

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fraccon

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE

DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Negozi e cantina

Piano Terra e Piano Interrato

Sub. 4 – sub. 41

SITA A TORTONA (PV)

Via San Marziano 11 – 15 - 17

Condominio "Trinità"

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 delle attività mobiliari del fallimento indicato in epigrafe;

Veniva chiesto al Perito di determinare il VALORE IMMOBILIARE ad oggi dell'unità immobiliare indicata in epigrafe;

In data 6 Maggio 2004 il Perito procedeva al sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto;

Il Perito ha avuto notevoli difficoltà nel reperire la documentazione catastale.

### **CIÓ 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**

L' unità immobiliare in oggetto è ubicata a Tortona, nel 'Condominio Trinità', edificio monumentale anticamente adibito a convento, e, nell'800 a mercato, sito in via San Marziano n.11 – 15 – 17. Il convento risale al 1200 mentre il Palazzo attuale è del 1700.

### **DESCRIZIONE**

L' unità immobiliare e' composta da un negozio al piano terra e da una cantina al piano sotterraneo sottostante collegata con scala interna.

Il negozio ha accessi/prospetti direttamente su via San Marziano e sul porticato della corte interna

I serramenti sono in legno, verso la via San Marziano l'accesso è protetto da cancello estraibile in ferro.

Il pavimento è in piastrelle di graniglia e il soffitto è ad archi a volta. Il negozio è suddiviso da un tavolato in due spazi. Per accedere allo spazio retro bisogna salire due gradini. Nello spazio retro vi è un lavandino di ceramica.

La cantina ha muri a vista in mattoni pieni e il pavimento è in terra battuta. Le parti comuni (cortile aperto, vano scala, facciata..) presentano apparenti condizioni di modesto degrado.

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare in oggetto è censite all'UTE/NCEU di Alessandria:

**negozio** : partita 7042, foglio 41, mappale 100, sub. 4 (quattro), via San Marziano 1, PT, cat. C/2, classe 6, consistenza 27 mq, rendita €. 89,24 (ottantanoveeuroeventiquattrocentesimi).

**Cantina** : partita 7042, foglio 41, mappale 100, sub. 41 (quarantuno), via San Marziano 1, PS, cat. A/4, classe 3, consistenza 0,5 mq, rendita €. 18,85 (diciottoeuroeottantacinquecentesimi).

### **UBICAZIONE**

Tortona si trova in provincia di Alessandria, al confine con la Lombardia. La via San Marziano è situata nel centro storico.

### **CONDIZIONI**

L'unità immobiliare in oggetto presenta condizioni di notevole degrado e necessita di manutenzione (rifacimento degli intonaci, dei pavimenti, degli impianti elettrico-idrico-di riscaldamento) nonché di ripristino dei serramenti sia interni che esterni. Per l'areazione diretta della cantina sono da realizzarsi eventuali aperture tipo bocche di lupo.

### **CONSISTENZA**

S.L.P.: SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

- sub. 4	mq	27
- sub. 41	mq	15

Si applicano dei coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale.

- sub. 4	(mq 27 x 100%)	mq	27
- sub. 41	(mq 15 x 30%)	mq	4,5

**TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE ARROTONDATA      mq      32**

N.B. E' da verificare con l'amministrazione la possibilità di uso bagno esterno e posto macchina nel cortile.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare è libera da persone e cose.

#### **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 é 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 DELL'UNITA' IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA €/mq. 700,00**

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

- Unità immobiliare    mq.32 x €/mq. 700,00 =                      €. 22.400,00

**IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2005 DELL'UNITA' IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, VIENE STIMATO IN                      €. 22.400,00**

**(ventiduemilaequattrocentoeuro).**

### **CONCLUSIONI**

Si stima che l' unità immobiliare sita in Tortona via San Marziano n. 11 – 15 - 17, piano Terra e piano sotterraneo – sub 4 e sub. 41 - di proprietà del FALLIMENTO RESAFUR abbia un valore attuale di mercato di €. 22.400,00 (ventiduemilaequattrocentoeuro).

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n.6 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. a Tortona via San Marziano n. 11 – 15 - 17  
- Planimetria catastale - Visura storica - Fotografie - Dischetto informatico