piano S1-T;
 - Catasto fabbricati, foglio 7 mappale 320 sub 1, unità immobiliare con categoria in corso di definizione, piano S1-T;
 - Catasto fabbricati, foglio 7 mappale 320 sub 2, unità immobiliare con categoria in corso di definizione, piano T;
 - Catasto fabbricati, foglio 7 mappale 321, unità immobiliare con categoria in corso di definizione, piano S1-T;



Dalla lettura della visura storica per immobile, i beni oggetto della perizia hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

- situazione degli intestati dal 18.11.2008, dati derivanti da

“Istrumento atto pubblico del 18.11.2008 Nota presentata con Modello Unico n.3101.1/2008 in atti dal 19.11.2008 Repertorio n.23952 Rogante Carnevale Ricci Marziano Sede Castelnuovo Scrvia Registrazione Sede / Compravendita”: INCOS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Cornaredo (Proprietà 1/1);

il tutto non gravato da formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 01.03.2012 n.710/530;
- Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – del 10.08.2007 n.3675/770, capitale € 600.000,00, durata 15 anni, totale € 1.200.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.a. Sede di Novara, contro “LA TUA CASA COSTRUZIONI ED INVESTIMENTI IMMOBILIARI”; il credito residuo verso la banca di euro 472.411,62.

Allo stato attuale, l'onere per la cancellazione della nota di iscrizione è da calcolarsi nell'ordine dello 0,50% del valore di ipoteca:

0.50% di € 1.200.00,00 = € 6.000,00.

L'onere di cancellazione dell'ipoteca si deve ripartire tra i lotti di vendita degli immobili (come successivamente definiti i lotti) secondo le percentuali:

Lotto 1	= €	7.000,00	=	0,9 %
Lotto 2	= €	6.850,00	=	0,8 %
Lotto 3	= €	220.000,00	=	26,7 %
Lotto 4	= €	216.000,00	=	26,2 %
Lotto 5	= €	375.000,00	=	45,4 %

Totale lotti = € 824.850,00 = 100,0 %

Caratteristiche dei beni oggetto di perizia.

Alla data del sopralluogo si è constatato che il cantiere è inattivo e che i lavori non sono ultimati; tranne che per l'edificio sul mappale 321 pressoché ultimato, nei mappali 319 e 320 sono stati realizzati solo i volumi esterni e le coperture. Per tutti gli edifici è stato presentato il "Certificato di fine lavori opere strutturali" (Comune di Carbonara Scrivia prot. 313 in data 17.02.2011).

Alla data del sopralluogo, per lo stato di inattività del cantiere con incompletezza delle opere, e per la documentazione conosciuta, i beni oggetto di perizia risultano liberi da contratti di locazione.

L'assoggettamento ad IVA della vendita degli immobili e dei beni oggetto di perizia, prevede un'aliquota del 22% o eventuali altre aliquote come da casi previsti dall'art.10 c.1 n.8-ter DPR 633/72, Circ. AE 4 agosto 2006 n.27/E, Circ. AE 1° marzo 2007 n.12/E. e s.m.i.

Cespite 1 – Foglio 7 Mappale 138

Lotto di terreno agricolo produttivo, destinato a vigneto, di forma rettangolare regolare e mediamente pianeggiante.

Cespite 2 - Foglio 7 Mappale 139

Lotto di terreno agricolo produttivo, destinato a vigneto, di forma trapezoidale regolare e mediamente pianeggiante.

Cespite 3 - Foglio 7 Mappale 318

Area con destinazione funzionale ad area urbana da utilizzarsi come strada di accesso ai mappali 319, 320 e 321; di forma regolare e con modesta pendenza, ha il fondo sconnesso composto da acciottolato

Totale valore a corpo Cespite 1 *euro* 7.000,00+

Cespite 2 - Foglio 7 Mappale 139

- vigneto $\text{mq } 760,0 \times 1,00 = \text{mq } 760,00$
 $\text{mq } 760,00 \times 9,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 6.840,00$
Totale valore euro 6.840,00

Totale valore a corpo Cespite 2 *euro* 6.850,00+

Cespite 3 - Foglio 7 Mappale 318

- area urbana $\text{mq } 159,0 \times 1,00 = \text{mq } 159,00$
 $\text{mq } 159,00 \times 75,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 11.925,00$
Totale valore euro 11.925,00

Totale valore a corpo Cespite 3 *euro* 12.000,00+

Cespite 4 - Foglio 7 Mappale 319

- appartamento $\text{mq } 132,0 \times 1,00 = \text{mq } 132,00$
 $\text{mq } 132,00 \times 750,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 99.000,00+$
- portico $\text{mq } 63,0 \times 0,50 = \text{mq } 31,50$
 $\text{mq } 31,50 \times 750,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 23.625,00+$
- scantinato $\text{mq } 154,0 \times 0,33 = \text{mq } 51,30$
 $\text{mq } 51,30 \times 750,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 38.475,00+$
- giardino $\text{mq } 728,0 \times 0,10 = \text{mq } 72,80$
 $\text{mq } 72,80 \times 750,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 54.600,00=$
Totale valore euro 215.700,00

Totale valore a corpo Cespite 4 *euro* 216.000,00+

Cespite 5 - Foglio 7 Mappale 320 Sub 1 e 2

- appartamento $\text{mq } 132,0 \times 1,00 = \text{mq } 132,00$
 $\text{mq } 132,00 \times 750,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 99.000,00+$

- portico mq 63,0 x 0,50 = mq 31,50

mq 31,50 x 750,00 euro/mq = euro 23.625,00+

- scantinato mq 154,0 x 0,33 = mq 51,30

mq 51,30 x 750,00 euro/mq = euro 38.475,00+

- deposito mq 39,0 x 0,33 = mq 13,00

mq 13,00 x 750,00 euro/mq = euro 9.750,00+

- giardino mq 551,0 x 0,10 = mq 55,10

mq 55,10 x 750,00 euro/mq = euro 41.325,00=

Totale valore euro 212.175,00

Totale valore a corpo Cespite 5 euro 212.000,00+

Cespite 6 - Foglio 7 Mappale 321

- appartamento mq 176,7 x 1,00 = mq 176,70

mq 176,70 x 1.100,00 euro/mq = euro 194.370,00+

- portico mq 135,0 x 0,50 = mq 67,50

mq 67,50 x 900,00 euro/mq = euro 60.750,00+

- scantinato mq 234,0 x 0,33 = mq 78,00

mq 78,00 x 900,00 euro/mq = euro 70.200,00+

- giardino mq 1.311,6 x 0,05 = mq 65,60

mq 65,60 x 700,00 euro/mq = euro 45.920,00=

Totale valore euro 371.240,00

Totale valore a corpo Cespite 6 euro 371.000,00+

Materiale edile presente in cantiere e inventariato

- impastatrice elettrica a bicchiere

n. 1,00 x 400,00 euro = euro 400,00+

- battiscopa in gres porcellanato (mis. 9x60 cm circa)

n. 28,0 x 90,00	euro/scatole	= euro	2.520,00+
• piastrelle in gres porcellanato (mis. 30x60 cm circa)			
n. 6,0 x 40,00	euro/scatola	= euro	240,00+
• piastrelle in gres porcellanato (mis. 30x60 cm circa)			
n. 3,0 x 40,00	euro/scatola	= euro	120,00+
• piastrelle gres porcellanato (mis. 15x85 cm circa)			
n. 24,0 x 60,00	euro/scatola	= euro	1.440,00+
• pozzetti fognari in cls			
n. 18,0 x 7,00	euro/cad.	= euro	126,00=
Totale valore		euro	4.846,00
<i>Totale valore a corpo Materiale edile</i>		<i>euro</i>	<i>4.800,00=</i>
<u><i>Totale valore periziato a corpo</i></u>		<u><i>euro</i></u>	<u><i>829.650,00</i></u>

Formazione dei lotti e valore d'asta.

I mappali 138 e 139 formano lotti indipendenti:

Lotto 1

• 100% valore a corpo mapp. 138	= euro	7.000,00
Totale valore	euro	7.000,00
<i>Totale valore a corpo Lotto 1</i>	<i>euro</i>	<i>7.000,00</i>

Lotto 2

• 100% valore a corpo mapp. 139	= euro	6.850,00
Totale valore	euro	6.850,00
<i>Totale valore a corpo Lotto 2</i>	<i>euro</i>	<i>6.850,00</i>

Per la formazione dei successivi lotti di vendita si è deciso di suddividere il mappale 318 (strada di accesso e servizio alle ville, con consistenza di 159,00 mq) in percentuali da destinare ai mappali 319,

320 e 321.

Mappale 319 = mq 287,60 = 30,0 %

Mappale 320 = mq 282,90 = 29,5 %

Mappale 321 = mq 387,80 = 40,5 %

Totale mappali = mq 958,30 = 100,0 %

Questa operazione attribuisce al mappale 318 lo status di "parte comune"; la sua ultimazione, gestione e futura ultimazione, di fatto, è l'unico "regime condominiale" prevedibile al momento per i beni oggetto di perizia.

Lotto 3

- 100% valore a corpo mapp. 319 = euro 216.000,00+
- 30% valore a corpo mapp. 318 = euro 3.600,00=
- Totale valore euro 219.600,00
- Totale valore a corpo Lotto 3 euro 220.000,00*

Lotto 4

- 100% valore a corpo mapp. 320 = euro 212.000,00+
- 29,5% valore a corpo mapp. 318 = euro 3.540,00=
- Totale valore euro 215.540,00
- Totale valore a corpo Lotto 4 euro 216.000,00*

Lotto 5

- 100% valore a corpo mapp. 321 = euro 370.000,00+
- 40,5% valore a corpo mapp. 318 = euro 4.455,00=
- Totale valore euro 374.455,00
- Totale valore a corpo Lotto 5 euro 375.000,00*

Lotto 6

Lotto formato da materiali edili presenti in cantiere quali: n.1 impastatrice elettrica a bicchiere; n.28 scatole di battiscopa in gres porcellanato (mis. 9x60 cm circa); n.6 scatole di piastrelle in gres porcellanato (mis. 30x60 cm circa); n. 3 scatole di piastrelle in gres porcellanato (mis. 30x60 cm circa), n. 24 scatole piastrelle gres porcellanato (mis. 15x85 cm circa); e n.18 pozzetti fognari in calcestruzzo vibrato. Valore euro 4.800,00.

San Donato Milanese, 18.07.2014

Il Perito

(Arch. Marco Pellavio)