

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. FALLIMENTARE

G.D. Dott. ANNA INTROINI

FALLIMENTO: **NEW BUILDING COMPANY S.R.L.**

N° FALLIMENTO: **66180**

CURATORE: **Dott. ALFREDO HAUPT**

* * *

**Relazione di perizia valutativa del magazzino lotto 8, sito in Olbia (SS) nel complesso
residenziale "Il Borgo delle Rose" al sub. 89
di proprietà del Fallimento New Building Company S.r.l.**

Cronologia ed attività svolta

- In data 29/03/2001 veniva emessa sentenza di fallimento n° 186/2001 della società in epigrafe;
- in data 10/10/2001 il sottoscritto, Rag. Saverio Santangelo, nato a Cerignola il 22.07.59, con studio in Milano, Viale Tunisia n. 22, agente immobiliare iscritto al Ruolo degli Agenti Immobiliari presso la Camera di Commercio di Milano al n° 10469, iscritto all'Albo dei Periti in Stima e Valutazione di Immobili presso la Camera di Commercio di Milano al n°

1972, iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano, veniva nominato Perito estimatore degli immobili di proprietà della New Building Company S.r.l.;

- in data 9/11/2001 il sottoscritto sottoscriveva il verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico;
- in data 8/02/2002 il perito presentava istanza di proroga in quanto solo dal 21/02/2002 si sarebbe potuto accedere ai luoghi ed iniziare le operazioni peritali;
- in data 21/03/2002 il sottoscritto effettuava il sopralluogo in Olbia presso le unità immobiliari da stimare;
- dal 22/03/2002 ad oggi lo scrivente reperiva la documentazione idonea per espletare l'incarico peritale, assumeva tutte le informazioni necessarie ed infine redigeva la presente relazione.

Dati catastali

L'unità immobiliare e quote condominiali, di proprietà della New Building Company S.r.l., è identificata al N.C.E.U. alla partita n° 11684, foglio n° 31, mappale n° 2810, sub. n° 89, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 2, mq. 168, rendita catastale Euro 1041,18.

- Coerenze del magazzino: parti condominiali, altra proprietà salvo altri.

Servitù - convenzioni - oneri reali

Vi sono quelle connesse e dipendenti dal regolamento di condominio, quelle della convenzione relativa al piano di lottizzazione regolarmente approvata dal Comune di Olbia e quelle relative al mutuo bancario n° 32909 erogato dal Banco di Sardegna.

Dagli atti presi in esame dal perito, non risulta ancora concessa dal Comune di Olbia l'abitabilità, la quale potrebbe comunque essere rilasciata ai sensi dell'art. 17 ult. co. della L. 47/85, mediante domanda di concessione in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di aggiudicazione emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Si precisa, inoltre, che per regolarità sarà necessario corrispondere gli oneri di costruzione così come saranno quantificati dal Comune di Olbia.

Ubicazione

Il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della perizia, è sito in Olbia (SS) località Pedras Nieddas all'interno del complesso residenziale "Il Borgo delle Rose", in zona periferica di recente realizzazione.

Vi è carenza di servizi pubblici e privati e sono da completare ancora alcune opere di lottizzazione, in particolare la strada di accesso non è stata ancora asfaltata.

Descrizione dell'immobile

Fabbricato

Il corpo di fabbrica, in cui insiste l'unità immobiliare, è composto di 3 piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato.

Si tratta di stabile signorile di recente costruzione, i cui prospetti sono rivestiti di intonaco civile bianco, con logge prospicienti i lati esterni della proprietà. La copertura a falde è rivestita da coppi in cotto. La rampa d'accesso al seminterrato, ove si trova l'unità in oggetto non è protetta da alcun tipo di chiusura.

Magazzino

L'unità è quasi totalmente interrata, è dotata di due serrande basculanti, per il resto è a rustico da rifinire, il tutto necessita di opere di completamento.

Consistenza

Sulla scorta delle planimetrie e di rilievi effettuati in loco, si è calcolata la sotto indicata superficie vendibile dell'immobile:

- superficie lorda coperta	mq. 173
	=====
- Totale superficie commerciale	mq. 173

Utilizzazione

L'immobile risulta libero, senza vincoli locativi.

Stato di manutenzione e conservazione

Le parti condominiali della parte interrata sono in stato di apparente abbandono, ingombre di rifiuti di ogni genere e necessitano di lavori di completamento.

Considerazioni e criteri di stima

Il quesito, posto al perito, è relativo alla determinazione del valore venale in considerazione del mercato immobiliare; in tale contingenza, il sistema più idoneo di comparazione è quello sintetico-comparativo.

Parametri valutativi

L'ubicazione dell'unità immobiliare è periferica, in zona residenziale con opere di lottizzazione da completare. Inoltre non essendo stata ancora concessa l'abitabilità, si dovrà procedere a svolgere l'iter burocratico necessario e versare i relativi oneri attualmente non quantificabili.

Le condizioni generali dello stabile, in relazione alla porzione fuori terra sono buone, quelle interrate sono insufficienti.

Dopo approfondite ricerche svolte nella zona, il Perito ha riscontrato quanto segue:

- Magazzini di superficie e tipologia assimilabili all'unità in oggetto, ma ubicate in zone completamente urbanizzate e con finiture adeguate, hanno un valore di mercato pari ad Euro 400/500 al mq. commerciale.
- Altri magazzini di altra proprietà ubicati nello stesso complesso residenziale sono stati stimati e messi in vendita ad Euro 400 al mq. commerciale senza nessun risultato utile.

Pertanto, dopo approfondite considerazioni, tenuto conto dei dati sopra esposti e di tutte le informazioni che quotidianamente il sottoscritto raccoglie in qualità di agente immobiliare, il perito attribuisce la valutazione di Euro 250,00 al metro quadro commerciale.

Stima sintetico comparativa

Con riferimento a quanto sopra esposto, si valuta l'unità immobiliare:

- Superficie ragguagliata:

Mq. 173 x Euro./mq. 250,00 **Euro 43.250,00**

=====

e in c.t. **Euro 43.500,00**

che rappresenta il valore del bene in base alla stima sintetico comparativa.

Valore della piena proprietà

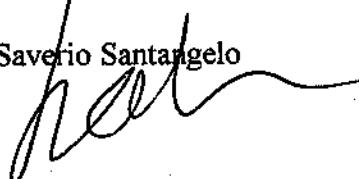
Tutto quanto sopra espresso, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo alla situazione giuridica del cespite, alle sue caratteristiche ed a ogni altra circostanza nota, con riferimento ad epoca corrente, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore prudenziale di mercato dell'immobile sito in Olbia località Pedras Nieddas al sub. 89, al piano interrato, pari a:

Euro 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00)

Milano, 8 maggio 2002

In Fede

Saverio Santangelo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Saverio Santangelo', written over the printed name.

Si allega:

- planimetria catastale
- visura catastale

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

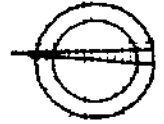
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di OLBIA via MARONCELLI civ.



P 15
n = 2.80

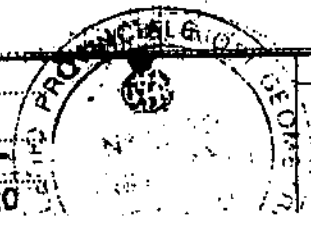
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOMETRA**
FRANCO GARRUCCIU
iscritto all'albo de **GEOMETRI**
SASSARI 1620



RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
31

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2002



Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice : G015)		
	(Provincia di Sassari)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 31	Particella: 2810	Sub. : 89

INTESTATO

1	NEW BUILDING COMPANY SRL con sede in MILANO	02298330164	Proprieta' per 1000/1000
---	---	-------------	--------------------------

Situazione dell'unita immobiliare dal 27/11/1997

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	31	2810	89	1	-	C/2	2	168 m ²	185 m ²	Euro 1. 041,18 L. 2. 016. 000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 3539. 1/1998 del 27/11/1997 in atti dal 22/03/1999
Indirizzo VIA MARONCELLI n. SNC piano: S1											
Notifica -											
Annotazioni Classamento D. M. 701/94 PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE											
				Partita		1018568		Mod.58			

Situazione dell'unita immobiliare dal 14/04/1997

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	31	2810	89	1	-	C/2	2	168 m ²	185 m ²	L. 2. 016. 000	VARIAZIONE n. B01094. 1/1997 del 14/04/1997 in atti dal 14/04/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. FALLIMENTARE

G.D. Dott. ANNA INTROINI

FALLIMENTO: NEW BUILDING COMPANY S.R.L.

N° FALLIMENTO: 66180

CURATORE: Dott. ALFREDO HAUPT

*** * ***

**Relazione di perizia valutativa del magazzino lotto 9, sito in Olbia (SS) nel complesso
residenziale "Il Borgo delle Rose" al sub. 90
di proprietà del Fallimento New Building Company S.r.l.**

Cronologia ed attività svolta

- In data 29/03/2001 veniva emessa sentenza di fallimento n° 186/2001 della società in epigrafe;
- in data 10/10/2001 il sottoscritto, Rag. Saverio Santangelo, nato a Cerignola il 22.07.59, con studio in Milano, Viale Tunisia n. 22, agente immobiliare iscritto al Ruolo degli Agenti Immobiliari presso la Camera di Commercio di Milano al n° 10469, iscritto all'Albo dei Periti in Stima e Valutazione di Immobili presso la Camera di Commercio di Milano al n°

1972, iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano, veniva nominato Perito estimatore degli immobili di proprietà della New Building Company S.r.l.;

- in data 9/11/2001 il sottoscritto sottoscriveva il verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico;
- in data 8/02/2002 il perito presentava istanza di proroga in quanto solo dal 21/02/2002 si sarebbe potuto accedere ai luoghi ed iniziare le operazioni peritali;
- in data 21/03/2002 il sottoscritto effettuava il sopralluogo in Olbia presso le unità immobiliari da stimare;
- dal 22/03/2002 ad oggi lo scrivente reperiva la documentazione idonea per esperire l'incarico peritale, assumeva tutte le informazioni necessarie ed infine redigeva la presente relazione.

Dati catastali

L'unità immobiliare e quote condominiali, di proprietà della New Building Company S.r.l., è identificata al N.C.E.U. alla partita n° 11684, foglio n° 31, mappale n° 2810, sub. n° 90, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 2, mq. 271, rendita catastale Euro 1.679,52.

- Coerenze del magazzino: parti condominiali, altra proprietà salvo altri.

Servitù - convenzioni - oneri reali

Vi sono quelle connesse e dipendenti dal regolamento di condominio, quelle della convenzione relativa al piano di lottizzazione regolarmente approvata dal Comune di Olbia e quelle relative al mutuo bancario n° 32909 erogato dal Banco di Sardegna.

Dagli atti presi in esame dal perito, non risulta ancora concessa dal Comune di Olbia l'abitabilità, la quale potrebbe comunque essere rilasciata ai sensi dell'art. 17 ult. co. della L. 47/85, mediante domanda di concessione in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di aggiudicazione emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Si precisa, inoltre, che per regolarità sarà necessario corrispondere gli oneri di costruzione così come saranno quantificati dal Comune di Olbia.

Ubicazione

Il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della perizia, è sito in Olbia (SS) località Pedras Nieddas all'interno del complesso residenziale "Il Borgo delle Rose", in zona periferica di recente realizzazione.

Vi è carenza di servizi pubblici e privati e sono da completare ancora alcune opere di lottizzazione, in particolare la strada di accesso non è stata ancora asfaltata.

Descrizione dell'immobile

Fabbricato

Il corpo di fabbrica, in cui insiste l'unità immobiliare, è composto di 3 piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato.

Si tratta di stabile signorile di recente costruzione, i cui prospetti sono rivestiti di intonaco civile bianco, con logge prospicienti i lati esterni della proprietà. La copertura a falde è rivestita da coppi in cotto. La rampa d'accesso al seminterrato ove si trova l'unità in oggetto non è protetta da alcun tipo di chiusura.

Magazzino

L'unità è quasi totalmente interrata e per circa una metà della superficie presenta un dislivello di circa m. 1, è dotata di tre serrande basculanti, per il resto è a rustico da rifinire, il tutto necessita di opere di completamento.

Consistenza

Sulla scorta delle planimetrie e di rilievi effettuati in loco, si è calcolata la sotto indicata superficie vendibile dell'immobile:

-	superficie lorda coperta	mq. 278
		=====
-	Totale superficie commerciale	mq. 278

Utilizzazione

L'immobile risulta libero, senza vincoli locativi.

Stato di manutenzione e conservazione

Le parti condominiali della parte interrata sono in stato di apparente abbandono, ingombre di rifiuti di ogni genere e necessitano di lavori di completamento.

Considerazioni e criteri di stima

Il quesito, posto al perito, è relativo alla determinazione del valore venale in considerazione del mercato immobiliare; in tale contingenza, il sistema più idoneo di comparazione è quello sintetico-comparativo.

Parametri valutativi

L'ubicazione dell'unità immobiliare è periferica, in zona residenziale, con opere di lottizzazione da completare. Inoltre non essendo stata ancora concessa l'abitabilità, si dovrà procedere a svolgere l'iter burocratico necessario e versare i relativi oneri attualmente non quantificabili.

Le condizioni generali dello stabile, in relazione alla porzione fuori terra, sono buone, quelle interrate sono insufficienti.

Dopo approfondite ricerche svolte nella zona, il Perito ha riscontrato quanto segue:

- Magazzini di superficie e tipologia assimilabili all'unità in oggetto, ma ubicate in zone completamente urbanizzate e con finiture adeguate, hanno un valore di mercato pari ad Euro 400/500 al mq. commerciale.
- Altri magazzini di altra proprietà ubicati nello stesso complesso residenziale sono stati stimati e messi in vendita ad Euro 400 al mq. Commerciale senza nessun risultato utile.

Pertanto, dopo approfondite considerazioni, tenuto conto dei dati sopra esposti e di tutte le informazioni che quotidianamente il sottoscritto raccoglie in qualità di agente immobiliare, il perito attribuisce la valutazione di Euro 250,00 al metro quadro commerciale.

Stima sintetico comparativa

Con riferimento a quanto sopra esposto, si valuta l'unità immobiliare:

- Superficie ragguagliata:

Mq. 278 x Euro./mq. 250,00	Euro 69.500,00
-----------------------------------	-----------------------

=====

e in c.t.	Euro 70.000,00
-----------	-----------------------

che rappresenta il valore del bene in base alla stima sintetico comparativa.

Valore della piena proprietà

Tutto quanto sopra espresso, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo alla situazione giuridica del cespite, alle sue caratteristiche ed a ogni altra circostanza nota, con riferimento ad epoca corrente, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore prudenziale di mercato dell'immobile sito in Olbia località Pedras Nieddas al sub. 90, al piano interrato, pari a:

Euro 70.000,00 (settantamila/00)

Milano, 8 maggio 2002

In Fede

Saverio Santangelo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Saverio Santangelo', written over the printed name.

Si allega:

- planimetria catastale
- visura catastale

MODULARIO
F. fig. rend. 007

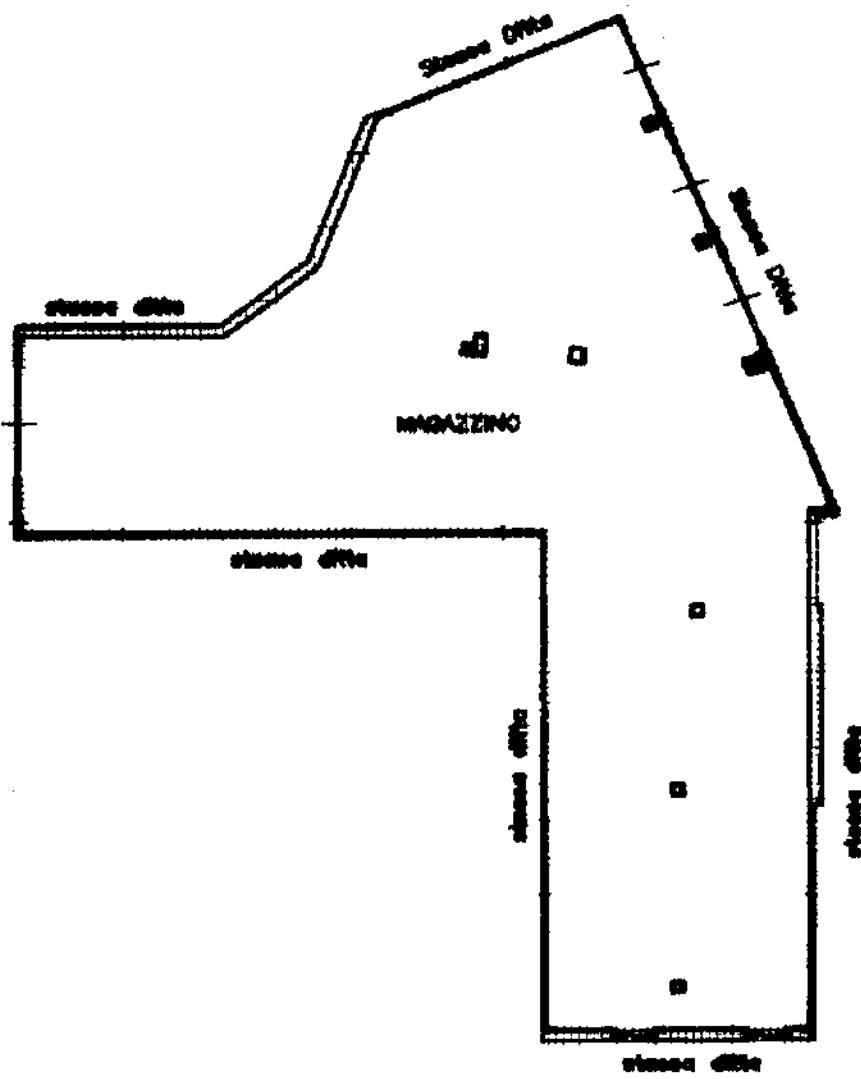


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 007

LIRE
000

Planimetria di u.i.u. in Comune di OLBIA..... via MARONCELLI..... civ.....



P 1/5
= 1/500

ORIENTAMENTO



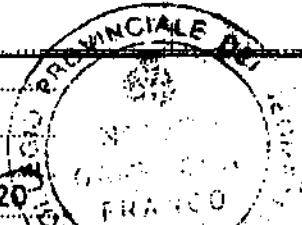
SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
FRANCO GARRUCCIU

iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **SASSARI**

Identificativi catastali
F. 31



RIBERVATO ALL'UFFICIO



Data : 13/03/2002 - Ora : 12. 27.04

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2002

Visura n. : 63476 Pag : 1 Segue

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice : G015) (Provincia di Sassari)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 31	Particella: 2810	Sub. : 90

INTESTATO

1	NEW BUILDING COMPANY SRL con sede in MILANO	02298330164	Proprieta' per 1000/1000
---	---	-------------	--------------------------

Situazione dell'unita immobiliare dal 27/11/1997

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	31	2810	90	1	-	C/2	2	271 m ²	284 m ²	Euro 1. 679,52 L. 3. 252. 000	
Indirizzo VIA MARONCELLI n. SNC piano: S1											
Notifica -											
Annotazioni Classamento D. M. 701/94 PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE											
				Partita	1018568			Mod.58			

Situazione dell'unita immobiliare dal 14/04/1997

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	31	2810	90	1	-	C/2	2	271 m ²	284 m ²	L. 3. 252. 000	
VARIAZIONE n. B01094. 1/1997 del 14/04/1997 in atti dal 14/04/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI											