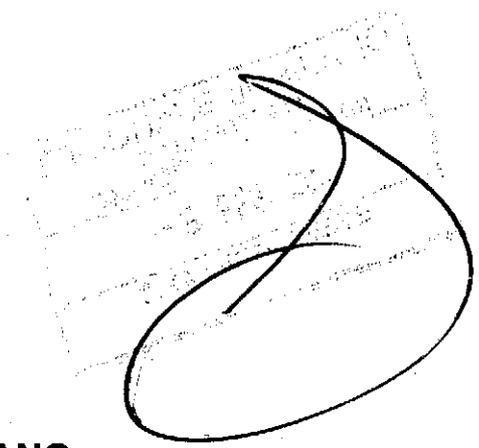


Studio di Progettazione e Consulenze
Arch. GIUSEPPE GUALTIERI
20133 Milano - Via Negroli 10/A
Tel. e Fax 02/70.10.70.20



**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTI**

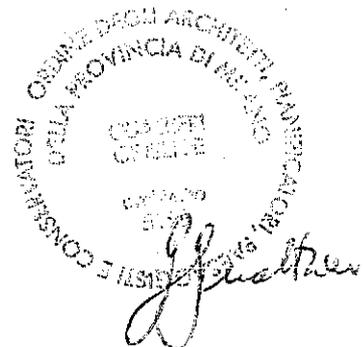
Fallimento : CO. GE. INVEST S.R.L. - R.G. 626/05

PERNOZZI

V° agli atti
6.2.2007 **II G.D.**



Milano, 29/01/07



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento: CO. GE INVEST S.RL. n°626/05
Giudice delegato: Dr. PIERLUIGI PEROTTI
Curatore: Avv. GINO DA POZZO
C.T.U. : Arch. GIUSEPPE GUALTIERI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Gualtieri, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n.5198, all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Milano al n. 7318, con studio in Milano, Via Negrolì 10/A, tel. 02/70.10.70.20, in data 08/05/2006 veniva nominato C.T.U. dal Tribunale nel fallimento di cui in oggetto.

Successivamente il sottoscritto compariva davanti al Sig. G.D. e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei beni da valutare e precisamente:

- Immobile sito in Padova (PD), Via Alfredo Cappellini, 25

2. IMMOBILE DA VALUTARE

L'unità immobiliare da valutare, oggetto della presente procedura, consiste in un magazzino posto al piano terra di una palazzina ad uso abitazione e giardino circostante, sito nel Comune di Padova, Via Cappellini n° 25 di proprietà della Società CO. GE. INVEST S.r.l.

2.1. Caratteristiche sommarie:

Il fabbricato dove è posta l'unità immobiliare è elevata a tre piani fuori terra, oltre il sottotetto a destinazione residenziale e con giardino circostante; tipo di costruzione con caratteristiche medio signorile.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente libera.

2.2. Data della costruzione:

Trattasi di una palazzina a destinazione residenziale edificata alla fine degli anni novanta del secolo scorso, previa concessione edilizia n. 461/96 rilasciata dal Comune di Padova.

3. DATI CATASTALI - COERENZE

3.1. Identificazione catastale:

L'unità immobiliare a destinazione magazzino, sito nel Comune di Padova, è censito all'Ufficio del Catasto terreni e fabbricati di Padova nel seguente modo:

- foglio 9, mappale 390, sub. 24, categoria C/2, classe 7, rendita € 177,66;
- foglio 9, mappale 390, sub 15 ancora da definire in catasto.

3.2. Coerenze:

L'unità immobiliare posta al piano terra confina a Nord con altra unità immobiliare, a Est con il vano scala, a Sud e Ovest con il giardino comune.

4. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona periferica a Nord del centro cittadino di Padova; la località in fase d'espansione è destinata prevalentemente a costruzioni uni e bifamiliari di tipo medio residenziale; l'urbanizzazione primaria e secondaria da completare.

5. CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura in elevazione e solai cemento armato, murature perimetrali in laterizio, muri divisorii interni in laterizio da cm 10, tetto a falde con struttura in cemento armato e copertura con tegole marsigliesi.

Scala comune di collegamento ai piani in cemento armato e ricoperta in marmo, corrimano in legno, pareti intonacate a civile e tinteggiate.

Facciata esterna finita ad intonaco a civile e tinteggiata colore giallo, balconi con parapetti in muratura e intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, serramenti in alluminio verniciato color legno e persiane in alluminio verniciate colore verde; giardino condominiale ben tenuto e recintato con muretto in muratura alto circa cm.50 con soprastante inferriata zincata.

Finiture interne: l'accesso all'unità immobiliare a destinazione magazzino, avviene dal vano scala ed è posto ad una quota di circa cm.15 dal pavimento del vano scala; i pavimenti dei locali sono in piastrelle di monocottura cm 30x30, zoccolini in legno, pareti intonacate a civile e tinteggiate, bagno con pavimento in piastrelle e rivestimento delle pareti in ceramica fino ad altezza di m 1.80.

Porte interne in legno tamburato, serramenti in alluminio e vetro-camera, verniciato color legno con vetro camera, porta di ingresso blindata rivestita con pannello in legno, riscaldamento autonomo con caldaietta e radiatori in alluminio.

I locali sono predisposti di attacchi per gas, acqua, scarichi, ecc.) .

L'altezza interna dei locali è di mt. 2.48.

6. CONSISTENZA

L'unità immobiliare a destinazione magazzino è posta al piano terra ed è composta da due locali, bagno e ripostiglio. La superficie complessiva è di circa mq. 50.25 (la superficie dell'immobile è stata calcolata tenendo conto di metà dei muri confinanti con le altre unità abitative e tutti i muri interni ed esterni, e nessuna percentuale di incidenza per quanto riguarda le parti comuni).

7. VALUTAZIONE

Premesso che la stima deve riferirsi alla data di Gennaio 2007 e che riguarda la natura e destinazione dei beni, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi beni svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto.

Il criterio valutativo adottato è il procedimento di stima sintetico-comparativo e riguarda il più probabile valore di mercato degli immobili con caratteristiche simili.

Il valore viene determinato attribuendo congrui prezzi unitari alle superfici finalizzate alla alienazione del bene. Nella stima si è tenuto conto delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona, dell'ubicazione, della qualità, dell'età e/o grado di vetustà, dello stato fisico e di quello d'uso, dello stato di conservazione e del modo di costruzione, della distribuzione dei locali e si è tenuto altresì conto delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile, in quanto si deve determinare un valore equo di mercato finalizzato anche alla vendita giudiziale; tenuto conto delle considerazioni esposte più sopra, si ritiene che il valore più consono per il magazzino in questione possa essere stimato in € 800,00.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore dell'alloggio in questione nel seguente modo:

- magazzino mq. 50.25 x €/mq.800,00 = **€ 40.200,00**



9. CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto, lo scrivente può riferire che il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile di cui si tratta sia di € 40.200,00 (euro quarantamiladuecento).

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto.

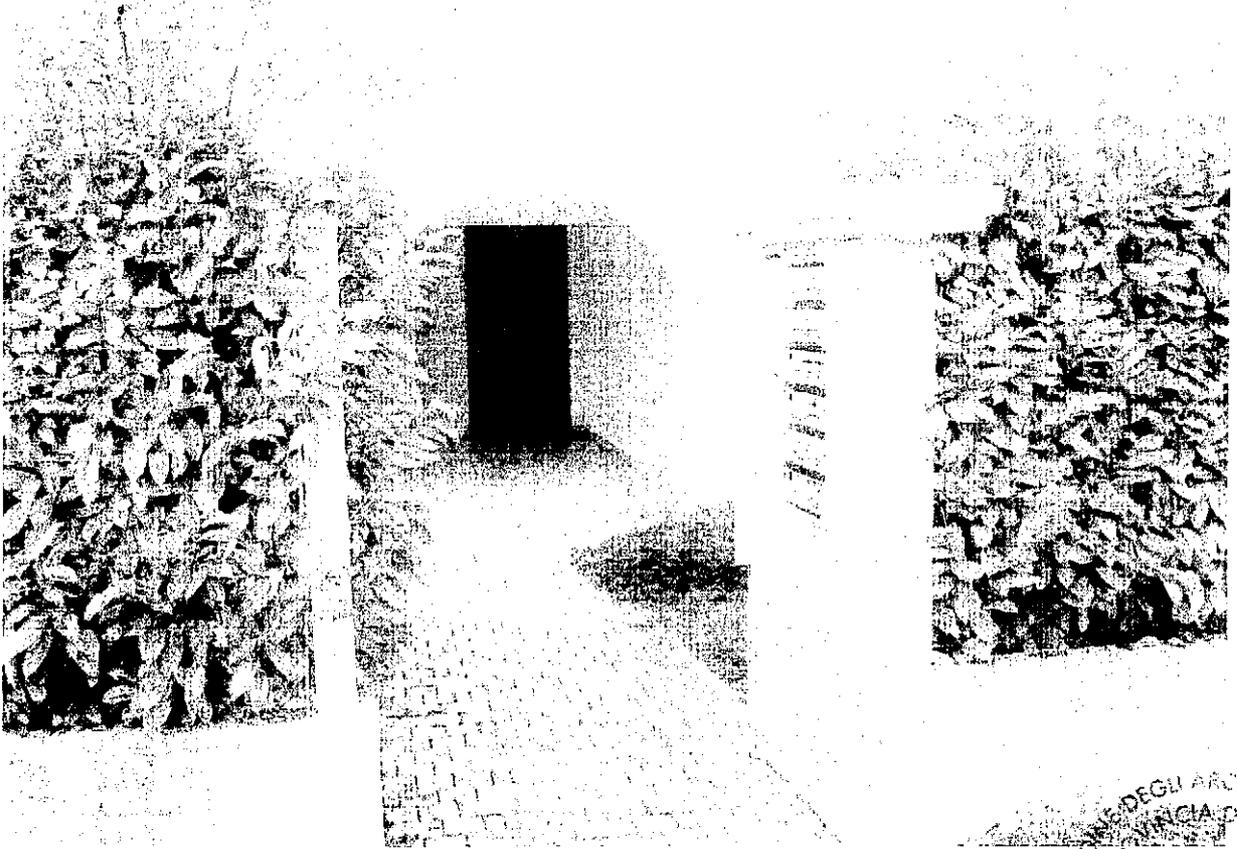
Milano, 29/01/2007


Arch. Giuseppe Gualtieri 

Allegati:

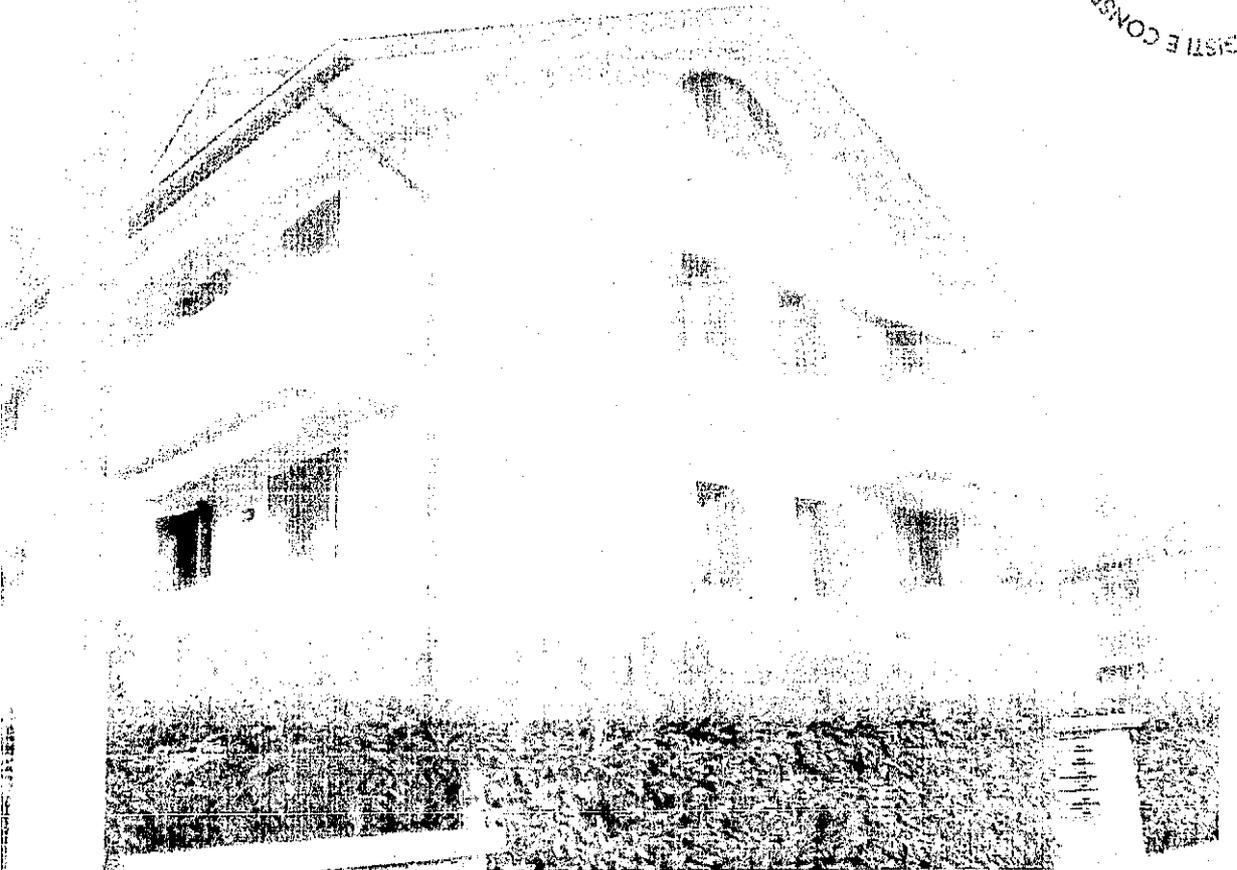
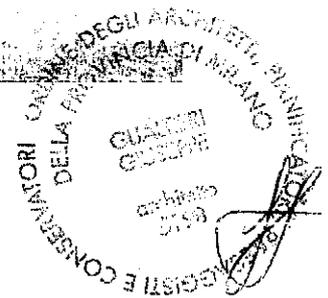
- riprese fotografiche;
- visura catastale;
- estratto mappa.

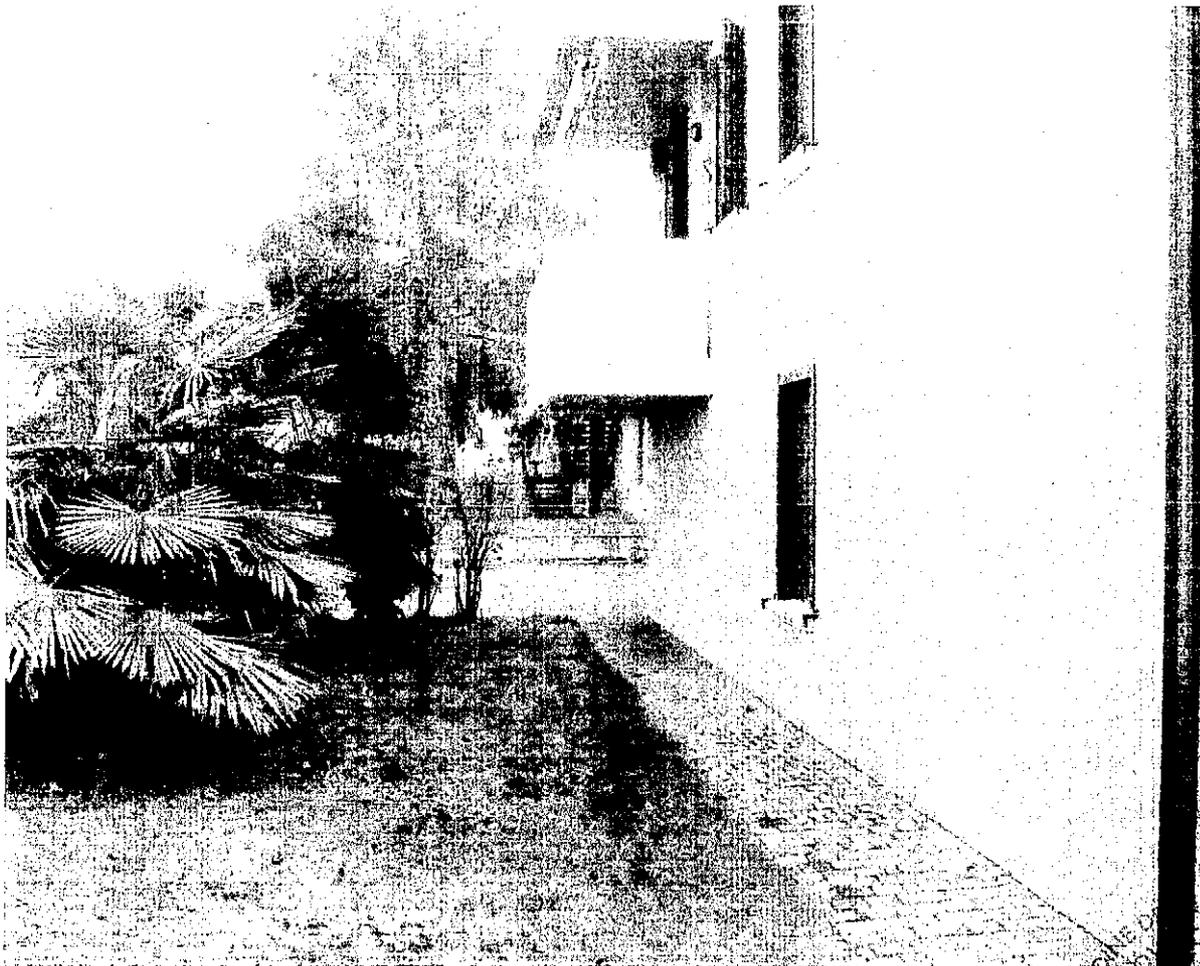
**RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'IMMOBILE SITO IN
VIA CAPPELLINI N. 25 - PADOVA**



FOTOGRAFIA N°1

FOTOGRAFIA N°2

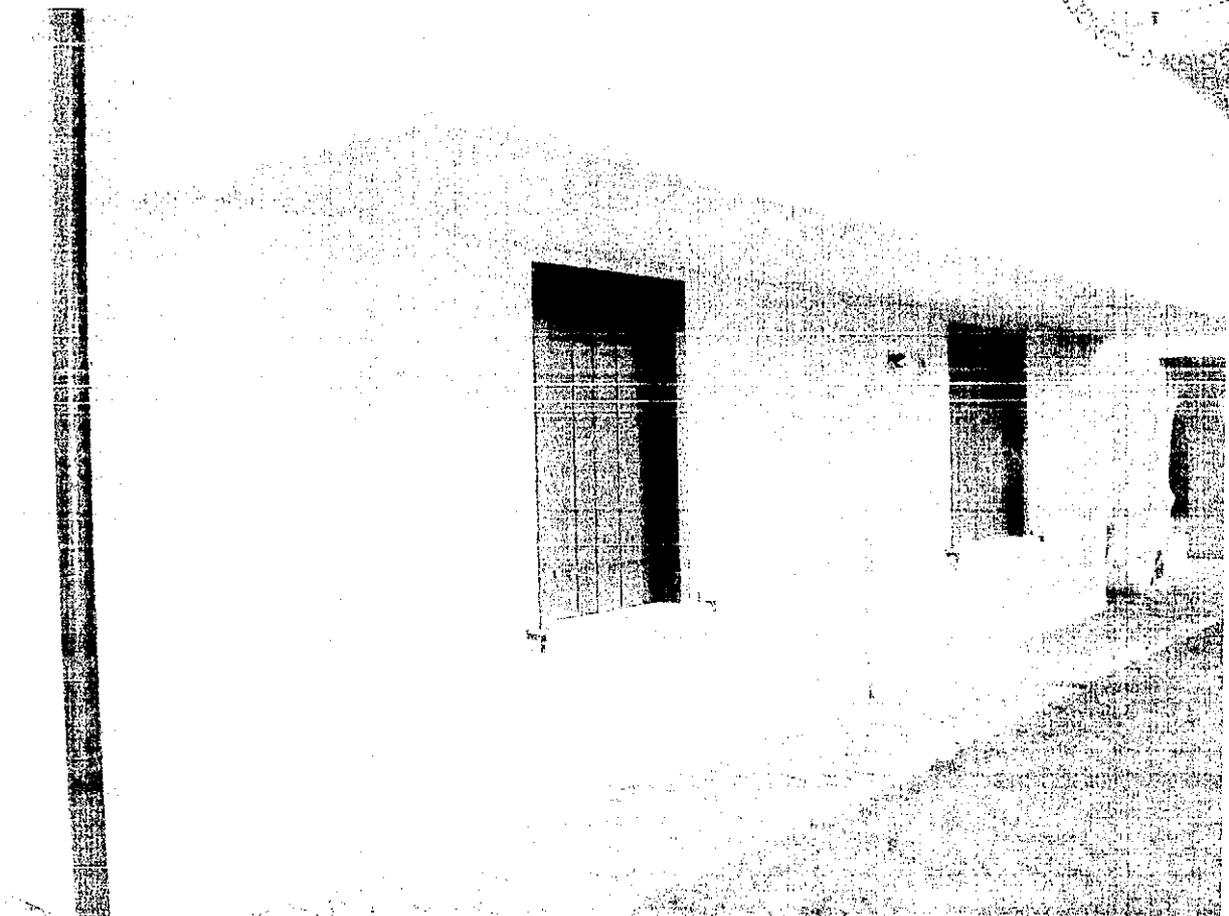


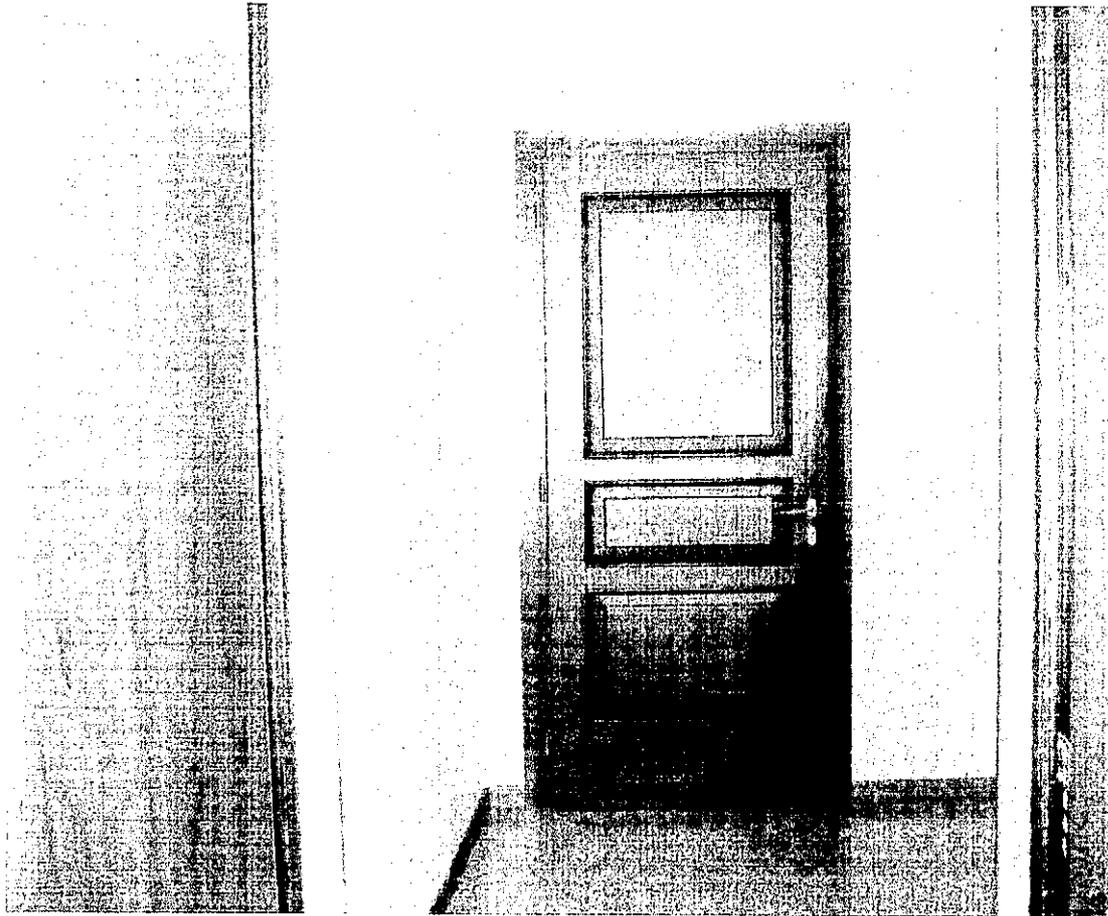


FOTOGRAFIA N°5

FOTOGRAFIA N°6

CONSERVATORIO DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
QUINTO CANTONE
1954
[Signature]

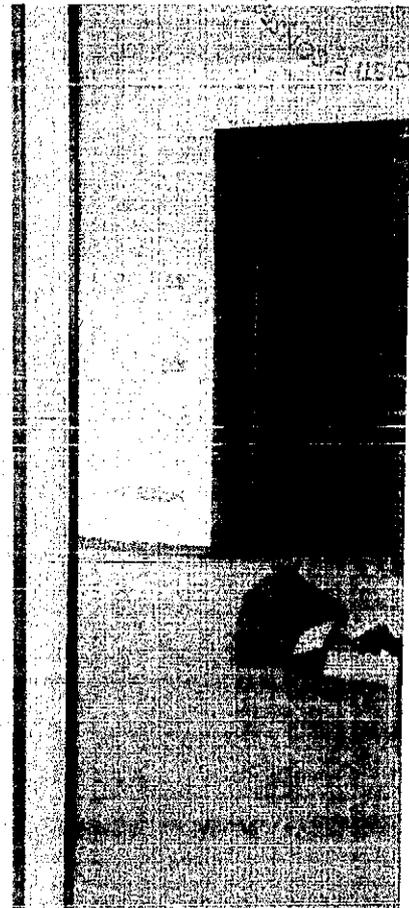
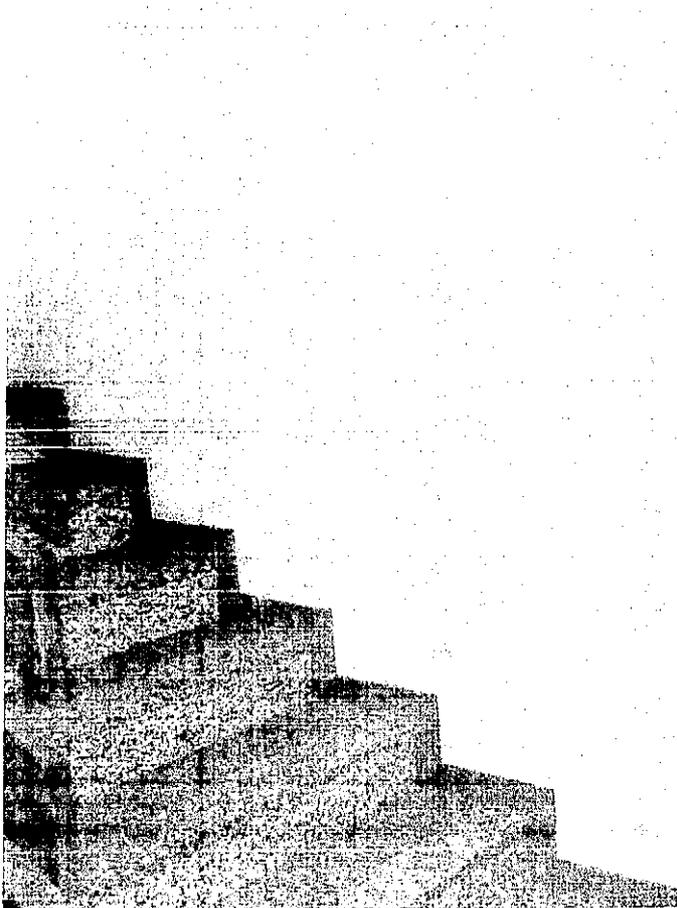


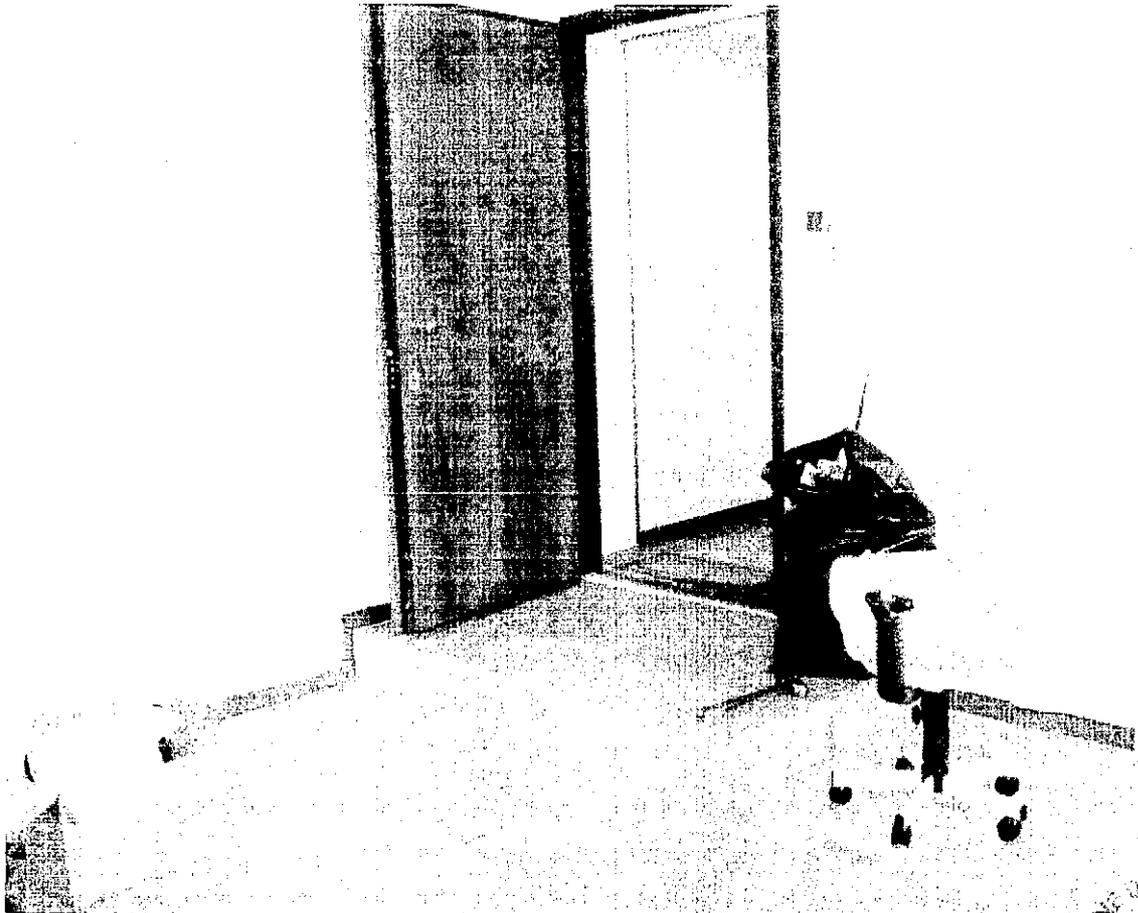


FOTOGRAFIA N°7

FOTOGRAFIA N°8

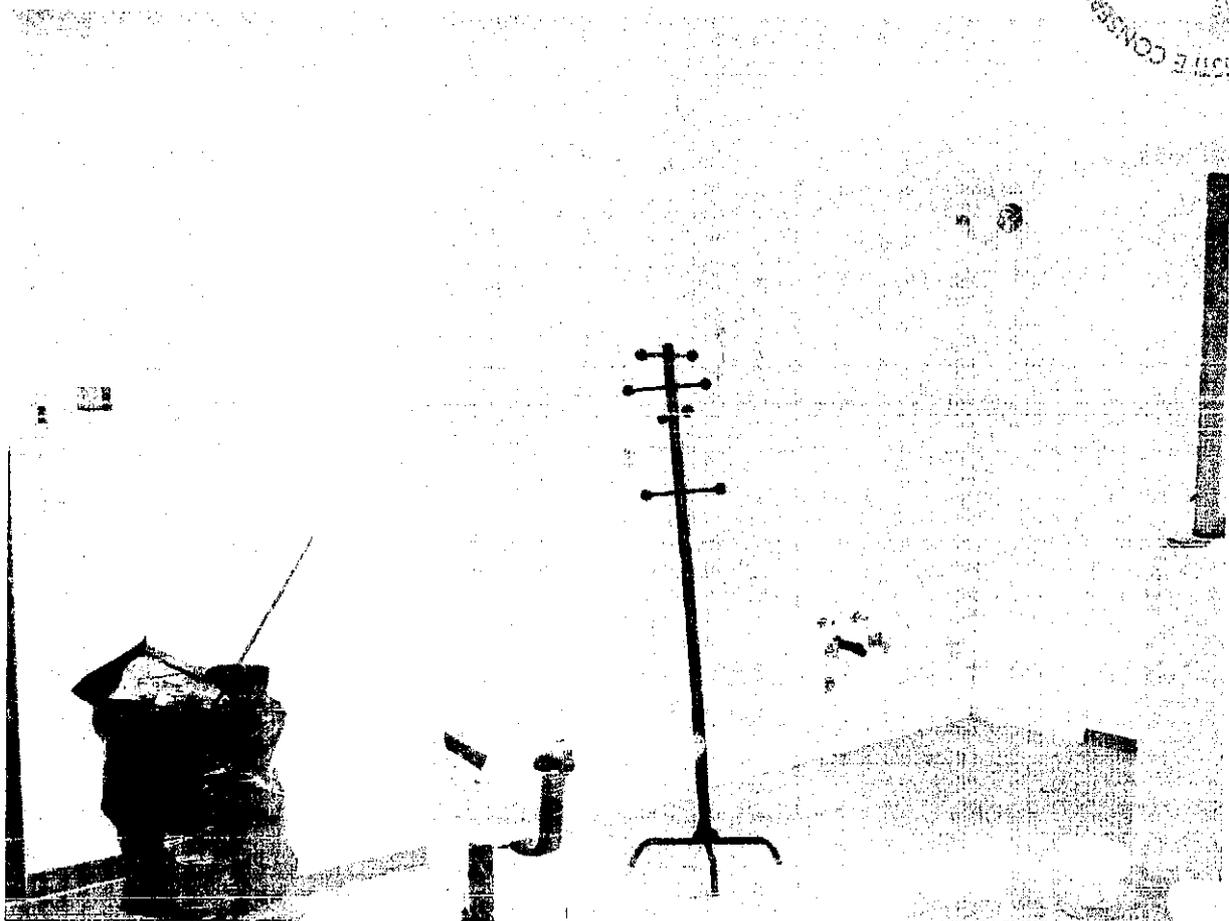
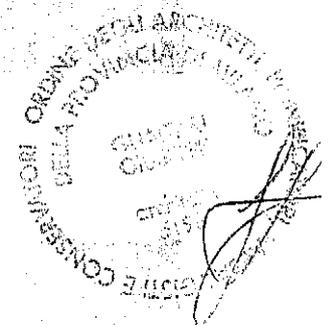
UFFICIO DEL SINDACO
DELLA PROVINCIA DI MILANO
MILANO
CANTIERE
1970

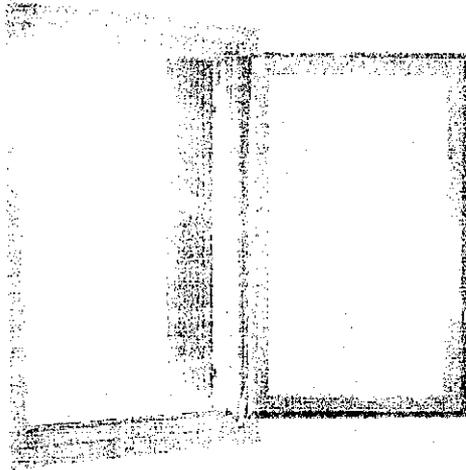




FOTOGRAFIA N°9

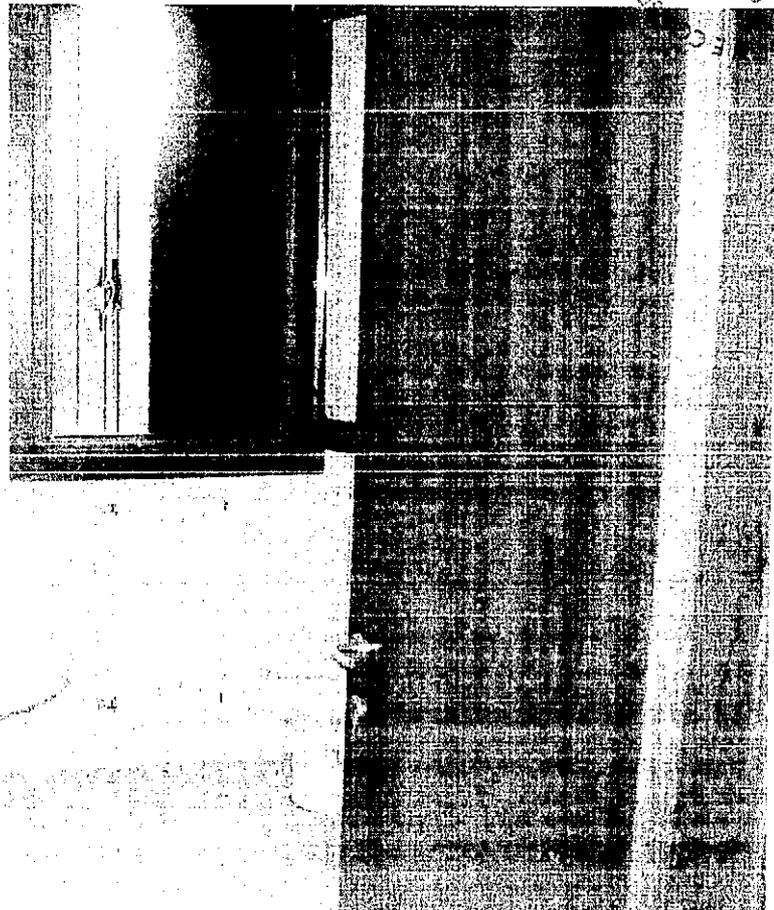
FOTOGRAFIA N°10





FOTOGRAFIA N°11

FOTOGRAFIA N°12



SECRETARIA DE SEGURIDAD
COMANDO EN JEFE
CALLE 100 N° 100
BOGOTÁ
8638
1988