

GEOM. LUCIANO MOCCHI
VIA MATRIS DOMINI, 8 - 24121 BERGAMO
TEL. +39/035.242.315 - E-mail: geom.mocchi@gmail.com

DOM. FISC.: VIA VACHA, 18 - BERGAMO
COD. FISCALE: MCC LCN 46A12 A794H
PARTITA IVA 00628270167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura fallimentare n. 38/2015

SIRTORI TRE S.R.L.

**Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Giraldi
Curatore: Dott. Marzio Salvi**



ELABORATO TECNICO PERITALE

Rapporto di valutazione al 25/05/2015

INDICE

1. Premesse, Obiettivi della Perizia e Limiti della stessa	Pag. 3
2. Ubicazione	Pag. 4
3. Descrizione e caratteristiche generali	Pag. 5
4. Attrezzature e materiali edili presenti nell'edificio	Pag. 11
5. Opere per la messa in sicurezza	Pag. 12
6. Situazione Titolarità e Indagine ipotecaria	Pag. 13
7. Dati censuari e conformità catastale	Pag. 17
8. Situazione Urbanistica ed Edilizia	Pag. 21
9. Stato di occupazione	Pag. 24
10. Valutazione estimativa	Pag. 25
10.1 Criteri di Stima	Pag. 25
10.2 Valutazione del complesso immobiliare	Pag. 26
11. Elenco allegati	Pag. 32

1. Premesse, Obiettivi della Perizia e Limiti della stessa

Il sottoscritto Luciano Mocchi, geometra professionista con studio in Bergamo, Via Matris Domini n. 8, iscritto all'Albo professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo al n. 1501, in data 02 aprile 2015 è stato nominato dal Giudice Delegato Dott.ssa Laura Giraldi perito della procedura Fallimento n. 38/2015 al fine di redigere una perizia di stima della proprietà immobiliare [REDACTED] con sede [REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto in data 15 Aprile 2015 ha effettuato un attento ed accurato sopralluogo presso il complesso immobiliare posto in Comune di Milano (MI) alla Via Sirtori n. 3 - 5 alla presenza del Curatore Dott. Marzio Salvi [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sa
[REDACTED] e con l'occasione sono state

scattate delle fotografie.

Esaminata inoltre la documentazione prodotta, esperite le necessarie indagini ipocatastali, contattato ed incontrato presso il Suo studio di Busnago (MB) l'Arch. Davide Prando, progettista e direttore dei lavori al fine di reperire le pratiche edilizie dallo stesso predisposte, lo scrivente redige la presente relazione tecnica per il miglior espletamento del proprio incarico.

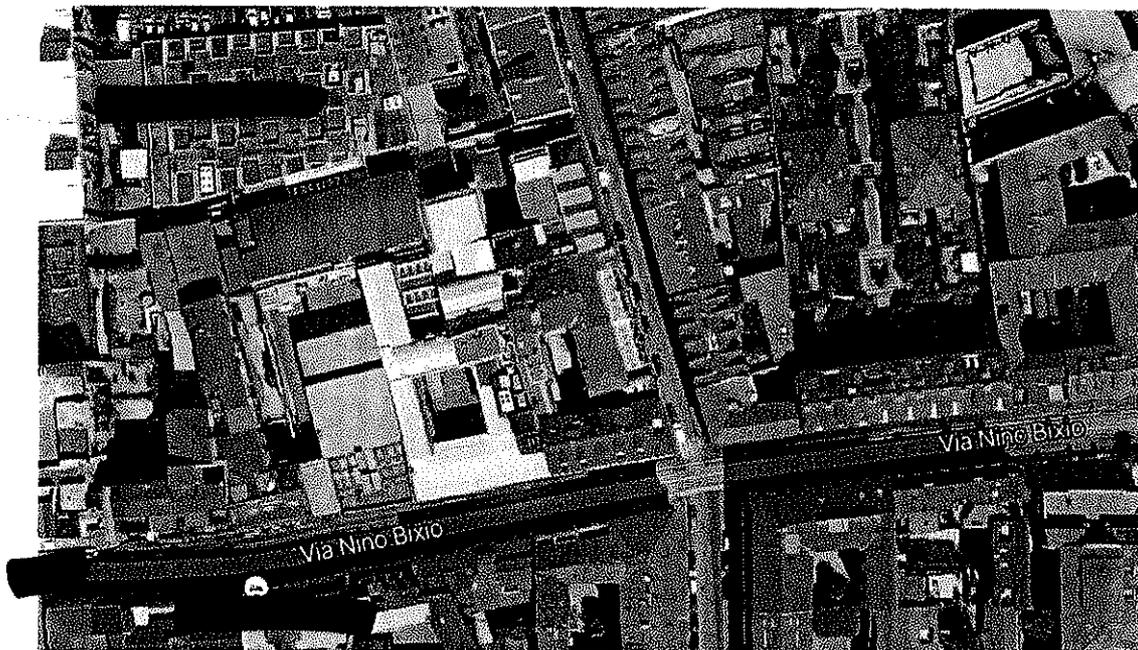
Obiettivo della presente sono tutte le attività finalizzate alla redazione della perizia di stima della proprietà immobiliare sopra citata, nonché alla prevista trascrizione presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio della sentenza di Fallimento.

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare alcuni limiti inerenti alla presente relazione che qui di seguito vengono riportati:

- non sono state effettuate verifiche strutturali relative al complesso immobiliare in esame;
- i dati relativi alle consistenze delle varie porzioni immobiliari sono stati desunti dalla documentazione catastale.

2. Ubicazione

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente è ubicato in zona centrale – Cerchia Circonvallazione del Comune di Milano in prossimità del centro storico, in zona di discreto interesse commerciale per la presenza di tutte le principali infrastrutture, in un contesto in cui è prevalente la presenza di edifici destinati alla residenza con la presenza di attività commerciali e terziarie.



Regione : Lombardia
Provincia : Milano
Comune: Milano
Indirizzo : Via Sirtori n. 3 - 5

3. Descrizione e caratteristiche generali

Le porzioni immobiliari oggetto della presente fanno parte di un maggior edificio, che si eleva di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, posto in zona centrale della città di Milano, con affacci su Via Giuseppe Sirtori e Via Nino Bixio.

Le unità immobiliari oggetto della presente sono parte del corpo di fabbrica prospiciente la Via Giuseppe Sirtori con accessi dal civico n. 3 e civico n. 5 dotate di due vani scala condominiali con acensore e scala condominiale di collegamento al piano seminterrato.

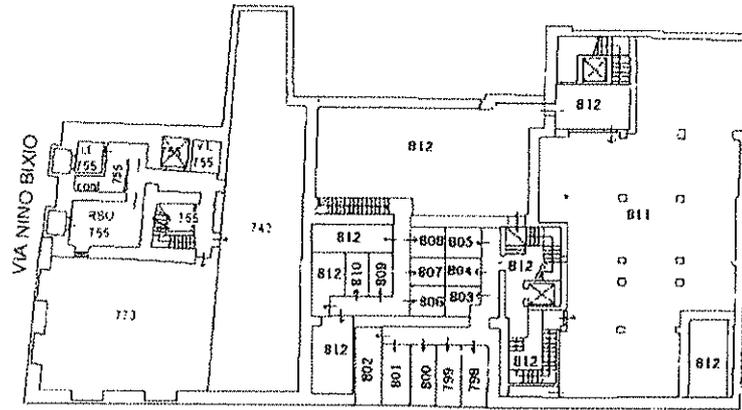
Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari di cui trattasi, è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (ristrutturazione) e cambio di destinazione d'uso a partire dall'anno 2010, con particolare riferimento alle strutture, alle facciate, alle aree ed ai locali comuni.

Relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente risultano completati 5 (cinque) appartamenti e 12 (dodici) cantine; tutte le altre unità immobiliari sono a tutt'oggi "allo stato rustico" con lavori abbandonati già da tempo a seguito anche del fallimento dell'impresa appaltatrice 

Attraverso l'androne al civico n. 3 di Via Giuseppe Sirtori, si transita nel cortile interno comune dal quale, tramite scala condominiale, si accede al piano seminterrato costituito:

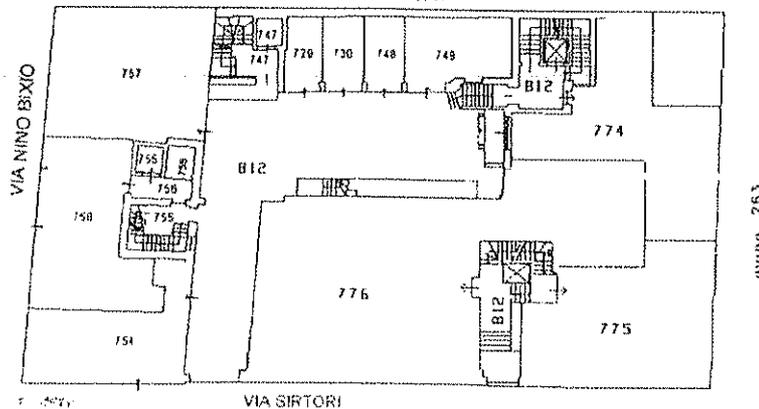
- da locali comuni (locale immondezzaio, locale contatori, locale centrale termica);
- da n° 12 (dodici) cantine (contraddistinte al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 subalterni 798, 799, 800, 801, 802, 804, 805, 806, 807, 808, 809 e 810).

PIANO INTERRATO PS1



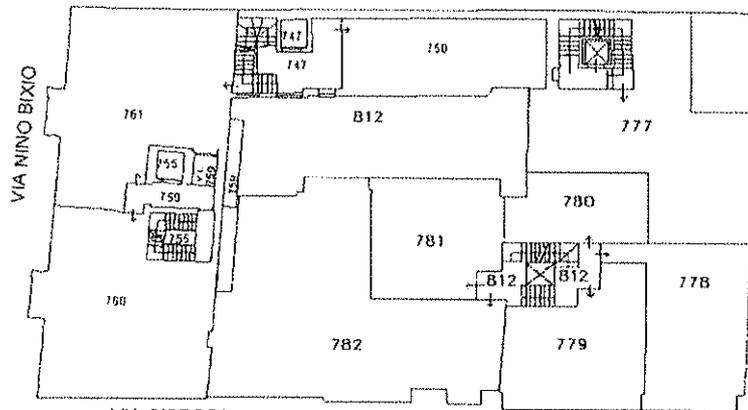
VIA SIRTORI

ALTRA PROPRIETA' Mapp. 271

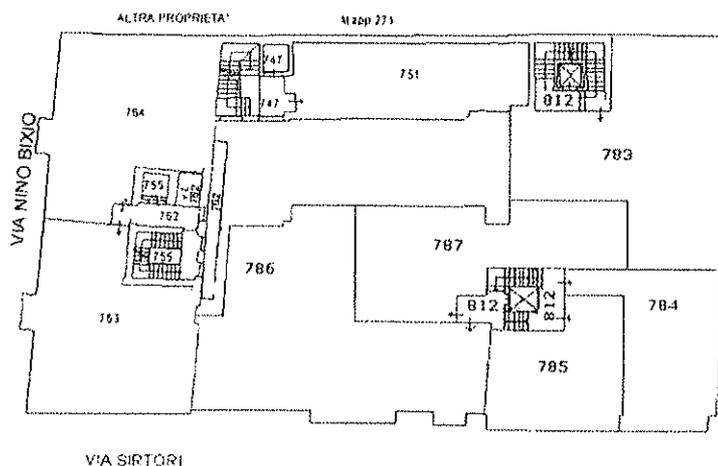


PIANO TERRA

Mapp. 271



PIANO PRIMO



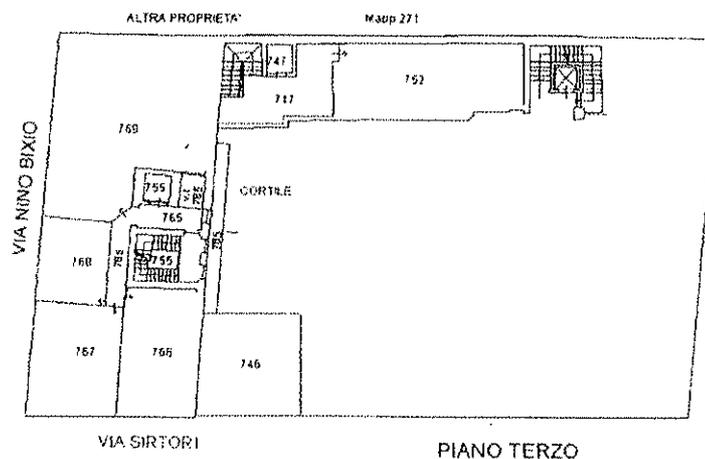
PIANO SECONDO

Sempre dalla corte comune al civico n. 3 si accede al vano scala, dotato di acensore, posto in lato ovest a confine con altra proprietà contraddistinta con la particella 271 del foglio 315 di Catasto Terreni, che collega:

- al piano rialzato una unità immobiliare ad uso residenziale (attualmente allo stato rustico) contraddistinta al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 774;
- al piano primo altra unità immobiliare ad uso residenziale (attualmente allo stato rustico) contraddistinta al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 777;
- al piano secondo unità immobiliare ad uso residenziale (attualmente allo stato rustico) contraddistinta al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 783;
- al piano seminterrato a cui si accede oltre che dal vano scala sopra descritto anche da vano scala interno condominiale posto in lato est a confine con la Via Sirtori e da accesso diretto sempre dalla Via Sirtori attraverso ex vano montacarichi attualmente demolito, unità immobiliare (attualmente allo stato rustico) da adibire a posti auto, contraddistinta al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 811.

Attraverso il civico n. 5 della Via Giuseppe Sirtori si accede all'ingresso del vano scala posto in lato est, dotato di ascensore che collega:

- al piano rialzato/ammezzato l'unità immobiliare (attualmente allo stato rustico) già adibita ad ufficio vendite e da completare ad uso residenziale, contraddistinta al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 775;
- al piano primo cinque unità immobiliari ad uso residenziale di cui tre attualmente "allo stato rustico" e contraddistinte al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 778, 780 e 781 mentre due sono completate e nel possesso dei promissari acquirenti e più precisamente: al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 779 [REDACTED] e con il mappale 274 sub. 782 [REDACTED] [REDACTED]
- al piano secondo altre quattro unità immobiliari ad uso residenziale di cui una ancora "allo stato rustico" contraddistinta al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 784 e tre completate e nel possesso dei promissari acquirenti e più precisamente: al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 sub. 785 [REDACTED] [REDACTED], con il mappale 274 sub. 786 [REDACTED] e con il mappale 274 sub. 787 [REDACTED].



Al piano terzo lastrico solare contraddistinto al Foglio 315 del Catasto Fabbricati con il mappale 274 subalterno 746, sul quale insiste scala d'accesso all'unità immobiliare posta al quarto piano in lato nord di proprietà di terzi.

Al lastrico solare sopra citato attualmente si può accedere attraverso il ballatoio del corpo di fabbrica di cui al mappale 274 sub. 765 (bene comune non censibile ai soli subalterni 766, 767, 768 e 769) di proprietà della [REDACTED] Responsabilità Limitata c/o [REDACTED].

Alle porzioni immobiliari sopra descritte compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, quali risultano dall'art. 1117 del C.C. e con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato condominiale cui appartengono (in particolare sui beni comuni non censibili distinti con il subalterno 812) come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici nonché dal regolamento di condominio che, con le relative tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto in data 14 giugno 2013 n. 4265/3663 di repertorio Notaio Dr. Luca Saverio Felice Romanelli iscritto al Collegio Notarile di Milano.

Il complesso immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari in esame, risulta costituito originariamente da più corpi di fabbrica realizzati tra i primi anni del '900 e la seconda metà del '900, con caratteristiche e finiture differenti.

Le principali caratteristiche costruttive comuni dell'intero complesso immobiliare sono con struttura portante in muratura e cemento armato, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, copertura parte piana a lastrico solare e parte inclinata con tetto in coppi; solai in parte in latero cemento ed in parte in ferro e calcestruzzo, pareti e facciate intonacate e tinteggiate, con alcuni inserimenti caratteristici in pietra (davanzali, ballatoi e parapetti) con pitture ornamentali e, di più recente realizzazione, balconi in muratura e calcestruzzo con parapetti in ferro; pavimentazione parti comuni in marmo.

Le unità immobiliari completamente ultimate ed attualmente in possesso ai promittenti acquirenti, hanno pavimentazione in parte in parquet ed in parte in ceramica tipo monocottura, serramenti esterni in legno con vetrocamera, ante d'oscuro in legno verniciato,

portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno. Nel loro insieme le finiture interne sono da considerarsi di tipo signorile.

Ognuna delle unità immobiliari completamente ultimate risultano dotate di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di raffrescamento ed impianto di riscaldamento a pavimento centralizzato con caldaia a gas metano del tipo a condensazione ad alto rendimento con contabilizzazione di calore per la ripartizione delle spese di consumo; tutti gli impianti sono stati dichiarati conformi alla normativa vigente (ex legge 46/90) e dotate dei rispettivi Attestati di Prestazione Energetica.

In sede di sopralluogo ho potuto accertare che alcune finiture necessitano di interventi di manutenzione e completamento (verniciatura parapetti in ferro, finitura dei serramenti esterni, verifica macchie di infiltrazione di acqua piovana e/o scarichi, ecc.).

Sempre in sede di sopralluogo ho potuto accertare che per quanto riguarda il completamento delle unità immobiliari, attualmente "allo stato rustico", si dovranno eseguire le seguenti "opere di ultimazione":

- realizzazione di muratura divisoria tra le varie unità immobiliari;
- realizzazione di tavolati divisorii interni;
- realizzazione di intonaci e rasature;
- realizzazione impianti interni: elettrico, idrosanitario, riscaldamento / raffrescamento;
- fornitura e posa in opera della pavimentazione interna e relativi zoccolini;
- fornitura e posa in opera dei pavimenti e rivestimenti dei bagni;
- fornitura e posa delle porte interne;
- fornitura e posa in opera dei sanitari e relative rubinetterie;
- fornitura e posa in opera delle placche per interruttori e prese;
- prestazioni ed assistenze murarie alle opere di ultimazione;
- opere da pittore.

4. Attrezzature e materiali edili presenti nell'edificio

In sede di sopralluogo si è accertata la presenza di ponteggi ed in generale attrezzature e materiali edili all'interno delle varie unità immobiliari "allo stato rustico" che vengono di seguito riportate come già accertate dall'Arch. Danilo Salvoni nella sua relazione tecnica estimativa per il fallimento "██████████" che per comodità si trascrive per estratto:

"Lotto 2 – Attrezzature in opera cantiere di Via Sirtori 5 – Milano

Attrezzature per ponteggio costituite da:

n. 95 cavallette, n. 4 botole, n. 112 pedane, n. 14 scalette, n. 77 bacchette lunghe (diagonali), n. 207 bacchette corte, n. 4 bacchette da mt. 1,00, n. 9 finali da mt. 2,50, n. 8 finali da mt. 1,80, n. 50 fermapiedi, n. 350 morsetti, n. 150 basette con vite (piedini), n. 2 ganci

Pannelli per armatura lignei:

n. 33 dimensioni 250 cm, n. 10 dimensioni 200 cm, n. 2 dimensioni 150 cm,

Puntelli, cavalletti e assi da ponte:

n. 33 puntelli da mt. 2,00, n. 16 cavalletti estraibili, n. 9 cancelletti, n. 52 assi da ponte da mt. 4,00, n. 26 assi da ponte da mt. 2,00, n. 25 tubi innocenti da mt. 6,00, n. 12 tubi innocenti da mt. 3,00, n. 10 tubi innocenti da mt. 2,00, n. 2 tubi innocenti da mt. 1,50, n. 8 tubi per ponteggio piano, n. 40 basamenti in plastica per ponteggio;

Attrezzatura varia:

n. 22 calandri per tavolati, n. 10 stocchetti 8x10 da mt. 1,50, n. 10 stocchetti 8x10 da mt. 3,00, n. 10 stocchetti 8x10 da mt. 4,00, n. 11 parasassi, n. 7 scivoli per scarico macerie, n. 1 faretto portatile, n. 2 quadretti per interuttori da cantiere (fissi), n. 4 quadretti per interuttori da cantiere (mobili), n. 1 carrucola con mt. 50,00 di corda, n. 7 estintori a polvere, n. 1 scala apribile, n. 3 parapetti a vite per barriere mobili, n. 1 bagno di cantiere, n. 2 scaldavivande, n. 1 aspirapolvere, n. 1 argano lori scorrevole con telaio.

Lotto 3 – Attrezzature in opera cantiere di Via Sirtori 3 – Milano

Attrezzatura varia:

n. 3 puntelli da mt. 1,00, n. 20 puntelli da mt. 2,50, n. 22 pannelli armatura da mt. 1,00, n. 1 quadretto per interuttori da cantiere (fisso), tubo innocenti lineare mt. 700,00, n. 60 coprimorsetti in plastica, n. 1 staffiera a mani, n. 1 staffa per montaggio argano a bandiera, n. 1 betoniera da 220 volt capacità lt. 400".

5. Opere per la messa in sicurezza del cantiere

Tenuto conto della presenza nel complesso immobiliare sopra descritto dei materiali ed attrezzature di cantiere sopra citate e soprattutto che le unità immobiliari ultimate e già occupate dai promissari acquirenti sono confinanti con le unità immobiliari "allo stato rustico" e quindi da considerare ancora cantiere, è necessario intervenire immediatamente alla realizzazione di alcune opere per la messa in sicurezza del cantiere stesso e più precisamente:

- posa in opera di parapetti a protezione dei pianerottoli di sbarco dell'ascensore con il vano scala ai vari piani;
- posa in opera di parapetti a protezione delle aperture esistenti prive di serramento ai piani primo e secondo;
- sistemazione delle porte d'accesso alle varie unità immobiliari "al rustico";
- rimozione di ponteggio esterno non realizzato a norma e per quanto riferito dalla Sig.ra Dotti Cristina già utilizzato da estranei per introdursi nell'abitazione da Lei occupata;
- eliminazione c/o messa in sicurezza dei cavi volanti che partendo dal locale contatori posto al piano seminterrato raggiungono l'area di cantiere;
- verifica, eliminazione e/o eventuale sistemazione di alcuni cavi telefonici posti sia nel piano seminterrato che sui balconi dei piani primo e secondo;
- chiusura dell'infernotto posto nel cortile che collega il piano seminterrato "allo stato rustico".

I costi presunti per la realizzazione delle sopracitate opere per la messa in sicurezza si quantificano in Euro 7.000,00 (diconsi Euro settemila/00) oltre oneri fiscali.

6. Situazione Titolarità e Indagine ipotecaria

[REDACTED] risulta proprietaria delle unità immobiliari oggetto di relazione giusto atto di compravendita per persona da nominare a ministero del Dott. Alfredo Coppola Bottazzi, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto di Bergamo, Rep. n° 49288/24018 del 02 aprile 2008 e successivo atto di dichiarazione di nomina a ministero del Dott. Alfredo Coppola Bottazzi, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto di Bergamo, in data 02 aprile 2008 Rep. n° 49290/24019, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 con nota in data 29 aprile 2008 ai numeri 25392/14954.

Dall'indagine ipotecaria effettuata per nominativo sulla Società Sirtori Tre S.r.l., alla data del 04 maggio 2015, risultano trascritte oltre a quella sopra citata le seguenti formalità:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 17 giugno 2008 n. 49748/24354 di repertorio Notaio Dr. Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Milano 1 con nota in data 09 luglio 2008 ai n.ri 41630/25106, con tale atto [REDACTED] si impegnava a vendere [REDACTED] alcune unità immobiliari site in Milano Via Sirtori;
- atto notarile pubblico in data 23 dicembre 2008 n. 50969/25248 di repertorio Notaio Dr. Alfredo Coppola Bottazzi, e successivo atto notarile pubblico sempre in data 23 dicembre 2008 n. 50972/25249 di repertorio Notaio sopra citato, trascritto a Milano 1 con nota in data 16 gennaio 2009 ai n.ri 2022/1326, con tali atti [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] che a sua volta ha nominato [REDACTED]
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 30 marzo 2011 n. 58528/6490 di repertorio Notaio Dott.ssa Magaglio Manuela, trascritto a Milano 1 con nota in data 05 aprile 2011 ai n.ri 19755/12986, con tale atto [REDACTED] si impegnava a vendere [REDACTED] quattro unità immobiliari (due appartamenti, due cantine e due posti auto) in Comune di Milano alla Via Sirtori n. 3 e 5;
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 07 aprile 2011 n. 91478/13881 di repertorio Notaio Dr. Venezia Stefano, trascritto a Milano 1 con nota in data 02 maggio 2011 ai n.ri 25856/17089, con tale atto la Società Sirtori Tre S.r.l. si impegna a vendere alla Sig.ra [REDACTED] un appartamento, una cantina ed un posto auto) in Comune di Milano alla Via Sirtori n. 3/5;
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 13 giugno 2011 n. 19466 di repertorio Notaio Dr. Nicola Grimaldi, trascritto a Milano 1 con nota in data 20 giugno 2011 ai n.ri

- 38462/25953, con tale atto la Società Sirtori Tre S.r.l. si impegna a vendere [REDACTED]
[REDACTED] un appartamento ed un posto
auto) in Comune di Milano alla Via Sirtori n. 3 e 5; con annotazione presentata il 10/07/2012
ai n.ri 4165/35888 per proroga dei termini;
- atto notarile pubblico in data 10 giugno 2011 n. 56510/29072 di repertorio Notaio Dr. Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Milano 1 con nota in data 29 giugno 2011 ai n.ri 41438/28084, con tale atto la Società Sirtori Tre S.r.l. vende alla [REDACTED] alcune unità immobiliari;
 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 14 giugno 2013 n. 4266/3664 di repertorio Notaio Dr. Romanelli Luca Saverio Felice, trascritto a Milano 1 con nota in data 20 giugno 2013 ai n.ri 31886/23443, con tale atto la Società Sirtori Tre S.r.l. si impegna a vendere [REDACTED] (mappale 274 sub. 803) sita in Comune di Milano alla Via Sirtori n. 5;
 - atto notarile pubblico in data 14 giugno 2013 n. 4265/3663 di repertorio Notaio Dr. Romanelli Luca Saverio Felice, trascritto a Milano 1 con nota in data 24 giugno 2013 ai n.ri 32463/23862, con tale atto la Società Sirtori Tre S.r.l. vende alla Società [REDACTED] [REDACTED] ad uso ufficio in Milano Via Sirtori n. 5 da concedere il locazione finanziaria alla Società [REDACTED]
 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 25 novembre 2013 n. 56752/23476 di repertorio Notaio Dr. Lainati Enrico, trascritto a Milano 1 con nota in data 13 dicembre 2013 ai n.ri 61552/45504, con tale atto [REDACTED] quale persona che acquista i propri diritti ed assume gli obblighi nascenti dal contratto preliminare di cui all'atto in data 13 giugno 2011 n. 19466 di repertorio Notaio Dr. Nicola Grimaldi, trascritto a Milano 1 con nota in data 20 giugno 2011 ai n.ri 38462/25953 (in detta nota si rileva che il mappale citato è erroneamente indicato come 271 anziché 274);
 - atto notarile pubblico in data 21 novembre 2013 n. 61761/7875 di repertorio Notaio Dott.ssa Magaglio Manuela, trascritto a Milano 1 con nota in data 23 dicembre 2013 ai n.ri 63888/47272, con tale atto [REDACTED] nomina quale persona che acquista i propri diritti ed assume gli obblighi nascenti dal contratto preliminare di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 30 marzo 2011 n. 58528/6490 di repertorio

Notaio Dott.ssa Magaglio Manuela, trascritto a Milano I con nota in data 05 aprile 2011 ai n.ri 19755/12986 i propri fig. [redacted] ed in particolare: alla [redacted] le unità immobiliari di cui al mappale 274 sub.787 e sub. 802 oltre ad un posto auto ancora da definirsi, [redacted] le unità immobiliari di cui al mappale 274 sub.786 e sub. 798 oltre a posto auto ancora da definirsi;

- atto notarile pubblico in data 20 dicembre 2013 n. 57197/23659 di repertorio Notaio Dr. Lainati Enrico, trascritto a Milano I con nota in data 24 dicembre 2013 ai n.ri 64165/47484, con tale atto si rettifica la trascrizione presentata in data 20/06/2011 al n. di registro particolare 25953 relativamente all'indicazione del numero di mappale 271 anzichè 274;
- atto notarile pubblico in data 20 dicembre 2013 n. 57197/23659 di repertorio Notaio Dr. Lainati Enrico, trascritto a Milano I con nota in data 24 dicembre 2013 ai n.ri 64166/47485, con tale atto si rettifica la trascrizione presentata in data 13/12/2013 al n. di registro particolare 45504 relativamente all'indicazione del numero di mappale 271 anzichè 274.

Trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano I in data 30/04/2008 ai n.ri 25788/5626 a favore della banca [redacted] con sede in Bergamo [redacted] in forza di atto in data 02 aprile 2008 n. 49291/24020 di rep. Notaio Dr. Alfredo Coppola Bottazzi, concesso a garanzia di apertura di credito somma iscritta Euro 26.100.000,00, somma capitale Euro 14.500.000,00, scadenza anni 3. Annotazione presentata il 29.01.2009 trascritta ai n.ri 4123/826 per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il 26.10.2009 trascritta ai n.ri 61085/8912 per atto di ripristino parziale dell'importo dell'apertura; Annotazione presentata il 12.07.2011 trascritta ai n.ri 44947/6224 per restrizione dei beni; Annotazione presentata il 12.07.2011 trascritta ai n.ri 44948/6225 per atto di proroga di apertura di credito in conto corrente e riduzione del fido concesso; Annotazione presentata il 03.01.2013 trascritta ai n.ri 189/45 atto di proroga di apertura di credito in conto corrente; Annotazione presentata il 25.06.2013 trascritta ai n.ri 32673/3660 per restrizione dei beni;
- Domanda giudiziale per accertamento di diritti reali in data 24/03/2011 repertorio n. 75/2011 del Tribunale di Milano trascritta a Milano I con nota in data 15 aprile 2011 ai n.ri 22745/15013 contro la Società Sirtori Tre S.r.l. e [redacted] relativa al lastrico solare attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 315 con il mappale 274 sub. 746;

- Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica in data 16/09/2013 repertorio n. 64503 del Tribunale di Milano trascritta a Milano 1 con nota in data 04 ottobre 2013 ai n.ri 49102/36308 contro la Società Sirtori Tre S.r.l. [REDACTED] nota si chiede di trasferire la proprietà degli immobili descritti in capo a [REDACTED].
- Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica in data 09/12/2013 repertorio n. 129 del Tribunale di Milano trascritta a Milano 1 con nota in data 27 dicembre 2013 ai n.ri 64509/47754 contro la Società Sirtori Tre S.r.l. [REDACTED] on la presente nota si chiede di trasferire la proprietà delle unità immobiliari di cui al mappale 271 sub. 737/PAR, 738/PAR e 719/PAR (si evidenzia che il mappale è erroneamente indicato 271 anzichè il corretto 274).
- Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica in data 21/05/2014 repertorio n. 25877 del Tribunale di Milano trascritta a Milano 1 con nota in data 21 maggio 2014 ai n.ri 25042/18603 contro la Società Sirtori Tre S.r.l. ed [REDACTED] la presente nota si chiede di trasferire la proprietà dell'unità immobiliare di cui al mappale 274 sub. 779.
- Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica in data 06/10/2014 repertorio n. 55739/2014 del Tribunale di Milano trascritta a Milano 1 con nota in data 24 ottobre 2014 ai n.ri 53053/38561 contro la Società Sirtori Tre S.r.l. ed a Favore dei [REDACTED] presente nota si chiede di trasferire la proprietà delle unità immobiliari di cui al mappale 274 sub. 786 (abitazione) e 798 (cantina) e di cui al mappale 274 sub. 787 (abitazione) e 802 (cantina) oltre a due posti auto da individuarsi a [REDACTED] come da contratto preliminare del 30 marzo 2011 n. 58528/6490 di repertorio Notaio Dott.ssa Magaglio Manuela, trascritto a Milano 1 con nota in data 05 aprile 2011 ai n.ri 19755/12986 e successivo atto di nomina del data 21 novembre 2013 n. 61761/7875 di repertorio Notaio Dott.ssa Magaglio Manuela, trascritto a Milano 1 con nota in data 23 dicembre 2013 ai n.ri 63888/47272.

In data 14 maggio 2015 il sottoscritto ha presentato la nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento n. 38/15 R.F. e REP. 47 del 13/02/2015 all'Agenzia delle Entrate Milano 1 trascritta ai n.ri 25405/18170 Contro la Società Sirtori Tre S.r.l. ed a Favore della "Massa dei Creditori del fallimento di Sirtori Tre S.r.l.".

7. Dati censuari e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 315 come segue:

mappale 274 sub. 746, lastrico solare di mq. 35, Via Giuseppe Sirtori n. 3, p. 3;

mappale 274 sub. 774, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 4,5, Rendita Catastale € 720,46 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. T; (*unità al rustico*)

mappale 274 sub. 775, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 3, vani 4,5, Rendita Catastale € 522,91 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. T; (*unità al rustico già adibita a ufficio vendite*)

mappale 274 sub. 777, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 6, Rendita Catastale € 960,61 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 1; (*unità al rustico*)

mappale 274 sub. 778, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 3, Rendita Catastale € 480,30 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 1; (*unità al rustico*)

mappale 274 sub. 779, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 3, Rendita Catastale € 480,30 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 1; (*abitazione in possesso* [redacted])

mappale 274 sub. 780, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 2, Rendita Catastale € 320,20 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 1; (*unità al rustico*)

mappale 274 sub. 781, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 2,5, Rendita Catastale € 400,25 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 1; (*unità al rustico*)

mappale 274 sub. 782, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 7,5, Rendita Catastale € 1.200,76 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 1; (*abitazione in possesso da* [redacted])

mappale 274 sub. 783, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 5,5, Rendita Catastale € 880,56 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 2; (*unità al rustico*)

mappale 274 sub. 784, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 3, Rendita Catastale € 480,30 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 2; (*unità al rustico*)

mappale 274 sub. 785, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 3,5, Rendita Catastale € 560,36 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 2; (*abitazione in possesso da* [redacted])

mappale 274 sub. 786, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 7,5, Rendita Catastale € 1.200,76 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 2; (*abitazione in possesso* [redacted])

mappale 274 sub. 787, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 6, Rendita Catastale € 960,61 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. 2; (*abitazione in possesso da* [redacted])

- mappale 274 sub. 798**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 4, Rendita Catastale € 16,53 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1; (*cantina in possesso de* [REDACTED])
- mappale 274 sub. 799**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 4, Rendita Catastale € 16,53 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1;
- mappale 274 sub. 800**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 5, Rendita Catastale € 20,66 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1; (*cantina in possesso de* [REDACTED])
- mappale 274 sub. 801**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 5, Rendita Catastale € 20,66 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1; (*cantina in possesso de* [REDACTED])
- mappale 274 sub. 802**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 7, Rendita Catastale € 28,92 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1; (*cantina in possesso de* [REDACTED])
- mappale 274 sub. 804**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 4, Rendita Catastale € 16,53 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1; (*cantina in possesso de* [REDACTED])
- mappale 274 sub. 805**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 4, Rendita Catastale € 16,53 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1;
- mappale 274 sub. 806**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 4, Rendita Catastale € 16,53 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1;
- mappale 274 sub. 807**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 4, Rendita Catastale € 16,53 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1;
- mappale 274 sub. 808**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 4, Rendita Catastale € 16,53 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1;
- mappale 274 sub. 809**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 3, Rendita Catastale € 12,39 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1;
- mappale 274 sub. 810**, Z.C. 3, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 3, Rendita Catastale € 14,72 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1; (*avvertenza catastale: la zona censuaria e conseguentemente la rendita è stata indicata erroneamente in zona censuaria 3 anziché 2, è necessario pertanto presentare una istanza di rettifica per errore materiale*)
- mappale 274 sub. 811**, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 10, mq. 200, Rendita Catastale € 826,33 - Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1. (*unità al rustico*)
- mappale 274 sub. 812**, bene comune non censibile (disimpegni comuni, vani scale, locali comuni), Via Giuseppe Sirtori n. 5, p. S1-T-1-2-3.

Rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

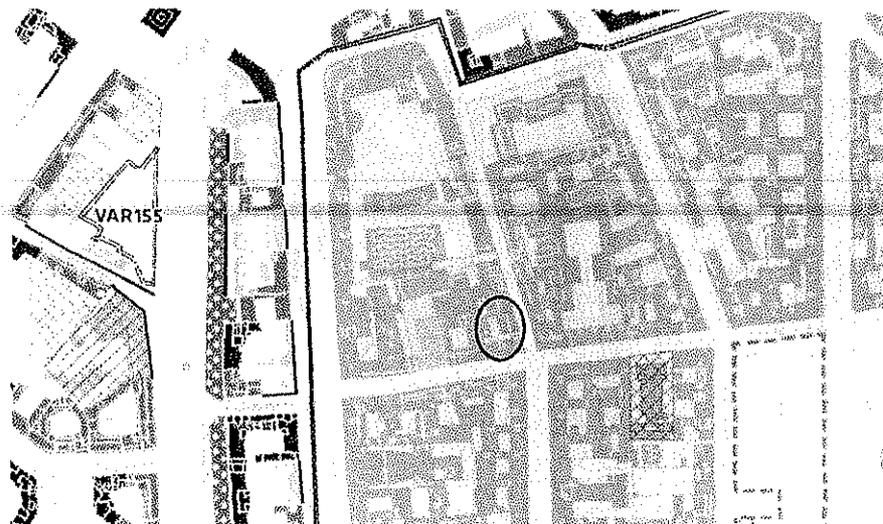
- le parti comuni distinte con il mappale 274 sub. 812 (bene comune non censibile) non sono rappresentate correttamente nell'ultimo elaborato planimetrico (prot. n. MI0019270 del 16/01/2014) e nelle planimetrie delle cantine principalmente riguardo agli accessi e recessi dai due vani scala, inoltre viene rappresentato un locale comune al piano interrato che di fatto non esiste (terrapieno);
- la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 811 non rappresenta correttamente lo stato di fatto relativamente agli accessi e recessi ai vani scala comuni ed inoltre detta unità immobiliare al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ristrutturazione/definizione;
- la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 774 non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto trattasi di unità immobiliare "allo stato rustico" priva dei tavolati divisorii interni e del muro divisorio con l'unità immobiliare confinante mappale 274 subalterno 775 e pertanto al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ristrutturazione/definizione;
- la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 775 non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto trattasi di unità immobiliare "allo stato rustico" priva del muro divisorio con l'unità immobiliare confinante mappale 274 subalterno 774 e pertanto al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ristrutturazione/definizione;
- la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 777 non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto trattasi di unità immobiliare "allo stato rustico" priva dei tavolati divisorii interni, del muro divisorio con l'unità immobiliare confinante mappale 274 subalterno 778 e con una diversa consistenza (il bagno confinante con l'unità immobiliare distinta con il mappale 274 subalterno 780 è stato inglobato da detta porzione immobiliare) e pertanto al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ristrutturazione/definizione;
- la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 778 non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto trattasi di unità immobiliare "allo stato rustico" priva dei tavolati divisorii interni e del muro divisorio con l'unità immobiliare

- confinante mappale 274 subalterno 777 e pertanto al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ristrutturazione/definizione;
- la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 779 non rappresenta correttamente lo stato di fatto relativamente a modeste modifiche della distribuzione dei tavolati divisorii interni;
 - la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 780 non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto trattasi di unità immobiliare "allo stato rustico" e con una diversa consistenza tenuto conto che detta unità immobiliare ha inglobato il bagno rappresentato nell'unità immobiliare confinante mappale 274 subalterno 777 e pertanto al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ristrutturazione/definizione;
 - la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 781 rappresenta detta unità a lavori ultimati, diversamente è attualmente "allo stato rustico" e pertanto al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ultimazione;
 - la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 782 rappresenta correttamente lo stato di fatto con la sola eccezione relativa a lievi modifiche interne del disimpegno notte;
 - la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 783 non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto trattasi di unità immobiliare "allo stato rustico" priva dei tavolati divisorii interni e del muro divisorio con l'unità immobiliare confinante mappale 274 subalterno 784 e pertanto al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ristrutturazione/definizione;
 - la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il mappale 274 sub. 784 non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto trattasi di unità immobiliare "allo stato rustico" priva dei tavolati divisorii interni e del muro divisorio con l'unità immobiliare confinante mappale 274 subalterno 783 e pertanto al momento non è in grado di produrre reddito in quanto in corso di ristrutturazione/definizione.

Le difformità sopra elencate potranno essere regolarizzate, mediante presentazione di **semplice denuncia di variazione catastale.**

8. Situazione Urbanistica ed Edilizia

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente, è inserito nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano (MI) nel Piano delle Regole in Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) - Tessuti urbani compatti a cortina disciplinati dall'art. 15.2 delle Norme di Attuazione.



Situazione Edilizia

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in esame, è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente per l'esecuzione di lavori riguardanti l'intero fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di Milano i seguenti provvedimenti edilizi:

- licenze n. 775 del 27 marzo 1970, licenza n. 1055 del 25 maggio 1973 in Atti 74877/1474/73, licenza n. 2273 del 27 novembre 1973 in Atti 79268/1611/73, licenza n. 2483 del 18 dicembre 1973 in Atti 189766/3830/73;
- concessione edilizia n. 8 del 17 gennaio 1975 in Atti 160373/3399/74;
- concessioni edilizie n. 265 del 02 marzo 1979 in Atti 162579/24207/78, n. 2045 del 30 novembre 1979;

- Autorizzazione per opere edilizie n. 195 rilasciata in data 10 Febbraio 1989 in atti 9791/1639/88;
- Autorizzazione per opere edilizie, n. 1898 rilasciata in data 24 Settembre 1990 in Atti 25960/2045/90;
- Concessioni in sanatoria nn. 5900, 23, 157, 901 e 905 rispettivamente in data 06 Marzo 2003, 09 Gennaio 2004, 09 Febbraio 2004 , 12 agosto 2004 e 16 agosto 2004; con relative certificazioni di agibilità.

Per opere di ristrutturazione edilizia sono state presentate al Comune di Milano le seguenti:

- Denuncia di inizio attività in data 03 febbraio 2010 prot. n. 84906000/2010 pratica n. 647/2010 per “ridefinizioni delle superfici SLP con cambio d’uso ed opere di MS (manutenzione straordinaria) del fabbricato alla Via Sirtori n. 3;
- Denuncia di inizio attività protocollata in data 16 marzo 2010 prot. n. 210615/2010 pratica n. 2092/2010 per “cambio d’uso con opere interne da ufficio a residenziale” interessante i piani “rialzato, primo e secondo” dell’edificio in Via Sirtori n. 3/5; pratica unita a successiva D.I.A. del 19/11/2010;
- Denuncia di inizio attività protocollata in data 19 novembre 2010 prot. n. 905266/2010 pratica n. 9994/2010 variante in corso d’opera alla DIA del 16.03.2010 prot. 210615/2010 con la quale vengono ridistribuiti gli spazi interni degli uffici e appartamenti; viene posizionato un nuovo vano scala e ascensore che prosegue la corsa fino al piano seminterrato; nuovi materiali di facciata e creazione di nuovi balconi;
- Denuncia di inizio attività protocollata in data 23 maggio 2011 prot. n. 386988000/2011 pratica n. 6809/2011 in variante alla DIA del 03.02.2010 prot. 84906000/2010 relativa al fabbricato alla Via Sirtori n. 3;
- Segnalazione Certificata di Inizio attività protocollata in data 03 gennaio 2012 prot. 3436/2012 – pratica 279/2012 in variante alla DIA del 19.11.2010 prot. 905266/2010 che “prevede la redistribuzione degli spazi interni, ridimensionamento delle aperture finestrate e lievi modifiche sulle dimensioni dei balconi, conseguente adeguamento dei prospetti”; pratica unita a successiva SCIA del 19/10/2012;

- Segnalazione Certificata di Inizio attività protocollata in data 19 ottobre 2012 prot. 667181/2012 – pratica 164212/2012 in variante alla SCIA del 03.01.2012 prot. 3436/2012 che prevede “la redistribuzione degli spazi interni relativa ai soli appartamenti 1-4-10; creazione di posti auto ai piani interrato e seminterrato; cambio di destinazione dei locali deposito al piano interrato in laboratorio”.

Lo stato di fatto in cui sono state riscontrate le unità immobiliari oggetto della presente, al momento del sopralluogo, sono conformi agli elaborati di progetto presentati con le seguenti eccezioni:

- l’unità immobiliare identificata con il mappale 274 sub. 779 è stata oggetto di modifiche distributive interne;
- l’unità immobiliare identificata con il mappale 274 sub. 782 è stata oggetto di lieve modifica del disimpegno notte;
- l’unità immobiliare identificata con il mappale 274 sub. 780, attualmente “allo stato rustico” risulta avere una diversa consistenza tenuto conto che il vano da adibirsi a bagno, confinante con l’unità immobiliare distinta con il mappale 274 subalterno 777, è stato inglobato da detta porzione immobiliare;
- tutte le altre unità immobiliari “allo stato rustico” dovranno essere oggetto di lavori di completamento.

Premesso che i lavori di cui alle pratiche edilizie presentate, che traggono origine dalla Denuncia di Inizio Attività del 16/03/2010 protocollo 210615/2010 (cambio di destinazione d’uso, manutenzione straordinaria, ecc.), non risultano essere stati ultimati entro i termini stabiliti dall’art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001, per quanto sopra premesso dette pratiche edilizie risultano decadute di diritto per la parte non eseguita.

Per quanto sopra, lo scrivente evidenzia la necessità di presentare una nuova pratica edilizia di completamento dei lavori.

9. Stato di occupazione:

Le unità immobiliari ultimate e sommariamente sopra descritte sono attualmente occupate dai rispettivi promissari acquirenti e più precisamente:

- Unità immobiliare mappale 274 sub. 779 (appartamento) e sub. 804 (cantina) nel possesso di [REDACTED]
- Unità immobiliare mappale 274 sub. 782 (appartamento) e sub. 801 (cantina) nel possesso della S [REDACTED]
- Unità immobiliare mappale 274 sub. 785 (appartamento) e sub. 800 (cantina) nel possesso della S [REDACTED]
- Unità immobiliare mappale 274 sub. 786 (appartamento) e sub. 798 (cantina) nel possesso del [REDACTED]
- Unità immobiliare mappale 274 sub. 787 (appartamento) e sub. 802 (cantina) nel possesso della [REDACTED]

Tutte le altre unità immobiliari sono attualmente "allo stato rustico".

10. Valutazione Estimativa

10.1 Criteri di stima

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa è definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Lo scrivente tuttavia osserva che il mercato è tale quando funziona, quando avvengono degli scambi con dinamicità e regolarità, cosa che oggi purtroppo non viviamo.

Nel caso in esame i beni di cui trattasi, posti nel Comune di Milano, a seguito di indagini espletate (consultazione delle pubblicazioni di settore, *“Consulente Immobiliare”*, *“OSMI Borsa Immobiliare Milano”*, *“Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia Entrate”*) si è potuto verificare di fatto una contrazione dei valori di compravendita dovuta principalmente ad una minore propensione sia all'acquisto che alla locazione di unità immobiliari simili a quelle esaminate.

Il perdurare della congiuntura economica negativa generale, continua ad esplicitare i suoi effetti negativi anche sul mercato immobiliare locale che risente sia di una domanda stagnante che di una difficoltà di accesso al credito che solo da poco tempo incomincia ad attenuarsi.

Lo scrivente, nell'esprimere la valutazione che segue, intende proporre il più probabile valore di stima quale risultante delle varie componenti che caratterizzano la formazione del prezzo in un'ipotesi di libero mercato.

Il criterio di stima adottato è quello comparativo, basato sul confronto fra i beni in oggetto ed altri simili, tenuto conto dei prezzi correnti di mercato e delle caratteristiche estrinseche (città – zona – viabilità - infrastrutture) e delle caratteristiche intrinseche (dimensione, esposizione, pertinenze, qualità di finiture ed impianti) del complesso immobiliare in esame.

Da un attento esame dei beni sopra descritti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della particolare distribuzione degli spazi interni, dell'attuale destinazione urbanistica e soprattutto della situazione attuale del mercato immobiliare locale, lo scrivente ritiene equo proporre i seguenti valori di stima, ricomprendendo nei valori unitari tutte le aree ed i manufatti tecnologici comuni condominiali, precisando inoltre che le superfici sotto esposte sono state desunte dalla documentazione catastale.

Il sottoscritto procede pertanto alla formazione di lotti per gruppi omogenei indicando singolarmente le unità immobiliari già ultimate e/o attualmente nel possesso dei vari promissari acquirenti e raggruppando in un unico lotto le unità immobiliari attualmente "allo stato rustico" con relative cantine.

10.2 Valutazione del complesso immobiliare

Lotto 1

- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig. [REDACTED], censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 779, come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 58,00 x €/mq. 6.250,00 = € 362.500,00
balcone mq. 8,00 x €/mq. 3.125,00 = € 25.000,00
Per un valore complessivo pari a € 387.500,00 che si arrotonda a Euro 387.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig. [REDACTED], censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 804, come sopra descritta, si valuta:
cantina mq. 4,00 x €/mq. 2.000,00 = Euro 8.000,00
Per un valore complessivo di Euro 395.000,00

Lotto 2

- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.ra [REDACTED], censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 782, come sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 137,00 x €/mq. 6.250,00 = € 856.250,00
balconi mq. 33,00 x €/mq. 3.125,00 = € 103.125,00
Per un valore complessivo pari a € 959.375,00 che si arrotonda a Euro 959.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
"attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.ra
[REDACTED]", censita al Foglio 315 del
Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale
274 sub. 801, come sopra descritta, si valuta:
cantina mq. 6,00 x €/mq. 2.000,00 = Euro 12.000,00
- Per un valore complessivo di **Euro 971.000,00**

Lotto 3

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale,
"attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig. ra
[REDACTED]", censita al Foglio 315
del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale
274 sub. 785, come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 58,00 x €/mq. 6.500,00 = € 377.000,00
balcone mq. 9,00 x €/mq. 3.250,00 = € 29.250,00
Per un valore complessivo pari a € 406.250,00 che si arrotonda a Euro 406.000,00
 - Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
"attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.ra
[REDACTED]", censita al Foglio 315
del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale
274 sub. 800, come sopra descritta, si valuta:
cantina mq. 6,00 x €/mq. 2.000,00 = Euro 12.000,00
- Per un valore complessivo di **Euro 418.000,00**

Lotto 4

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale,
"attualmente nel possesso del promissario acquirente [REDACTED]
[REDACTED]", censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del
Comune di Milano con il mappale 274 sub. 786, come
sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 138,00 x €/mq. 6.500,00 = € 897.000,00
balconi mq. 8,00 x €/mq. 3.250,00 = € 26.000,00
Per un valore complessivo pari a € 923.000,00 Euro 923.000,00
- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
"attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.
[REDACTED]" censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati

del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 798, come
sopra descritta, si valuta:
cantina mq. 6,00 x €/mq. 2.000,00 =

Euro 12.000,00

Per un valore complessivo di

Euro 935.000,00

Lotto 5

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale,
"attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig. ra
[REDACTED] censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati
del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 787, come
sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 87,00 x €/mq. 6.500,00 = € 565.500,00

balcone mq. 9,00 x €/mq. 3.250,00 = € 29.250,00

Per un valore complessivo pari a € 594.750,00 che si arrotonda a Euro 594.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
"attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.ra
[REDACTED] censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati
del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 802,
come sopra descritta, si valuta:

cantina mq. 9,00 x €/mq. 2.000,00 =

Euro 18.000,00

Per un valore complessivo di

Euro 612.000,00

Lotto 6

- Unità immobiliare posta al piano rialzato ad uso residenziale,
"attualmente allo stato rustico" censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 774,
come sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 92,00 x €/mq. 3.000,00 = € 276.000,00

balcone mq. 4,00 x €/mq. 1.500,00 = € 6.000,00

Per un valore complessivo pari a € 282.000,00

Euro 282.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 799, come sopra descritta,
si valuta:

cantina mq. 6,00 x €/mq. 1.500,00 =

Euro 9.000,00

- Unità immobiliare posta al piano rialzato/ammezzato ad uso
residenziale, "attualmente allo stato rustico" censita al Foglio
315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il
mappale 274 sub. 775, come sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 96,00 x €/mq. 3.100,00 = € 297.600,00 che si arrotonda a Euro 297.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 805, come sopra descritta,
si valuta:
cantina mq. 5,00 x €/mq. 1.500,00 = Euro 7.500,00

- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 777,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 107,00 x €/mq. 3.200,00 = € 342.400,00
balcone mq. 4,00 x €/mq. 1.600,00 = € 6.400,00
Per un valore complessivo pari a € 348.800,00 che si arrotonda a Euro 348.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 806, come sopra descritta,
si valuta:
cantina mq. 5,00 x €/mq. 1.500,00 = Euro 7.500,00

- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 778,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 60,00 x €/mq. 3.300,00 = € 198.000,00
balcone mq. 6,00 x €/mq. 1.650,00 = € 9.900,00
Per un valore complessivo pari a € 207.900,00 che si arrotonda a Euro 207.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 807, come sopra descritta,
si valuta:
cantina mq. 4,00 x €/mq. 1.500,00 = Euro 6.000,00

- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 780,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 44,00 x €/mq. 3.250,00 = € 143.000,00 Euro 143.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 808, come sopra descritta,
si valuta:
cantina mq. 4,00 x €/mq. 1.500,00 = Euro 6.000,00

- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 781,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 52,00 x €/mq. 3.300,00 = € 171.600,00
balcone mq. 9,00 x €/mq. 1.650,00 = € 14.850,00
Per un valore complessivo pari a € 186.450,00 che si arrotonda a Euro 186.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 809, come sopra descritta,
si valuta:
cantina mq. 4,00 x €/mq. 1.500,00 = Euro 6.000,00

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 783,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 112,00 x €/mq. 3.400,00 = € 380.800,00
balcone mq. 10,00 x €/mq. 1.700,00 = € 17.000,00
Per un valore complessivo pari a € 397.800,00 che si arrotonda a Euro 397.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 810, come sopra descritta,
si valuta:
cantina mq. 4,00 x €/mq. 1.500,00 = Euro 6.000,00

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 784,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 67,00 x €/mq. 3.500,00 = € 234.500,00
balcone mq. 6,00 x €/mq. 1.750,00 = € 10.500,00
Per un valore complessivo pari a € 245.000,00 Euro 245.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso deposito,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del
Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale
274 sub. 811, come sopra descritta, si valuta:
deposito mq. 223,00 x €/mq. 2.400,00 = € 535.200,00 che si arrotonda a Euro 535.000,00
Per un valore complessivo di Euro 2.688.000,00

Lotto 7

- Lastrico solare posto al piano terzo, censito al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 746, come sopra descritto, si valuta:
lastrico solare mq. 35,00 x €/mq. 500,00 = € 17.500,00 che si arrotonda a **Euro 17.000,00**

Riepilogo:

<u>Lotto 1</u>	Abitazione e cantina	Euro	395.000,00
<u>Lotto 2</u>	Abitazione e cantina	Euro	971.000,00
<u>Lotto 3</u>	Abitazione e cantina	Euro	418.000,00
<u>Lotto 4</u>	Abitazione e cantina	Euro	935.000,00
<u>Lotto 5</u>	Abitazione e cantina	Euro	612.000,00
<u>Lotto 6</u>	Unità allo stato rustico e cantine	Euro	2.688.000,00
<u>Lotto 7</u>	Lastrico solare	Euro	17.000,00
Totale		Euro	6.036.000,00

Questo è quanto pregiarsi riferire lo scrivente in evasione dell'incarico affidatogli.

Bergamo, 25 Maggio 2015


Geom. Luciano Mocchi
Luciano Mocchi

II. Elenco Allegati:

- documentazione fotografica;
- copia atto compravendita per persona da nominare, copia atto dichiarazione di nomina e copia note di trascrizione a favore e contro e iscrizioni ipotecarie;
- copia estratto mappa foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano;
- copia elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati;
- copia visura catastale per Soggetto e planimetrie catastali;
- copia estratto P.G.T. del Comune di Milano con legenda e norme tecniche;
- copia provvedimenti autorizzativi;
- copia nota di trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento.

GEOM. LUCIANO MOCCHI
 VIA MATRIS DOMINI, 8 - 24121 BERGAMO
 TEL. +39/035.242.315 - E-mail: geom.mocchi@gmail.com

DOM. FISC.: VIA VACHA, 18 - BERGAMO
 COD. FISCALE: MCC LCN 46A12 A79411
 PARTITA IVA 00628270167

BERGAMO 05 DICEMBRE 2016

marzio.salvi@pec.commercialisti.it

EGREGIO SIGNORE
SALVI DOTT. MARZIO
 Viale Papa Giovanni XXIII° n. 94/D
24121 - BERGAMO -

OGGETTO: Relazione di stima immobili di proprietà della Società Sirtori Tre S.r.l. (R.F. n. 38/2015) in Comune di Milano Via Sirtori n. 3/5.

Con riferimento alla Vostra cortese richiesta di aggiornamento dei valori dei beni immobili valutati con l'Elaborato Tecnico Peritale del 25/05/2015, premesso che nel primo semestre 2016, nonostante i principali elementi che caratterizzano il mercato residenziale del Comune di Milano sono una modesta crescita del numero delle transazioni, una riduzione dei margini di trattabilità sui prezzi offerti, la diminuzione dei tempi di vendita e l'assestamento delle quotazioni, premesso inoltre che verificata la pubblicazione della società TEMA "Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano n. 49" che ha rilevato un lieve calo dei prezzi degli appartamenti rispetto a un anno prima, tenuto anche conto degli indici ISTAT costo vita, quanto sopra premesso lo scrivente ritiene di dover aggiornare la valutazione dei beni di cui all'oggetto come segue:

Lotto 1

- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig. [REDACTED], censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 779, come sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 58,00 x €/mq. 5.500,00 = € 319.000,00	
balcone mq. 8,00 x €/mq. 2.750,00 = € 22.000,00	
Per un valore complessivo pari € 341.000,00	Euro 341.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig. [REDACTED] censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 804, come sopra descritta, si valuta:

cantina a corpo	Euro 5.000,00
Per un valore complessivo di	Euro 346.000,00

Lotto 2

- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.ra [REDACTED]", censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 782, come sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 137,00 x €/mq. 5.500,00 = € 753.500,00

balconi mq. 33,00 x €/mq. 2.750,00 = € 90.750,00

Per un valore complessivo pari a € 844.250,00 che si arrotonda a Euro 844.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.ra [REDACTED]", censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 801, come sopra descritta, si valuta:
cantina a corpo

Euro 6.000,00

Per un valore complessivo di

Euro 850.000,00

Lotto 3

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig. ra [REDACTED]", censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 785, come sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 58,00 x €/mq. 5.850,00 = € 339.300,00

balcone mq. 9,00 x €/mq. 2.925,00 = € 26.325,00

Per un valore complessivo pari a € 365.625,00 che si arrotonda a Euro 365.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina, "attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.ra [REDACTED]", censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 800, come sopra descritta, si valuta:
cantina a corpo

Euro 6.000,00

Per un valore complessivo di

Euro 371.000,00

Lotto 4

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale,

“attualmente nel possesso del promissario acquirente [redacted]
[redacted] nsita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del
Comune di Milano con il mappale 274 sub. 786, come
sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 138,00 x €/mq. 5.850,00 = € 807.300,00

balconi mq. 8,00 x €/mq. 2.925,00 = € 23.400,00

Per un valore complessivo pari a € 830.700,00

Euro 830.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
“attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.
[redacted] nsita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati
del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 798, come
sopra descritta, si valuta:

cantina a corpo

Euro 6.000,00

Per un valore complessivo di

Euro **836.000,00**

Lotto 5

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale,
“attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig. ra
[redacted] nsita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati
del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 787, come
sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 87,00 x €/mq. 5.850,00 = € 508.950,00

balcone mq. 9,00 x €/mq. 2.925,00 = € 26.325,00

Per un valore complessivo pari a € 535.275,00 che si arrotonda a Euro 535.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
“attualmente nel possesso del promissario acquirente Sig.ra
[redacted] nsita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati
del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 802,
come sopra descritta, si valuta:

cantina a corpo

Euro 10.000,00

Per un valore complessivo di

Euro **545.000,00**

Lotto 6

- Unità immobiliare posta al piano rialzato ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 774,
come sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 92,00 x €/mq. 2.700,00 = € 248.400,00

balcone mq. 4,00 x €/mq. 1.350,00 = € 5.400,00

- Per un valore complessivo pari a € 253.800,00 Euro 253.000,00
- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina, censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 799, come sopra descritta, si valuta:
cantina a corpo Euro 5.000,00
 - Unità immobiliare posta al piano rialzato/ammezzato ad uso residenziale, "attualmente allo stato rustico" censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 775, come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 96,00 x €/mq. 2.790,00 = € 267.840,00 che si arrotonda a Euro 267.000,00
 - Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina, censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 805, come sopra descritta, si valuta:
cantina a corpo Euro 5.000,00
 - Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale, "attualmente allo stato rustico" censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 777, come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 107,00 x €/mq. 2.880,00 = € 308.160,00
balcone mq. 4,00 x €/mq. 1.440,00 = € 5.760,00
Per un valore complessivo pari a € 313.920,00 che si arrotonda a Euro 313.000,00
 - Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina, censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 806, come sopra descritta, si valuta:
cantina a corpo Euro 5.000,00
 - Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale, "attualmente allo stato rustico" censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 778, come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 60,00 x €/mq. 2.970,00 = € 178.200,00
balcone mq. 6,00 x €/mq. 1.485,00 = € 8.910,00
Per un valore complessivo pari a € 187.110,00 che si arrotonda a Euro 187.000,00
 - Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina, censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune

- di Milano con il mappale 274 sub. 807, come sopra descritta,
si valuta:
cantina a corpo Euro 5.000,00
- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 780,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 44,00 x €/mq. 2.925,00 = € 128.700,00 che si arrotonda a Euro 128.000,00
- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 808, come sopra descritta,
si valuta:
cantina a corpo Euro 5.000,00
- Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 781,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 52,00 x €/mq. 2.970,00 = € 154.440,00
balcone mq. 9,00 x €/mq. 1.485,00 = € 13.365,00
Per un valore complessivo pari a € 167.805,00 che si arrotonda a Euro 167.000,00
- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 809, come sopra descritta,
si valuta:
cantina a corpo Euro 5.000,00
- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale,
“attualmente allo stato rustico” censita al Foglio 315 del Catasto
Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 783,
come sopra descritta, si valuta:
abitazione mq. 112,00 x €/mq. 3.050,00 = € 341.600,00
balcone mq. 10,00 x €/mq. 1.525,00 = € 15.250,00
Per un valore complessivo pari a € 356.850,00 che si arrotonda a Euro 356.000,00
- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina,
censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune
di Milano con il mappale 274 sub. 810, come sopra descritta,
si valuta:

cantina a corpo Euro 5.000,00

- Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale, "attualmente allo stato rustico" censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 784, come sopra descritta, si valuta:

abitazione mq. 67,00 x €/mq. 3.150,00 = € 211.050,00

balcone mq. 6,00 x €/mq. 1.575,00 = € 9.450,00

Per un valore complessivo pari a € 220.500,00 che si arrotonda a Euro 220.000,00

- Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso deposito, "attualmente allo stato rustico" censita al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 811, come sopra descritta, si valuta:

deposito mq. 223,00 x €/mq. 2.150,00 = € 479.450,00 che si arrotonda a Euro 479.000,00

Per un valore complessivo di Euro 2.405.000,00

Lotto 7

- Lastrico solare posto al piano terzo, censito al Foglio 315 del Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il mappale 274 sub. 746, come sopra descritto, si valuta:

lastrico solare mq. 35,00 x €/mq. 450,00 = € 15.750,00 che si arrotonda a Euro 15.000,00

Riepilogo:

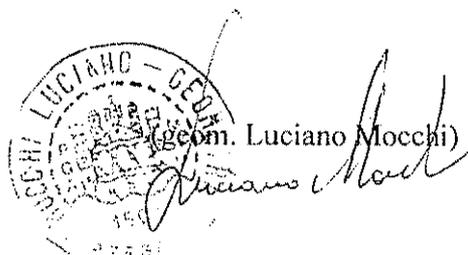
<u>Lotto 1</u>	Abitazione e cantina	Euro	346.000,00
<u>Lotto 2</u>	Abitazione e cantina	Euro	850.000,00
<u>Lotto 3</u>	Abitazione e cantina	Euro	371.000,00
<u>Lotto 4</u>	Abitazione e cantina	Euro	836.000,00
<u>Lotto 5</u>	Abitazione e cantina	Euro	545.000,00
<u>Lotto 6</u>	Unità allo stato rustico e cantine	Euro	2.405.000,00
<u>Lotto 7</u>	Lastrico solare	Euro	15.000,00
Totale		Euro	5.368.000,00

GEOM. LUCIANO MOCCHI
VIA MATRIS DOMINI, 8 - 24121 BERGAMO
TEL. +39/035.242.315 - E-mail: geom.mocchi@gmail.com

DOM. FISC.: VIA VACHA, 18 - BERGAMO
COD. FISCALE: MCC LCN 46A12 A794H
PARTITA IVA 00628270167

Questo è quanto pregiassi riferire lo scrivente in evasione dell'incarico affidatogli.

Bergamo, 05 Dicembre 2016



geom. Luciano Mocchi

architetto alessandra sacchi
via la. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oamilano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

Via Sirtori 3/5 – Milano

Su incarico a me affidato dalla S [REDACTED] con sede [REDACTED], sono state svolte delle attività raccolte e di analisi dello storico delle pratiche edilizie relative all'immobile di cui all'oggetto, redatte e protocollate dalla Fallita Società Sirtori 3 srl.

Tale indagine e' stata sviluppata su due livelli:

- 1) Il primo destinato ad identificare le difformità ed irregolarità amministrative oggi in essere: quindi fare una fotografia puntuale dello stato dell'arte;
- 2) Il secondo per definire le attività necessarie per poter risolvere le criticità e quindi poter rendere conformi – là ove possibile - alle normative vigenti le porzioni (abitate e non) oggetto della Perizia redatta dal geometra Luciano Mocchi.

architetto alessandra sacchi
via l.a. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oamilano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

Paragrafo 1

Elenco delle pratiche edilizie e delle comunicazioni avvenute fra il Comune di Milano e la Società Sirtori tre s.p.a. / arch. Prando nella sua qualità di progettista e direttore lavori.

1) DIA PG 210615/2010 Progr. 2092/2010 del 16/03/2010 _ protocollo generale MANUTENZIONE STRAORDINARIA

“cambio di destinazione d'uso con opere interne da UFFICIO a RESIDENZA” per i piani rialzato, primo e secondo.

ESAME in data 28/06/2010:

viene richiesto di precisare il confine di proprietà rispetto all'adiacente numero 3

- mancano firme progettista e proprietà
- i lavori non hanno avuto inizio

2) COMUNICAZIONE di INIZIO LAVORI PG 583368/2010 del 20/07/2010

3) DIA PG 905266/2010 Progr. 9994/2010 DEL 19/11/2010 _ protocollo generale MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO

Variante minore del progetto presentato in atti PG 210615/2010 Progr. 2092/2010 del 16/03/2010 PG

“nel progetto in oggetto di variante in corso d'opera vengono redistribuiti gli spazi interni degli uffici e appartamenti, viene posizionato un nuovo vano scale e ascensore che prosegue fino al piano seminterrato; nuovi materiali di facciata e creazione di nuovi balconi”.

Sono stati flaggati (in modo non corretto):

- no locali interessati dalla domanda di condono*
- no utilizzo abitativo o con permanenza di persona dei locali sotterranei, seminterrati o sottotetto
- no opere che alterano la statica dell'edificio.

ESAME in data 18/03/2011: non risulta esito dell'esame.

4) SCIA PG 3436/2012 progr. 279/2012 del 03/01/2012 _ protocollo generale MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

variante minore alle pratiche DIA PG 210615/2010 e DIA PG 905266/2010

“la variante in corso d'opera prevede la redistribuzione degli spazi interni, ridimensionamento delle aperture finestrate e lievi modifiche sulle dimensioni dei balconi, conseguente adeguamento dei prospetti”.

architetto alessandra sacchi
via la. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oamilano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

Sono stati flaggati (in modo non corretto):

- no locali interessati dalla domanda di condono*
- no utilizzo abitativo o con permanenza di persona dei locali sotterranei, seminterrati o Sottotetto
- no opere che alterano la statica dell'edificio.

ESAME con la successiva SCIA n° 6412/12 in data 15/11/2012

**5) SCIA PG 667181/2012 progr. 16412/2012 del 19/10/2012 _ protocollo generale
MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI
variante minore alle pratiche SCIA PG 3436/2012**

“la variante in corso d'opera prevede la redistribuzione degli spazi interni relativi ai soli appartamenti 1-4-10; creazione di posti auto ai piani interrato e seminterrato; cambio di destinazione d'uso dei locali deposito al piano interrato in laboratorio”.

Sono stati flaggati (in modo non corretto):

- no modifiche di destinazione d'uso
- no utilizzo abitativo o con permanenza di persona dei locali sotterranei, seminterrati o sottotetto
- no opere che alterano la statica dell'edificio.

ESAME con la precedente SCIA PG 3436/2012 in data 03/01/2012
segue:

6) FAX PG 824185/2012 del 15/12/2012 con comunicazione che in data 11/12/2012 è stato esperito sopralluogo sul cantiere e accertamento che le opere di cui alla SCIA PG 667181/2012 non sono iniziate; provvedimento di SOSPENSIONE.

7) PROVVEDIMENTO di SOSPENSIONE PG 790154/2012 del 04/12/2012

A seguito dell'esame del 15/11/2012 le richieste per la regolarizzazione delle opere per la ripresa dei lavori (come riportate nell'istanza), sono:

- a) la traslazione di superficie lorda di pavimento dovrà essere riassunta in una tavola progettuale che riporti sia la superficie lorda di pavimento sia la destinazione d'uso dei vari piani dello stato di fatto iniziale (DIA progr. 2092/2010) e di progetto;
- b) occorre indicare con maggiore precisione le caratteristiche del cavedio allo stato iniziale, presentando idonea sezione trasversale;

architetto *alessandra sacchi*
via *l.a. seneca,2* - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oomilano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

- c) la predisposizione di "tunnel solari" preordinati alla ventilazione/illuminazione dei locali, non è consentita se non supportata da parere favorevole della competente ASL, qualora fosse accertata la definizione cavedio, la traslazione di superficie lorda di pavimento ammissibile sarebbe condizionata al parere ASL;
- d) la larghezza della porta di accesso all'edificio, prevista di cm 135, contrasta con l'art. 8,1 DM 236/89 che stabilisce la larghezza massima di singola anta in cm 120;
- e) i laboratori previsti al piano interrato risultano privi di servizi igienici;
- f) contrariamente a quanto indicato, le opere previste riguardano parti strutturali: occorre, pertanto, presentare opportuna relazione strutturale o produrre progetto relativo ai cementi armati;
- g) vista la formazione di nuovi locali rifiuti, occorre acquisire il conforme parere dell'AMSA. E quindi viene richiesto il parere specifico da parte dell'ASL per l'utilizzo dei solar tube.

8) PG 281,400/2013 del 22/04/2013 dichiarazione dell'architetto Prando della non realizzazione delle opere di cui alla SCIA PG 667181/2012, completa di ANNULLAMENTO della stessa SCIA.

Note: in data 8 ottobre 2015 nei commenti alla pratica si legge:

" la scrivente **[REDACTED]** non comprende cosa deve ulteriormente valutare, considerato che non risultano integrazioni in data successiva all'esame del 15/12/2012.

Quindi la comunicazione di annullamento dell'architetto Prando è stata l'ultima integrazione da parte della Società Sirtori 3 srl.

Con l'annullamento della variante SCIA PG 667181/2012, vengono meno alcune delle richieste di regolarizzazione da parte dei funzionari comunali: rimangono comunque in essere le questioni relative alla traslazione della SLP, alla natura del cavedio, i tunnel solari, la larghezza della porta di ingresso, la statica dell'edificio e al parere conforme dell'AMSA.

architetto alessandra sacchi
via la. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oamilano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

Paragrafo 2

OSSERVAZIONI

a) CAVEDIO/PATIO

Nella DIA PG 210615/2010 Progr. 2092/2010 del 16/03/2010, il vano interessato viene denominato nello STATO di FATTO ai piani primo e secondo, "CAVEDIO"; ai medesimi piani, nello STATO di PROGETTO, viene denominato "PATIO".

Nelle pratiche successive, il medesimo vano nella STATO di FATTO addirittura non risulta alcuna dicitura, mentre nello STATO di PROGETTO si ritrova la dicitura "PATIO".

Secondo il precedente Regolamento Edilizio (in vigore alla data di presentazione del progetto) e anche nell'attuale in vigore dal 26 novembre 2014, il vano oggetto dell'osservazione è un CAVEDIO e non PATIO, come riportato agli articoli 111_ patii e articolo 112_ cavedi.

Questo comporta che le camere di progetto che affacciano su tale cavedio non hanno i requisiti di abitabilità, in quanto non sono rispettati i rapporti aero illuminanti; gli unici locali ammessi su tale cavedio sono i servizi igienici.

Questa situazione coinvolge almeno tre appartamenti che risultano privi di requisiti di abitabilità.

Le unità identificate sono le

Foglio 315, Mappale 274, sub 774 mq . 92

Foglio 315, Mappale 274, sub 777 mq . 107

Foglio 315, Mappale 274X, sub 783 mq . 112

sul totale, tale metratura rappresenta il 49% della superficie lorda di residenza.

b) PIANO INTERRATO AL GREZZO – USO DEPOSITO

Il piano interrato, originariamente ad uso deposito, è attualmente non utilizzabile e "al grezzo"; il progetto della Fallita Società Sirtori 3 prevedeva la realizzazione di posti auto meccanizzati che alla luce delle verifiche risulta NON realizzabile per i seguenti motivi:

_ l'accesso dalla via Sirtori non risulta essere adeguato alle normative vigenti;

_ la discesa dei mezzi, sia con conducente che senza, non rispetta le dimensioni richieste dalle normative;

_ manca il certificato di idoneità statica.

A oggi il piano interrato risulta non utilizzabile e non agibile.

Il valore dell'unità immobiliare identificata al Foglio 315, Mappale 274, Sub 811 è riconducibile ad un decremento **totale** del valore.

architetto alessandra sacchi
via la. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319

asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@comilano.it

ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

c) STATICA dell'EDIFICIO

In tutte le pratiche viene sempre dichiarato che "le opere non interessano la statica dell'edificio e non comportano la sostituzione e/o la realizzazione di opere in calcestruzzo armato o di elementi strutturali": come evidenziato dal funzionario del Comune invece, avendo inserito o con

la DIA PG 905266/2010 Progr. 9994/2010 del 19/11/2010 un nuovo vano ascensore e scale e avendo cambiato l'assetto dei balconi, sono state realizzate opere che alterano la statica dell'edificio: si rende indispensabile la relazione dell'ingegnere strutturista e di tutti gli interventi per la messa a norma delle strutture, come previsto dalla L. 380/01, operazione onerosa sia in termini economici oltre che di lavorazione in quanto alcuni appartamenti sono abitati e nel frattempo, sulla base della L.R. N 33/2015 che aggiorna la normativa sulle costruzioni in zona sismica adeguandola al DPR 6 giugno 2001, n 380 (Testo Unico in materia Edilizia), Milano è passata da zona sismica 4 a 3; fino a quando relazione e gli eventuali interventi non verranno realizzati, l'edificio risulta privo delle caratteristiche di agibilità. Inoltre, sempre per la mancanza di questi documenti, l'ascensore di nuova realizzazione non è mai stato collaudato e di conseguenza mai utilizzato.

Le attività per il rilascio della certificazione statica sono complicate ed onerose, oltre a coinvolgere Uffici e Tecnici, con una incidenza del XX% su ogni singola unità. Non vogliamo neppure considerare il caso in cui tale certificazione, alla luce delle indagini onerose e delicate che dovremo esperire, richieda un impegno economico che arrivi ad azzerare il valore del Lotto come indicato nella perizia.

In aggiunta a quanto sopra esposto, il mancato rilascio del documento di idoneità statica ha impedito il collaudo dell'ascensore di nuova realizzazione della ditta Cavallari Ascensori; essendo cambiata nel mese di settembre 2017 la normativa circa gli ascensori, l'impianto deve essere - prima del collaudo - revisionato ed adeguato con un ulteriore aggravio di costi (circa 60.000 €).

d) TRASLAZIONE SLP

La pratica DIA PG 210615/2010 Progr. 2092/2010 del 16/03/201 che ha generato il progetto, aveva come destinazioni d'uso:

piano rialzato/ammezzato: ufficio con cambio di destinazione d'uso in residenza piano primo e secondo: ufficio con cambio di destinazione d'uso in residenza.

La SLP rimane invariata.

La variante DIA PG 905266/2010 Progr. 9994/2010 del 19/11/2010, prevede l'inserimento di un vano scala ascensore, che genera SLP da ricollocare, nel dettaglio da mq 1.969,14 a mq 1.890,51, quindi con un delta di mq 78,63.

COD. FISC. SCC LSN 69E51 F205M - PART. IVA 12769580155

architetto alessandra sacchi
via la. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oamilano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

Il vano scala e ascensore arriva fino al piano seminterrato, oggetto di domanda di condono presentata in data 10/05/1986 rilasciata in data 12/03/2004, provvedimento n° 23/2004, di cui non sono state reperite le tavole.

La variante SCIA PG 3436/2012 progr. 279/2012 del 03/01/2012 prevede una redistribuzione degli spazi interni senza modifica della SLP.

La variante SCIA PG 667181/2012 progr. 16412/2012 del 19/10/2012, annullata dallo stesso architetto Prando, prevede invece oltre alla traslazione di SLP anche un ulteriore cambio di destinazione d'uso, dei laboratori in superficie di parcheggio e dei depositi in laboratori.

Quindi la SLP valida è quella data dallo stato di partenza compreso il seminterrato condonato ad uso laboratorio e un delta di mq 78,63, per un totale di mq mq 1.969,14.

Quanto sopra esposto implica un duplice decremento (oltre al valore azzerato del piano interrato), sia per la non conformità, che per gli oneri da sostenere per la messa in regola, che si traduce in una svalutazione del 20% del valore di stima.

architetto alessandra sacchi
via l.a. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oam milano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

Paragrafo 3

RELAZIONE RIASSUNTIVA DEI PROCEDIMENTI E CAUSE IN ESSERE A CARICO DEL FALLIMENTO SIRTORI TRE SRL

Da una rapida verifica anche con i legali che assistono la società [redacted] evidenziamo e riepiloghiamo le cause oggi in essere a carico del Fallimento Sirtori Tre Srl nonché per singole o totali porzioni dell'immobile.

Riguardano infatti una serie di cause per Giudizio Ex art. 2932 c.c. intentate dai promissari acquirenti che in varie epoche ante fallimento della società hanno sottoscritto preliminari e pagato congrua parte del prezzo richiesto, anche per posti auto/garage che mai potranno essere realizzati.

Oggi ognuno di loro reclama in vari gradi di giudizio quantomeno l'esecuzione del proprio contratto, per non parlare in alcuni casi di richiesta danni ed interessi che - qualora accolti - renderebbero pressoché nulli i valori delle perizie dei Lotti 1-2-3-4-5 del Geom. Luciano Mocchi aggiornata al dicembre scorso.

Le cause sono state promosse dai signori:

[redacted]
[redacted] (con preliminare trascritto ante fallimento presso il proprio Notaio)

[redacted] che con sentenza 5059/2017 presso il Tribunale di Milano ha ricevuto il difetto di interesse ex art. 100 c.p.c. in capo al Fallimento a proporre la domanda di risoluzione del contratto inter partes del 10.12.2012 ex. art. 72 L.F.)

A completare il quadro delle cause risulterebbe un *giudizio di opposizione allo stato passivo da Veneto Banca* che reclama una somma ulteriore di Euro 2.072.048,22 quale credito privilegiato ipotecario (rispetto agli Euro 7.072.075,52 concessi).

Nel contempo il credito della Veneto Banca e' stato ceduto a terza società.

Allo stato le unità di interesse dei sopra citati promissari acquirenti risultano tutte occupate senza titolo.

architetto alessandra sacchi
via l.a. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oamilano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

Tutti questi aspetti - di cui chiaramente non sono competente nel valutare il merito - allontanano sicuramente qualsivoglia possibile acquirente vista la mole di cause e di difficoltà (oltre eventuali oneri legali). In tale senso una ulteriore riduzione del 25 % sul prezzo periziato, ricordando che anche per il Lotto 5 (non occupato e forse di maggiore interesse da parte di imprese di costruzioni - ha già visto andare deserta la prima asta, e dovrà riproporsi eventualmente con un ribasso analogo.

4

architetto alessandra sacchi
via l.a. seneca,2 - 20135 milano
tel. 0259903309 - fax 0259903319
asacchi@studiosacchi.eu
sacchi.9692@oamilano.it
ordine dei periti del Tribunale di Milano n° 12232

CONSIDERAZIONI FINALI

Le conclusioni pertanto delle indagini di cui sopra e le criticità più evidenti sono:

- a) la non abitabilità di n° 3 unità del Lotto 5, affacciate sul "cavedio";
- b) la non realizzabilità dei posti auto meccanizzati previsti nel progetto della Fallita Società Sirtori 3;
- c) la mancanza del certificato di idoneità statica per l'intero stabile ;
- d) la non evidenza e definizione della SLP oggetto di traslazione;
- e) le cause in essere contro il Fallimento sulle porzioni finite e da finire da parte di Veneto Banca (su tutti i Lotti) e promissari Acquirenti (che occupano oggi senza titolo i lotti 1 - 2- 3 - 4- 5).

Di conseguenza, evidenzio con apposita Tabella allegata alla presente relazione un riposizionamento dei valori indicati nella Perizia redatta dal Geom. Mocchi nel dicembre scorso.

In fede

Alessandra Sacchi

A circular stamp of the Order of Periti of the Milan Tribunal is visible, with the handwritten signature of Alessandra Sacchi overlaid on it.

REALAZIONE TECNICO/ESTIMATIVA
relativa all'immobile sito in via Sirtori 3-5 a Milano

Consulente Tecnico: arch. Miriam Cortinovic

* * *

sottoscritta MIRIAM CORTINOVIS architetto,

con studio in vicolo Boesi, 5 a Vertova (BG) iscritta all'ordine degli architetti di Bergamo al n°1157, a
seguito dell'incarico conferitole dalla dott.ssa Adele Martinelli (da allegare alla relazione giurata ex art.

4, 3° comma del R.D. n° 267/42 nell'ambito della proposta di concordato fallimentare presentata dalla
società Effegi srl con sede a Milano in via Durini, 15 per l'immobile sito in via Sirtori 3-5 a Milano)

in la presente redige

relazione tecnico-estimativa

premesso che

In data 06/02/2018 ha eseguito sopralluogo presso l'immobile in oggetto;

Ha visionato tutta la documentazione tecnica (comunale, catastale) e le perizie di stima redatte
dal geom. Mocchi Luciano di Bergamo e dall'arch. Sacchi Alessandra di Milano;

relaziona quanto segue:

- 1) L'immobile, alla data odierna, si trova nello stato descritto dall'arch. Sacchi e non è conforme né ai titoli abilitativi né alla denuncia catastale.
- 2) I titoli autorizzativi (comunali) risultano scaduti e comunque non adeguati allo stato di fatto né di diritto, in particolare si fa notare che:
 - tutte le camere affaccianti sul cavedio NON hanno requisiti di abitabilità in quanto al terzo piano tale cavedio è coperto per più di metà da un terrazzo aggettante (si veda documentazione fotografica);
 - il piano interrato (individuato al mappale 811 fg.315) originariamente ad uso deposito, a progetto previsto a posti auto non risulta utilizzabile con tale destinazione in quanto, con il progetto attuale, non è attuabile l'accesso dei veicoli. Tale locale può essere utilizzato come deposito e/o ricovero piccoli mezzi (motocicli o similari). Si precisa che detta destinazione comporterà però interventi sostanziali legati soprattutto all'accessibilità ed all'adeguamento statico;
 - l'intervento ha interessato la statica dell'edificio (formazione vano ascensore e nuovo vano scale, nuovi balconi, abbassamento quota interrato, etc) opere tali da richiedere la



Adele Martinelli

dichiarazione di idoneità statica dello stesso (ad oggi mai considerata né in fase di progetto statico né, tantomeno di dichiarazione finale);

la superficie lorda di pavimento autorizzabile è inferiore (circa 78 mq) rispetto a quella certificata dal privato (infatti risulta contestata dall'ufficio tecnico comunale);

3) La denuncia catastale dovrà essere aggiornata (così come descritto nelle perizie dei colleghi) e dovrà risultare conforme allo stato di fatto ed alle autorizzazioni comunali.

Ciò premesso con la presente si riporta la valorizzazione attribuita, dalla sottoscritta, a ciascuna lotto, suddividendola nei lotti utilizzati dagli altri tecnici e da considerarsi già come valore rettificato:

LOTTO	VALORE €
Lotto 1: Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale e cantina al piano interrato, (sub. 779 e 804)	155.700,00
Lotto 2: Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale e cantina al piano interrato, (sub. 782 e 801)	382.500,00
Lotto 3: Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale e cantina al piano interrato, (sub. 785 e 800)	166.950,00
Lotto 4: Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale e cantina al piano interrato, (sub. 786 e 798)	376.200,00
Lotto 5: Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale e cantina al piano interrato, (sub. 787 e 802)	245.250,00
Lotto 6: tutte le unità ad uso residenziale si trovano "allo stato rustico" Unità immobiliare posta al piano rialzato ad uso residenziale (sub 774) Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina (sub 799) Unità immobiliare posta al piano rialz/ammex ad uso residenziale (sub 775) Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina (sub 805) Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale (sub 777) Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina (sub 806) Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale (sub 778) Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina (sub 807) Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale (sub 780) Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina (sub 808) Unità immobiliare posta al piano primo ad uso residenziale (sub 781) Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina (sub 809) Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale (sub 783) Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso cantina (sub 810) Unità immobiliare posta al piano secondo ad uso residenziale (sub 784)	866.700,00
Lotto 6: Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso deposito (sub 811)	167.650,00

Lot
TO

Veri

In

progetto

Lotto 7: Lastrico solare posto al piano terzo (sub 746)	10.000,00
TOTALE €	2.370.950,00

a quota

collegio

Vertova, 09/02/2018

Il Consulente Tecnico
Arch. Miriam Cortinovis

in lotto

MIRIAM
CORTINOVIS
ARCHITETTO
VERTOVA (BS)
VIA ...
TEL. ...
E-MAIL ...

Miriam Cortinovis

In allegato: documentazione fotografica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

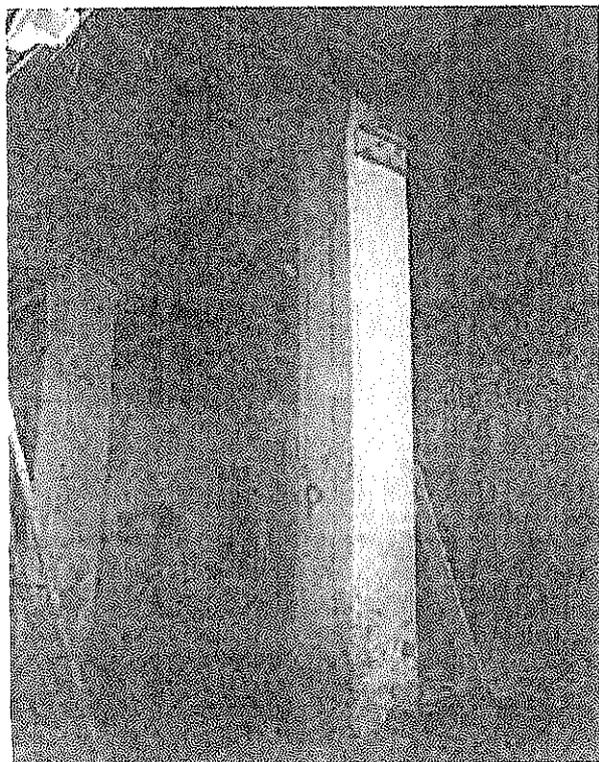
1000



facciata su via Sirtori



particolare ingresso al piano interrato



particolare interno piano interrato



particolare cavedio con terrazzo al p. 3°

PROPOSTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO
ex art. 1329 cod. civ.

_____ con sede a
_____ in persona del proprio legale rappresentante dott.

premesse che:

- in data 18 dicembre 2017 _____ ha presentato una proposta di concordato fallimentare ex art. 124 L. Fall. che prevedeva, tra l'altro, l'acquisto di tutti gli attivi del Fallimento, ivi compresi il patrimonio immobiliare (palazzina in via Giuseppe Sirtori n. 3/5 a Milano) ed i rapporti contenziosi ad esso connessi: il concordato non è stato approvato, in considerazione del voto negativo espresso da Sga - Società per la gestione di attività del cessionaria di Veneto Banca;
- nell'ambito della procedura di concordato, su richiesta della proponente, il Tribunale di Bergamo ha nominato quale proprio ausiliare la dott.ssa Adele Martinelli la quale, con relazione giurata ex art. 124, 3° comma L. Fall. depositata in data 14 febbraio 2018 ha determinato in complessivi € 2.370.950,00 il valore degli immobili di proprietà della società fallita, come di seguito specificato:

LOTTO	UNITA'	VALORE PERIZIA DOTT.SSA MARTINELLI
1	ABITAZIONE E CANTINA	155.700,00
2	ABITAZIONE E CANTINA	382.500,00
3	ABITAZIONE E CANTINA	166.950,00
4	ABITAZIONE E CANTINA	376.200,00
5	ABITAZIONE E CANTINA	245.250,00
6	UNITA' ALLO STATO RUSTICO/CANTINE	1.034.350,00
	UNITA' ALLO STATO RUSTICO/DEPOSITO/POSTI AUTO	
7	LASTRICO SOLARE	10.000,00
TOTALE		2.370.950,00

- permane l'interesse della [redacted] rendersi acquirente del compendio immobiliare sopra descritto e dei diritti connessi ai relativi contenziosi;

tutto ciò premesso

e considerato, la Proponente formula al Fallimento Sirtori Tre s.r.l. una

proposta irrevocabile

di **acquisto in unico lotto** di tutti gli immobili oggetto della perizia sopra richiamata (da intendersi qui richiamata ai fini della individuazione dei beni) e dei diritti connessi ai contenziosi che li riguardano, al corrispettivo di **€ 2.370.950,00**;

e contestualmente si obbliga

- a versare a titolo di cauzione, nei modi che il Curatore indicherà ed entro due giorni dalla richiesta, il 10% del corrispettivo offerto;

- a partecipare alla procedura competitiva che il Curatore riterrà di attivare, sulla base della presente offerta;

- a versare il saldo del prezzo entro il termine di 60 giorni dalla accettazione ovvero dalla aggiudicazione all'esito di procedura competitiva, secondo i tempi ed i modi che saranno ivi definiti.

La presente offerta rimane ferma ed **irrevocabile sino al 30 ottobre 2018**, termine decorso il quale perderà ogni effetto senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà da parte della scrivente, con diritto alla immediata restituzione della cauzione versata.

Con i migliori saluti.

Milano, 18 luglio 2018

[redacted signature]

Banco Desio

N. 6900002921-06
data 19/07/2018

200.000,00
NON TRASFERIBILE

beneficiario FALLIMENTO SIRTORI TRE SRL

COPIA PER IL RICHIEDENTE

MILANO 19/07/2018

euro

200.000,00

NON TRASFERIBILE

Banco Desio

ABI 3440.5
CAB 33104.1 ITALIA (IT)

Banco di Desio e della Brianza SpA
Sede Legale in Desio - Via Rovagnati, 1
iscritta nel Registro delle Imprese di Monza e Brianza
Adesione al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari
Gruppo Banco Desio

pagherà a vista per questo assegno circolare



eur DUECENTOMILA/00

a FALLIMENTO SIRTORI TRE SRL

MILANO 408 - VENEZIA



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
200.000
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Banco Desio

N. 6300029360-01
data 19/07/2018

37.095,00
NON TRASFERIBILE

beneficiario FALLIMENTO SIRTORI TRE SRL

COPIA PER IL RICHIEDENTE

MILANO 19/07/2018

euro

37.095,00

NON TRASFERIBILE

Banco Desio

ABI 3440.5
CAB 33104.1 ITALIA (IT)

Banco di Desio e della Brianza SpA
Sede Legale in Desio - Via Rovagnati, 1
iscritta nel Registro delle Imprese di Monza e Brianza
Adesione al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari
Gruppo Banco Desio

pagherà a vista per questo assegno circolare



eur TRENTASETTE MILANOVANTACINQUE/00

FALLIMENTO SIRTORI TRE SRL



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
50.000
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9