

**Dott. Arch. Alessandro Siccardi**

Consulente Tecnico del Tribunale  
di Milano Civile N° 7146 - Penale N° 367  
20136 Milano - Via Ascanio Sforza, 21  
Tel. 0289421186 - Fax 0289421098  
E-mail: sicsan@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fraccon

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE

DEI NEGOZI CONTIGUI

SITI A CASTEGGIO (PV)

Via del Castello 82, ang. Via Porro

Piano Terra

Condominio Marini

Sub. 2 - 3

Di proprietà del

FALLIMENTO RESAFUR s.r.l.

FALLIMENTO N. 54100/1990 R.G.

Curatore: Dott. Edoardo Palma Camozzi

**PREMESSO**

che il sottoscritto Dott. Arch. ALESSANDRO SICCARDI, nato a Varese il 17  
Febbraio 1950, con studio a Milano in Via A. Sforza, 21, Tel. 02 89425588 - 02  
89421186, Fax 02 89421098, E-mail sicsan@tin.it, C.F. SCCLSN50B17L682V, P.I.  
06678850154, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n.4031, consulente del  
Tribunale di Milano civile n.7146 - penale n.367 veniva nominato Perito estimatore del  
fallimento indicato in epigrafe;

Veniva chiesto al Perito di determinare il VALORE IMMOBILIARE ad oggi delle  
unità immobiliari indicata in epigrafe;

In data 6 Maggio 2004 e 20 Luglio 2005 il Perito procedeva al sopralluogo delle



unità immobiliari in oggetto;

Il Perito ha avuto notevoli difficoltà nel reperire la documentazione catastale e a identificare le unità da periziare.

#### CIÒ PREMESSO

Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluogo, chiesti i documenti catastali ventennali e le planimetrie, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

#### RELAZIONE

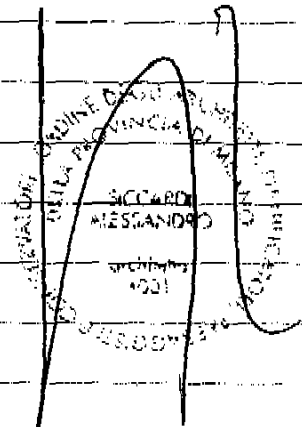
Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate a Casteggio, nel 'Condominio Marini', edificio sito in via del Castello 82, angolo via Porro.

#### DESCRIZIONE

Il Condominio Marini è una palazzina di tre piani fuori terra con facciata in intonaco plastico ai piani superiori e rivestita in lastre di travertino al piano terreno. Le unità immobiliari in oggetto sono il negozio centrale e quello contiguo sull'angolo destro. Vi si accede dalla via Castello da due ingressi protetti da serrande metalliche ( il primo ha ancora l'insegna " PIZZERIA centro storico", e da portoncino interno nell'atrio scala retro della palazzina. E' areato da tre finestre sul lato destro, da una sulla via Castello. Tutte le finestre sono munite di inferiata. I serramenti ( malconci ) sono in legno con tapparelle. I muri sono scrostati, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia.

Vi è una porta d'accesso diretta al vano scala condominiale cantina. **Non fa parte della proprietà** il locale (sub. 15), anche se attualmente parte integrante dell'ex ristorante, dove è stato costruito un forno in muratura con copertura a coppi e un bancone per le pizze.

Vi è una porta di collegamento interna al sub. 14 che andrà murata.



Fa parte del sub. 3 anche il bagno posizionato sotto la rampa scala del condominio.

#### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto sono censite all'UTE/NCEU di Pavia : negozio 1 :

partita 542, foglio 24, particella 247, sub. 3 (tre), via del Castello 82, P. T, cat. C/1,

classe 3, consistenza 70 mq, rendita € 820,65

(ottocentoventieuroesessantacinquecentesimi).

Intestato: resafur s.r.l. con sede in Rozzano.

negozio 2 : partita 542, foglio 24, particella 247, sub. 2 (due), via del Castello 82, F.

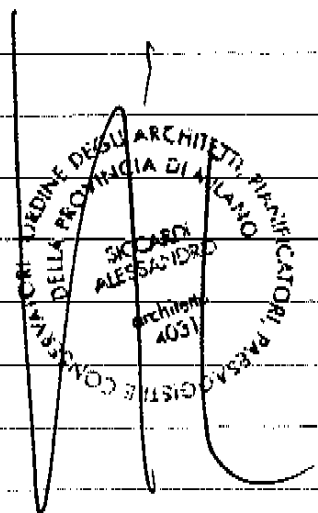
T, cat. C/1, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 363,48

(trecentosessantatreeuroequarantatrecentesimi).

Intestato: resafur s.r.l. con sede in Rozzano.

#### UBICAZIONE

Casteggio si trova a sud di Pavia, più precisamente nella zona dell'Oltrepò. Le unità immobiliari sono localizzate nel 'Condominio Marini', edificio sito in via del Castello 82, angolo via Porro, nella zona collinare retro/soprastante il Municipio, a ridosso del centro cittadino.



#### CONDIZIONI

I negozi necessitano di manutenzione (rifacimento degli intonaci, dei pavimenti, degli impianti elettrico-idrico-di riscaldamento) nonché di ripristino dei serramenti sia interni che esterni.

Le parti comuni (cortile aperto, vano scala..) presentano apparenti condizioni di degrado.

#### CONSISTENZA

Il Perito ha verificato le superfici catastali che ritiene veritiere :

negozio 1: - sub. 3 mq 70

negozio 2: - sub. 2

mq 31

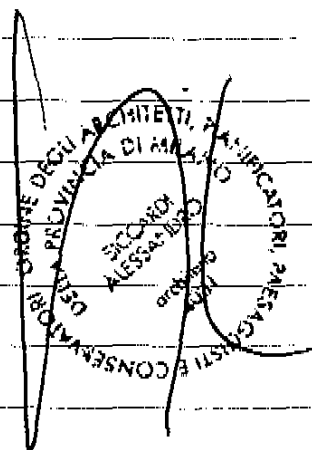
### STATO OCCUPAZIONALE

I negozi e le cantine sono liberi da affittanze e occupanti. Attualmente sono ingombri di oggetti vari.

### STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) abbiamo proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Settembre 2005 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.



### VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2005 DELLE UNITA' IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO, LIBERE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO €/mq. 500,00

Per ottenere il valore immobiliare a Settembre 2005 si moltiplica la consistenza per il valore al mq :

negozio 1: mq.70 x €/mq. 500,00 = €. 35.000,00

negozio 2: mq.31 x €/mq. 500,00 = €. 16.000,00

Totale Valore negozio 1 + 2 = €. 46.000,00

### IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ( NEGOZIO 1 + NEGOZIO 2 ), STIMATE IN BLOCCO, LIBERE,

**NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO, VIENE STIMATO IN €. 46.000,00**  
**(quarantaseimilaeuro).**

### CONCLUSIONI

Si stima che le unità immobiliari site in Casteggio (PV), via del Castello n. 82, di proprietà del FALLIMENTO RESAFUR abbiano un valore attuale di mercato:

negozio 1: sub 3, Piano Terra €. 35.000,00 (trentacinquemilaeuro).

negozio 2: sub 2 Piano Terra €. 16.000,00 (sedicimilaeuro.) un totale dei due negozi venduti insieme di €. 46.000,00 (quarantaseimilaeuro).

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n.5 pagine dattiloscritte e n.4 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice

Delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria e consegnata in copia

Curatore.

In fede

**Dott. Arch. Alessandro Siccardi**

**Milano, 20 Settembre 2005**

ALLEGATI: Unico fascicolo comprendente tutti gli allegati riguardanti i beni immobiliari della RESAFUR s.r.l. a Casteggio in via del Castello, 82

- Planimetrie catastali
- Visure storiche
- Fotografie
- Dischetto informatico

Stampa circolare: **GRUPPO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI E PERITI DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA**  
Stampa rettangolare: **DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA**  
Firma: **ALESSANDRO SICCARDI**  
Data: **20/09/2005**  
Indirizzo: **RESAFUR S.R.L.**

**Dott. Arch. Alessandro Siccardi**  
Consulente Tecnico del Tribunale  
di Milano Civile N° 7146 - Penale N° 367  
20136 Milano - Via Ascanio Sforza, 21  
Tel. 0289421186 - Fax 0289421098  
E-mail: [siccan@tin.it](mailto:siccan@tin.it)

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fracon

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE

DEL POSTO AUTO

SITO A CASTEGGIO (PV)

Via del Castello 82, ang. Via Porro

Piano Terra

Condominio Marini

Sub. 2289

Di proprietà del

FALLIMENTO RESAFUR s.r.l.

FALLIMENTO N. 54100/1990 R.G.

Curatore: Dott. Edoardo Palma Camozzi

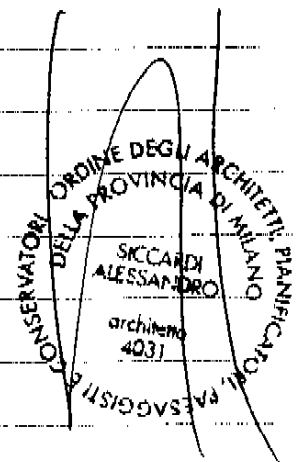
**PREMESSO**

che il sottoscritto Dott. Arch. ALESSANDRO SICCARDI, nato a Varese il 17  
Febbraio 1950, con studio a Milano in Via A. Sforza, 21, Tel. 02 89425588 - 02  
89421186, Fax 02 89421098, E-mail [siccan@tin.it](mailto:siccan@tin.it), C.F. SCCLSN50B17L682V, P.I.  
06678850154, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n.4031, consulente del  
Tribunale di Milano civile n.7146 - penale n.367 veniva nominato Perito estimatore del  
fallimento indicato in epigrafe;

Veniva chiesto al Perito di determinare il VALORE IMMOBILIARE ad oggi del  
posto auto indicato in epigrafe;

In data 6 Maggio 2004 e 20 Luglio 2005 il Perito procedeva al sopralluogo

**CIÒ PREMESSO**



Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluogo, chiesti i documenti catastali e le planimetrie, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

#### RELAZIONE

Il posto auto in oggetto e' ubicato a Casteggio, nel cortile retro del 'Condominio Marini', edificio sito in via del Castello 82, angolo via Porro.

#### DESCRIZIONE

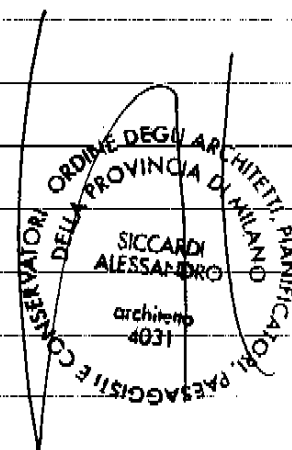
Il Condominio Marini è una palazzina di tre piani fuori terra con facciata in intonaco plastico ai piani superiori e rivestita in lastre di travertino al piano terreno.

Il posto auto in oggetto di forma rettangolare ha un lato lungo contro la facciata del palazzo tra l'ingresso dalla via Porro e il cancelletto in bacchette di ferro di accesso al corridoio esterno di accesso scale condominiali.

Il posto auto non è delimitato in nessun modo e la pavimentazione è in terra battuta e ghiaia.

#### DATI CATASTALI

Il posto auto in oggetto è censito all'UTE/NCEU di Pavia con denuncia di variazione tipo mappale n. 178555 del 15/10/2004, foglio 24, particella 2289, via Porro SNC, P. T. cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita €. 19,88 (diciannove euro e ottantotto centesimi).



#### UBICAZIONE

Casteggio si trova a sud di Pavia, più precisamente nella zona dell'Oltrepò. Il posto auto è localizzato nel cortile aperto retro nel 'Condominio Marini', edificio sito in via del Castello 82, angolo via Porro, nella zona collinare retro/soprastante il Municipio, a ridosso del centro cittadino.

#### CONDIZIONI

Il cortile aperto retro è notevolmente degradato.

#### CONSISTENZA

Il Perito ha verificato le superfici catastali che ritiene veritiere :

posto auto

mq. 11

### STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) abbiamo proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Settembre 2005 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

**VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2005 DEL POSTO AUTO STIMATO IN BLOCCO, LIBERO, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA**

a corpo

€ 3.200,00

( tremilaeduecentoeuro)

### CONCLUSIONI

Si stima che il posto auto in Casteggio (PV), via del Castello n. 82, di proprietà del FALLIMENTO RESAFUR s.r.l. abbia un valore attuale di mercato di euro 3.200,00 ( tremilaeduecentoeuro)

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n.4 pagine dattiloscritte e n.4 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria e consegnata in copia al Curatore.





In fede

**Dott. Arch. Alessandro Siccardi**

Milano, 20 Settembre 2005

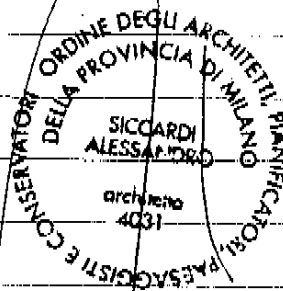
ALLEGATI: Unico fascicolo comprendente tutti gli allegati riguardanti i beni immobiliari della RESAFUR s.r.l. siti a Casteggio in via del Castello, 82

- Planimetrie catastali

- Visure storiche

- Fotografie

- Dischetto informatico



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fraccon

# ALLEGATI

ALLE RELAZIONI DI STIMA

DELLE UNITA' IMMOBILIARI

SITE A CASTEGGIO (PV)

Via del Castello 82, ang. Via Porro

Piano Terra

Condominio Marini

**Negozio 1 : Sub 3**

**Negozio 2 : Sub 2**

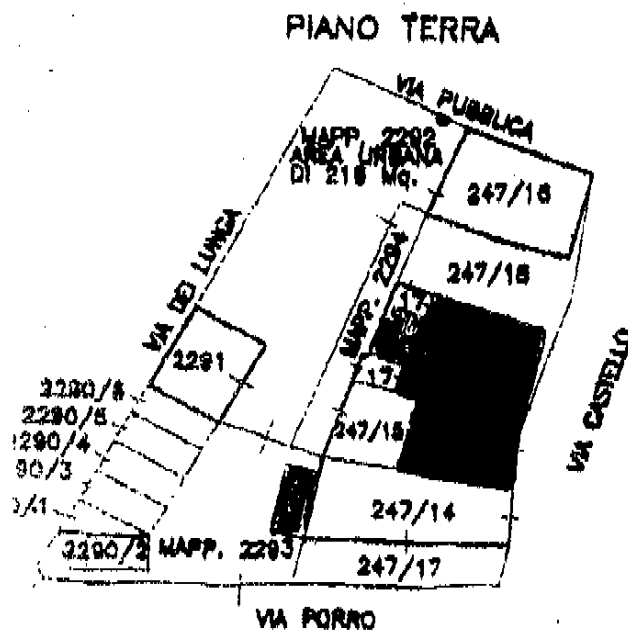
**Posto Auto : sub. 2289**

Di proprietà del

FALLIMENTO RESAFUR s.r.l.

FALLIMENTO N. 54100/1990 R.G.

Curatore: Dott. Edoardo Palma Camozz



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fraccon

# POSTO AUTO

SITO A CASTEGGIO (PV)

Via del Castello 82, ang. Via Porro

Piano Terra

Condominio Marini

## Sub. 2289

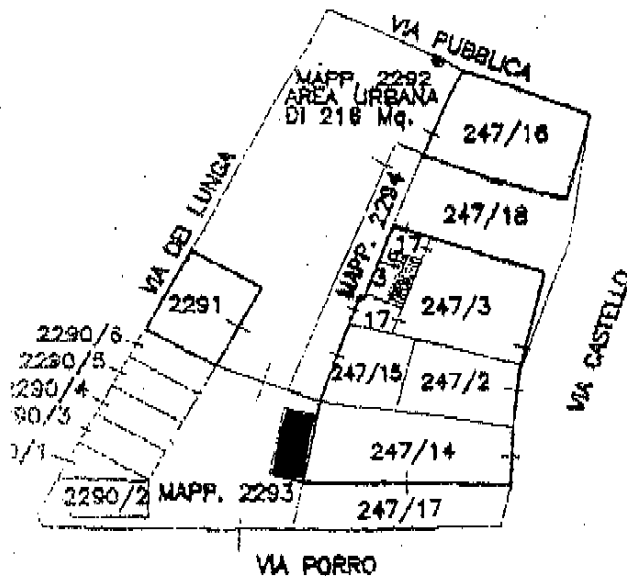
Di proprietà del

FALLIMENTO RESAFUR s.r.l.

FALLIMENTO N. 54100/1990 R.G.

Curatore: Dott. Edoardo Palma Camozz

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

