

V.V.

DOMENICO IAROSSÌ
architetto
via Maroncelli, 15
20154 - MILANO
tel. 02.6597006



TRIBUNALE DI MILANO

SEZ.2a CIVILE

FALL. F.I.T. di Vittorio Corbacio & C. s.n.c.

n° 64274

Giudice Delegato dott.ssa Carmen GALLINA

Curatore dott. Arnaldo CARPI

Perito Estimatore dott.arch. Domenico IAROSSÌ

PERIZIA RELATIVA AL BOX UBICATO A SEGRATE Residenza

Mestieri, via F.lli Cervi n° 5

1- PREMESSA

Con decreto del 28.2.2004 il sig. G.D. ha nominato perito estimatore nel fallimento in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, con domicilio in Milano via Maroncelli n°15, il quale in data 4.5.2004 ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito (vedasi all.1).

2-RELAZIONE

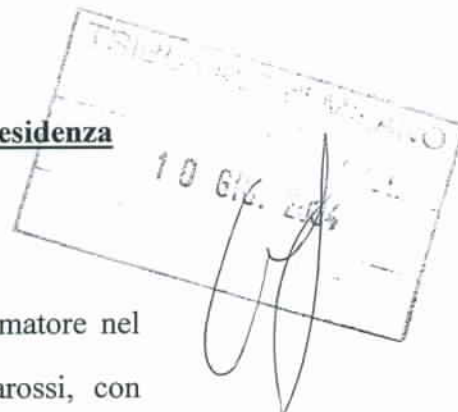
2.1. GENERALITA', IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE DEI BENI IMMOBILI.

Il fallito Vittorio Corbacio risulta proprietario del 50% di un immobile adibito ad autorimessa sito in Segrate, Residenza Mestieri, via F.lli Cervi n°5 così identificato presso il N.C.E.U. (vedasi copia misura catastale all.2):

- fg. 6, mapp. 96, sub. 14; via F.lli Cervi, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 25
R.c. € 95,54.

L'attuale identificazione catastale è a seguito di originaria denuncia con scheda n° 28745 dell'8.7.1975 (all.3)

In corso di sopralluogo è stato altresì accertato che il box risulta compreso fra le seguenti *coerenze*:



V° AGLI ATTI

*10/6/04 per
for-*

cortile comune, box di altri, terrapieno e box di altri.

2.2. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTRASCRIZIONALE

Lo scrivente C.T.U. ha esaminato la relazione del Notaio Salvo Morsello (all. 4). fornita dal Curatore, relativamente al solo box, desumendone quanto segue:

Provenienza del bene: Corbacio Vittorio e la moglie Monti Giulia, hanno acquistato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, il bene in oggetto, dalla Edilnord Centri Residenziali di Maria Borsani & C., con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II di Milano al n° 20371/16920 part. del 4.5.1977.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

Trascrizione sentenza di fallimento:

-a favore della massa dei creditori del fall. F.I.T. di Vittorio Combacio & C. s.n.c. trascritto alla Conserv. dei RR. II di Milano al rep.102042/69329 part. del 28.10.1999.

Iscrizioni: dalla relazione del Notaio Salvo Morsello, si evince che alla data di trascrizione della sentenza di fallimento risultavano le seguenti iscrizioni gravanti sul bene esecutato:

-**ipoteca di 1° grado** per £ 390.000.000 a favore del Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena contro Corbacio Vittorio e Monti Giulia, iscritta al rep.12545/1828 del 7.2.1990 Conserv. dei RR.II. di Milano.

-**ipoteca di 2° grado** per £ 120.631.547 a favore del Credito Italiano s.p.a. contro Corbacio Vittorio, iscritta al rep.94252/19313 del 12.12.1996 Conserv. dei RR.II. di Milano.



-ipoteca di 3° grado per £ 130.000.000 a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro Corbacio Vittorio e Monti Giulia, iscritta al rep. 9834/2071 del 7.2.1997 Conserv. dei RR.II. di Milano.

-ipoteca di 4° grado per £ 90.000.000 a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro Corbacio Vittorio e Monti Giulia, iscritta al rep. 10164/2158 del 10.2.1997 Conserv. dei RR.II. di Milano.

-ipoteca di 5° grado per £ 24.000.000 a favore del Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro Corbacio Vittorio, iscritta al rep. 38752/9333 del 30.5.1997 Conserv. dei RR.II. di Milano.

-ipoteca di 6° grado per £ 142.360.000 a favore della Cariplo s.p.a. contro Corbacio Vittorio, iscritta al rep. 65437/15589 del 3.9.1997 Conserv. dei RR.II. di Milano.

Osservazioni:

Nella predetta relazione notarile risultano all'interno del ventennio la presenza di tre ipoteche giudiziali a favore del Condominio Residenza dei Mestieri di Milano 2 - che qui si allegano ai n.ri 5, 6 e 7- iscritte ai rep. 79927/20562, 79928/20563 e 79929/20564 del 13.10.1998 Conserv. dei RR.II. di Milano riferite ad altri beni, non colpiti dalla presente procedura.

2.3.UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO DI OCCUPAZIONE DEL BOX.

Il bene esecutato si trova in Milano 2, insediamento residenziale sorto nella seconda metà degli anni '70, a ridosso del confine sud-est del capoluogo lombardo, all'interno del territorio amministrativo del Comune di Segrate (vedasi carta stradale all.8).



L'insediamento, immerso nel verde e dotato di tutta una serie di attrezzature collettive centralizzate nonché delle normali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è stato concepito secondo il modello delle *new towns* per una utenza di tipo medio-alta. L'edificazione è costituita da edifici in linea e da alcune torri.

Il complesso denominato "Residenza mestieri" è costituito da più edifici in linea.

L'edificio in cui è ubicato il box costa di un unico fabbricato (indicato in arancione nell'estratto di mappa all.9), retrostante rispetto a quelli adibiti a residenza o ad attività commerciali al piano terra, composto esclusivamente da autorimesse e accessibile, tramite un cancello, direttamente dalla pubblica via. L'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale di denuncia n° 28745 dell'8.7.1975 (all.3), consta di un unico vano delimitato da una basculante in ferro verniciato.

Le pareti sono rivestite da intonaco grezzo e il pavimento è costituito da battuto di cemento (vedasi all.ti fotografici n.ri 10 e 11).

Da informazioni assunte, risulta non occupato.

* * *

In conformità con la scheda catastale di denuncia n° 28745 dell'8.7.1975 (all.2), si è potuto accertare che il box sviluppa una superficie lorda coperta, comprensiva delle murature esterne e del 50% dello spessore dei muri in comunione, pari a mq 26,68 che arrotondata a mq. 27,00, rappresenta la superficie commerciale del bene.

3.CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE



Da un punto di vista della metodologia estimativa generale, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativo, desumendo cioè il valore dell'immobile dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita, da immobili simili - quanto a ubicazione e destinazione d'uso - al bene di volta in volta in esame.

3.3. VALUTAZIONE DELLA QUOTA PARI AL 50%

In base ai prezzi attribuiti dall'ultimo Borsino immobiliare curato dal CAAM di Milano (n°24 riferito al gennaio 2004) i box, siti in zone di pregio - quale è appunto Milano 2- del territorio del Comune di Segrate e di mq 13,5 hanno una valutazione a corpo media pari a €. 23.300; da cui si deduce che il valore al mq. è pari a €/mq 1725,93.

In base alla consistenza superficiale calcolata pari a mq. 27, si ottiene:

$$\text{€/mq } 1725,93 \times \text{mq } 27 = \text{€ } 46.600,11$$

* * *

La procedura colpisce la quota pari al 50% di proprietà, pertanto, ne consegue:

$$\text{€ } 46.600,11 : 2 = \text{€ } 23.300,055$$

che arrotondato a € 23.000 (ventitremila euro) rappresenta il valore base di stima della quota del box colpita dal presente procedimento.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si può concludere che la quota pari al 50% del bene, sito in Comune di Segrate, a parte del complesso immobiliare Milano 2, nel condominio denominato "Residenza mestieri", consistente in un vano ad uso box, ha il valore base di stima pari a € 23.000 (ventitremila euro).

* * *



Il sottoscritto CTU manifesta la propria disponibilità ad ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Milano, 4.6.2004

Si allegano:

- 1- Giuramento del 4.5.2004;
- 2- Misura catastale;
- 3- Scheda di denuncia n° 28745 dell'8.7.1975;
- 4- Certificazione ipotrascrizionale notaio Morsello;
- 5- Iscrizione rep. 79927/20562, del 13.10.1998 Conserv. dei RR.II. di Milano;
- 6- Iscrizione rep. 79928/20563 del 13.10.1998 Conserv. dei RR.II. di Milano;
- 7- Iscrizione rep. 79929/20564 del 13.10.1998 Conserv. dei RR.II. di Milano;
- 8- Carta stradale;
- 9- Copia estratto di mappa;
- 10- Allegato fotografico
- 11- Allegato fotografico;
- 12- Descrizione ai fini della vendita;
- 13- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 14- Specifica del C.T.U.

