



Tribunale di Milano
Il Sezione Civile
Giudice Delegato Dott. Perrotti

Fall. n. 735/2005

Fallimento IMPRESA EDILE FERRARIO GIAN SANDRO Snc
Testa Luciana, Ferrario Thomas, Ferrario Francesco e Ferrario Luca
sede in Robecchetto con Induno (MI) Via Magenta 40.

* * * *

Unità immobiliare bene A: appartamento di cinque locali, locale lavanderia e impianti, disimpegni e servizi posto al piano terreno;

Unità immobiliare bene B: appartamento di quattro locali, disimpegno e doppi servizi posto al piano primo;

Unità immobiliare bene C: box posto al piano terreno e fabbricato laterale a "tettoia";

Unità immobiliare bene D: depositi, magazzini, rimesse al piano terreno, cortile centrale.

* * * *

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

La sottoscritta dott. arch. Flavia Maria Buonaiuto, residente in Milano, Via Perugino 16, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano n° 4710 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n. 8196, premesso che:

- nominata C.T.U. per il Fallimento indicato in oggetto, in data 13 gennaio 2006 ha accettato l'incarico previo giuramento avanti Giudice Delegato;

V° agli atti
13.4.2006 Il G.D.



- il G.D. nel verbale del 20.12.2005, ha nominato la sottoscritta consulente al fine di valutare l'immobile adibito a civile abitazione sito in Robecchetto con Induno Via Magenta 40;
 - l'III. mo Giudice fissava termine di 90 giorni per il deposito della Relazione peritale;
- tutto ciò premesso la sottoscritta rassegna la seguente relazione.

NOTE PRELIMINARI

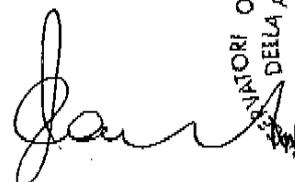
Da documentazione acquisita dalla Dott. ssa Angela Campochiaro in data 10 gennaio 2006, Curatore del Fallimento in oggetto, risulta che con Sentenza dichiarativa di Fallimento del 28.11.2005, atto Giudiziario del Tribunale di Milano, gli immobili intestati all'Impresa Edile Ferrario Giansandro, nonché ai soci; Testa Luciana, Ferrario Thomas, Ferrario Francesco e Ferrario Luca, sono siti in Comune di Robecchetto con Induno, catastalmente identificati come segue:

- Fg. 7 part. 234 Sub. 501 - Abitazione in villini (A/7) Via Magenta 40
- Fg. 7 part. 234 Sub. 502 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) Via Magenta 40
- Fg. 7 part. 234 Sub. 503 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) Via Magenta 40
- Fg. 7 part. 234 Sub. 504 - Magazzini e locali di deposito (C/2) Via Magenta 40.

* * * *

UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente stima sono posti in Comune di Robecchetto con Induno Frazione Malvaglio, Comune posto a Nord Ovest rispetto all'uscita dello svincolo autostradale di Boffalora Ticino - Autostrada Milano Torino, raggiungibile mediante l'attraversamento di Cuggiono; comuni confinanti: a est Cuggiono, a nord Castano Primo, a ovest Turbigo a sud Galliate (No).


COMITATO ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E COLLABORATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
BUONAIUTO
FLAVIO MARIA
architetto
4710

In particolare il bene é posto in zona semi centrale rispetto al centro storico raggiungibile mediante breve tratto di circonvallazione, avente caratteristiche prevalentemente residenziali con lotti dotati di appezzamenti di terreno.

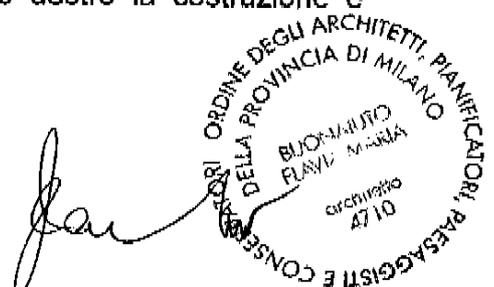
La strada sulla quale sorge l'immobile interessato, Via Magenta, è di collegamento tra i centri limitrofi e il nucleo storico.

NATURA DEI BENI

Si premette che la descrizione che segue deriva da sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 30 marzo 2006 in loco alla presenza della Signora Testa Luciana, nonché dall'analisi delle planimetrie catastali prodotte dalla nominata consulente; tali planimetrie non sono conformi allo stato attuale dell'immobile.

La porzione di fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è parte di un lotto di forma pressoché trapezoidale, che forma l'intero mappale 234; tale porzione di fabbricato, a destinazione prevalentemente residenziale, (ex casa rurale di vecchia edificazione) è costituita da due piani fuori terra con accesso pedonale dal civico 38 e 40 di Via Magenta, avente anche accesso da cancello carraio all'interno del quale vi sono collocate vecchie stalle e rimesse attualmente adibite a depositi, poste attorno a corte centrale.

Il complesso edilizio interessato è suddiviso in porzioni immobiliari così destinate: due unità principali separate destinate ad abitazioni, la prima, bene **A** consiste in appartamento che si sviluppa a piano terreno, la seconda, bene **B** consiste in appartamento al piano primo avente accesso esclusivamente mediante scala esterna posta sul cortile. L'ampia corte di cui è dotato il fabbricato accoglie inoltre il bene **C**, corpo box e fabbricato in cemento armato senza chiusura anteriore, assimilabile a "tettoie" per ricovero attrezzi e automezzi di lavoro; bene **D**, vecchi fabbricati di tipologia vecchio cascinale, senza muratura sulla parte anteriore e serrande a chiusura, adibite a depositi. Sul fondo del lotto è stato realizzato cancello carraio incernierato su pilastri in c. a.; sul lato destro la costruzione è rimasta incompleta. (ALL. 1 - Fotografie).



DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Porzione di fabbricato prospiciente Via Magenta - beni A e B

Il fabbricato di vecchia costruzione realizzato in parte in muratura di mattoni pieni, è stato presumibilmente oggetto di ampliamento nel tempo, infatti sul retro di esso, visibile dalla corte, vi è corpo aggiunto con struttura in c. a. costituito da due piani fuori terra con porticato al piano primo aggettante su cortile, e da corpi di un piano fuori terra adibiti a boxes, uno dei quali attualmente accorpato all'appartamento bene A. La copertura, sia del corpo principale sia della superfetazione, sono a falda con manto di tegole. La facciata principale fronte strada presenta finitura a intonaco tinteggiato colore rosa antico con bassa zoccolatura in pietra in piccole lastre di serizzo; i serramenti esterni sono in legno con vetri normali e persiane; al piano terra le finestre presentano inferriate di sicurezza in ferro battuto; i portoncini d'accesso, sia al civico 38 sia al civico 40 sono in legno con modanature.

La facciata interna articolata con spigolo rientrante, è finita ad intonaco; la tinteggiatura del corpo principale, che presenta diverse porzioni di intonaco non tinteggiato, denuncia vari interventi in facciata e la chiusura di finestre; si nota anche la demarcazione della fascia marcapiano che denota il presumibile consolidamento del solaio tra piano terra e primo. Il corpo aggiunto e i boxes presentano facciata finita con cemento a vista.

Fabbricati prospicienti la corte interna - bene C

Il box auto e il fabbricato in cemento armato senza chiusura anteriore, sono posti in corpo laterale a prosecuzione del corpo di fabbrica interno di realizzazione successiva del fabbricato principale, e sono costituiti da struttura in cemento armato a vista; l'autorimessa ha pavimento in cemento; la porta a chiusura è del tipo basculante in ferro. Il corpo laterale anch'esso di realizzazione successiva, ha struttura in cemento armato a vista, tetto a falda in coppi e pavimento in cemento, suddiviso al suo interno in due campate; anteriormente è privo di muratura e di



chiusura. A lato, incernierato sullo spigolo del fabbricato è collocato cancelletto carraio.

Depositi, magazzini, rimesse al piano terreno, cortile centrale- bene D

I fabbricati sono costituiti da fabbricati rurali di vecchia costruzione di un piano fuori terra realizzati in mattoni con pilastri, che formano un portico antistante il cortile; incerta è la destinazione originaria anche se probabilmente si trattava di edifici destinati a stalla; la pavimentazione è in cemento, soletta a volterrane; tetto in coppi, in alcuni punti in stato fatiscente. Tra il corpo principale destinato ad abitazioni e le vecchie stalle adibite a depositi, si sviluppa cortile centrale, con pavimentazione in ghiaietto sulla parte retrostante; su lato principale aggettante Via Magenta è impostato il cancello carraio principale in ferro, con apertura automatizzata; la pavimentazione nella porzione immediatamente antistante è in cemento, con piccolo scivolo a raccordo sul cortile; d'angolo a lato del cancello è posto piccolo corpo in mattoni con copertura in coppi e porta in ferro destinato a locale contatori.

Bene A

Appartamento di cinque locali, locale lavanderia e impianti, disimpegni e servizi posto al piano terreno. L'unità immobiliare è stata recentemente oggetto di separazione dal piano primo (nel 2005), dove è stato ricavato appartamento separato con accesso diretto da scala esterna, mediante demolizione della scala interna originaria di collegamento fra i piani della precedente abitazione; l'unità bene A è stata oggetto, nel tempo, di varie fasi di opere interne di manutenzione ordinaria e di opere esterne, quali i parziali rifacimenti di pavimentazione, della sostituzione di parte degli infissi, di parziale rifacimento del locale bagno e infine dell'accorpamento di locale attiguo (ex box Sub. 502), attualmente unito all'appartamento e adibito a locale caldaia e lavanderia. Si segnala che tale opera è probabilmente stata realizzata in difformità delle N.T.A., comunque non sono state eseguite le pratiche edilizie comunali.



L'appartamento ha accesso sia dal civico 38 sia dal civico 40 di Via Magenta ed è così internamente distribuito: dal civico 38 si ha accesso diretto nel locale ingresso/cucina/soggiorno, con muretto basso che divide la zona ingresso dalla cucina; dal soggiorno si ha accesso a locale disimpegno centrale - con porta blindata che dà accesso al cortile - che distribuisce, sulla destra locale camera prospiciente la corte centrale, sulla sinistra altro disimpegno che dà su locale ripostiglio/magazzino (ex scala di collegamento con il piano primo) ed è anche collegato con vano ingresso/corridoio accessibile dal civico 40, sulla sinistra di tale corridoio è collocato altro locale adibito a studio; il disimpegno centrale, frontalmente distribuisce altro locale di passaggio, fronte cortile, che a sua volta dà accesso ad ampia camera sulla sinistra (fronte strada); dalla camera si ha accesso al locale bagno, dal quale si entra nel locale lavanderia/caldaia (ex box sub. 502) dotato di porta in ferro prospiciente l'esterno lato cortile, pertanto con accesso indipendente.

Le finiture interne si presentano come di seguito descritte.

Pavimentazioni: ingresso, cucina e soggiorno, in piastrelle di ceramica colore ocra cm. 30 x 30 con bordi sagomati; disimpegno centrale e laterale in piastrelle incollate cm. 33 x 33 color cotto, camera in doghe di legno noce tinto scuro; passaggio/disimpegno e camera principale in piastrelle decorate cm. 20 x 20 tipo finto parquet; bagno, piastrelle in gres cm. 15 x 20 colore rosso scuro, locale lavanderia, impianti piastrelle in ceramica cm. 20 x 20 color cotto. L'ingresso/corridoio lato civico 40 e il locale studio hanno piastrelle in ceramica tipo cotto cm. 20 x 20.

Rivestimenti: bagno rivestito con piastrelle in ceramica decorata chiara cm. 20 x 20 fino ad altezza mt. 1,75; cucina, lato attrezzato rivestito in piastrelle di ceramica chiara 20 x 20; i rimanenti locali hanno pareti finite a intonaco civile tinteggiate colori chiari. Il bagno, oggetto di opere di manutenzione ordinaria nel 1980, è attrezzato con lavabo, w.c., bidet, doccia con box e vasca a sedile. I serramenti esterni lato Via Magenta e le relative persiane sono stati oggetto di sostituzione recente e sono



tutti in legno naturale tinto noce scuro; i serramenti lato cortile sono di vecchia realizzazione in legno con vetro normale; i serramenti interni sono in legno senza specchiature ad esclusione della porta della camera principale doppia in legno colore bianco con vetrate. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni collegati a caldaia a metano; l'acqua calda sanitaria è erogata mediante scaldabagno a metano. Gli impianti, sia elettrico sia di riscaldamento, non risultano adeguati alle norme vigenti.

Lo stato manutentivo dell'appartamento si presenta differente nelle varie zone: la zona giorno prospiciente Via Magenta, oggetto di interventi recenti, è in stato discreto; la parte restante verso corte si presenta in stato manutentivo medio.

Stato occupativo del bene

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era occupato dalla Signora e dal figlio.

Bene B

Appartamento di quattro locali, disimpegno e doppi servizi posto al piano primo. L'unità immobiliare è stata recentemente oggetto di separazione dal piano terreno (nel 2005); l'accesso avviene direttamente da scala esterna, essendo stata demolita la scala interna originaria di collegamento fra i piani; l'unità bene B, come dichiarato dai comproprietari, nel 1990 è stata oggetto di opere interne di manutenzione ordinaria, con rifacimenti interni e variazione della distribuzione interna; la sostituzione degli infissi è invece opera realizzata nel 1995.

L'appartamento è così internamente distribuito: dalla scala esterna si accede a locale ingresso/disimpegno che sulla destra immette nel locale cucina, sulla sinistra nel locale soggiorno e, centralmente, dove è stata demolita scala interna, a locale bagno secondario; dal locale ingresso, ricavata su parete semicurva, vi è porta che collega con corridoio e con disimpegno che distribuisce due camere (lato Via Magenta) e sul fondo locale bagno principale. Antistante l'ingresso vi è portico che

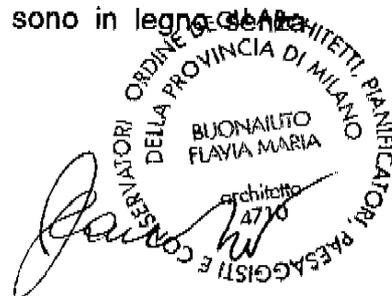
aggetta sulla corte; dal locale cucina, mediante porta finestra si accede a copertura dei fabbricati a piano terra ad uso boxes e tettoie.

Le finiture si presentano come di seguito descritte.

Scala esterna realizzata in lastre di beola con corrimano in ferro verniciato antracite finitura micacea. Portico con pilastri in cemento armato a vista e tetto a falda in coppi, pavimento in cemento. Copertura dei fabbricati a piano terra con pavimentazione finita con guaina impermeabilizzante a vista, muretti bassi in cemento con copertine in pietra e rete di completamento tipo "Orsogrill" sui lati verso il cortile.

Pavimentazioni: ingresso, cucina e soggiorno, disimpegno e bagno secondario in piastrelle di ceramica chiara cm. 30 x 30 posata in diagonale con fughe di cm. 0,5; corridoio di distribuzione alle camere in similcotto cm. 30 x 30 posato in diagonale, camere in piastrelle di ceramica chiara cm. 30 x 30 posata ortogonale con fughe di cm. 0,5; bagno principale, piastrelle in ceramica cm. 15 x 15 posate in diagonale colore rosa carne.

Rivestimenti: cucina, lato attrezzato rivestito in piastrelle di ceramica colore grigio chiaro 30 x 30 fino ad altezza mt. 1,80; pareti rimanenti intonaco a civile tinteggiate colore arancio; bagno secondario rivestito con piastrelle in ceramica chiara cm. 20 x 20 fino ad altezza mt. 2,20; il bagno principale è rivestito con piastrelle in ceramica grigio chiaro cm. 15 x 15 fino ad altezza mt. 2,30 circa; i locali zona giorno hanno pareti finite a intonaco civile tinteggiate colori brillanti giallo e arancio; i locali disimpegno e camere hanno pareti finite a intonaco civile stollato tinteggiate colori chiari. Il bagno secondario è attrezzato con lavabo a incasso in mobile d'arredo con top in marmo, w.c., bidet, doccia con box, il serramento del locale è in vetrocemento colorato cm. 20 x 20. Il bagno principale è attrezzato con lavabo a incasso in muratura con top in marmo, w.c., bidet, vasca, scaldasalviette d'arredo. I serramenti e le relative persiane sono stati oggetto di sostituzione recente e sono tutti in legno naturale tinto noce scuro; i serramenti interni sono in legno scuro.



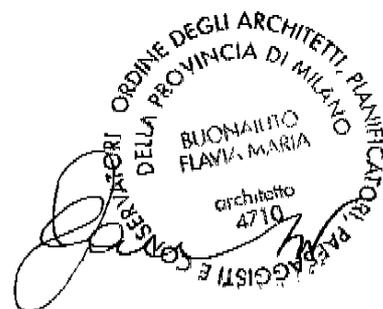
specchiature. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni collegati a caldaia a metano; l'acqua calda sanitaria è erogata mediante scaldabagno a metano. Gli impianti, sia elettrico sia di riscaldamento, non risulta siano stati oggetto di adeguamento alle norme vigenti, anche se le placche sono state in parte sostituite. Lo stato manutentivo dell'appartamento si presenta in condizioni buone.

Stato occupativo del bene

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era occupato dal figlio della Signora Luciana Testa e dalla moglie.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA (PRODOTTA DAL CTU)

- Planimetria catastale n. MI0075667, Foglio 7, Particella 234, Porzione A, Comune censuario Robecchetto con Induno, rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Milano l'8.02.2006 (ALL. 2);
- Planimetria catastale n. MI075674, Foglio 7, Particella 234, Porzione B, Comune censuario Robecchetto con Induno, rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Milano l'8.02.2006 (ALL. 3);
- Planimetria catastale n. MI075680, Foglio 7, Particella 234, Porzione C, Comune censuario Robecchetto con Induno, rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Milano l'8.02.2006 (ALL. 4);
- Planimetria catastale n. MI075684, Foglio 7, Particella 234, Porzione D, Comune censuario Robecchetto con Induno, rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Milano l'8.02.2006 (ALL. 5);
- Visura storica per immobile n. MI0064522, Foglio 7, Particella 234, Sub. 501, Comune censuario Robecchetto con Induno, rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Milano l'8.02.2006 (ALL. 6);
- Visura storica per immobile n. MI0064525, Foglio 7, Particella 234, Sub. 502, Comune censuario Robecchetto con Induno, rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Milano l'8.02.2006 (ALL. 7);



- Visura storica per immobile n. MI0064527, Foglio 7, Particella 234, Sub. 503, Comune censuario Robecchetto con Induno, rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Milano l'8.02.2006 (ALL. 8);
- Visura storica per immobile n. MI0064531, Foglio 7, Particella 234, Sub. 504, Comune censuario Robecchetto con Induno, rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Milano l'8.02.2006 (ALL. 9);
- Videomap Agenzia del Territorio di Milano, Comune di Robecchetto con Induno, rilasciato il 3.02.2006 n. MI0064517/2006 , foglio 7, particella richiesta 234, scala 1:1000 (ALL. 10).

DATI CATASTALI AGGIORNATI

I beni sono così censiti al Catasto dei Fabbricati siti nel Comune di Robecchetto con Induno:

- **Foglio 7, Particella 234, Sub. 501**, Cat. A/7 (Abitazioni in villini), Classe 3, Consistenza 12 vani, Rendita Euro 1.332,46- Indirizzo: Via Magenta 40 piano T - 1 - variazione del 23/12/1991 n. 127930. 1/1991 in atti dal 27/01/2000 FUS FRZ PF 99.

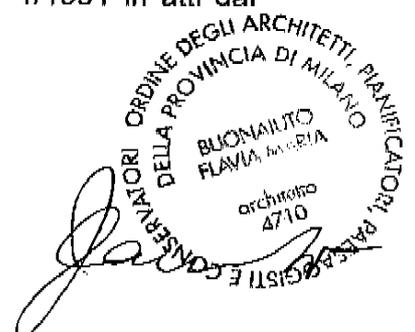
Intestati:

nato a	- comproprietario
nato a	- comproprietario
nato a	- comproprietario
nata a	- comproprietaria

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15.02.1993 n. 318870.1/1993 in atti dal 08/03/2001 (protocollo n. 250551).

- **Foglio 7, Particella 234, Sub. 502**, Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita Euro 41,32- Indirizzo: Via Magenta 40 piano T - variazione del 23/12/1991 n. 127930 1/1991 in atti dal 27/01/2000 FUS FRZ PF 99.

Intestati:



nato a - comproprietario
nato a - comproprietario
nato a - comproprietario
nata a - comproprietaria

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15.02.1993 n. 318870.1/1993 in atti dal 08/03/2001 (protocollo n. 250551).

- **Foglio 7, Particella 234, Sub. 503**, Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 4, Consistenza 15 mq, Rendita Euro 38,73- Indirizzo: Via Magenta 40 piano T - variazione del 23/12/1991 n. 127930 1/1991 in atti dal 27/01/2000 FUS FRZ PF 99.

Intestati:

nato a - comproprietario
nato a - comproprietario
nato a - comproprietario
nata a - comproprietaria

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15.02.1993 n. 318870.1/1993 in atti dal 08/03/2001 (protocollo n. 250551).

- **Foglio 7, Particella 234, Sub. 504**, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 3, Consistenza 241 mq, Rendita Euro 398,29 - Indirizzo: Via Magenta 40 piano T - variazione del 23/12/1991 n. 127930 1/1991 in atti dal 27/01/2000 FUS FRZ PF 99.

Intestati:

nato a - comproprietario
nato a - comproprietario
nato a - comproprietario
nata a - comproprietaria

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15.02.1993 n. 318870.1/1993 in atti dal 08/03/2001 (protocollo n. 250551).



C. n. 61 del 4.11.2004, attualmente in itinere, l'area suddetta è distinta in zona A2, Edificato di valore storico ed ambientale; inoltre nella Variante generale della Valle del Ticino, risulta compresa in Zona IC, iniziativa comunale orientata (ALL. 12).

VALORE DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto del Fallimento verrà eseguita sulla scorta della visita effettuata e verrà indicato il valore a corpo dei fabbricati di cui ai beni C e D; tale criterio di stima trova la sua giustificazione nella concreta mancanza di dati certi sia in riferimento alla mancanza di planimetrie aggiornate, sia nella mancanza di disegni tecnico - esecutivi, necessari alla presentazione di pratiche edilizie, non reperiti presso gli Uffici tecnici comunali, non avendo rilevato pratiche edilizie inerenti la costruzione e la successiva modifica dei fabbricati interessati; tale premessa è valida anche per i beni A e B (appartamenti) sui quali è tuttavia possibile definire un valore al metro quadrato, essendo le planimetrie catastali aggiornate rispetto alla consistenza dei beni, benché non risultino ivi frazionati. Sulla scorta di quanto precede, per l'indicazione del valore il metodo di stima applicato è quello analogico/comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti, per immobili analoghi di qualità tipologia e ubicazione, rispetto a quelli di stima.

Unità immobiliare bene A - Foglio 7, Particella 234 -piano terra

In considerazione della tipologia del bene, inserito in vecchio cascina con area di cortile, poco distante dal centro, la scrivente ritiene congruo applicare un valore pari ad Euro/mq 800,00; visto lo stato manutentivo mediocre per alcune parti interne ed esterne; e, sebbene sia stato oggetto di alcune opere di manutenzione, necessita di rinnovamento; un discorso a parte verrà effettuato per i costi relativi alle pratiche Edilizie in sanatoria da presentare presso il Comune e per le variazioni catastali necessarie. Pertanto:

- Euro/mq 800,00 (valore medio) = prezzo base



Stima dell'immobile

Superficie commerciale lorda

- appartamento piano terreno mq 164,80
- locale lavanderia/Impianti mq 18,88 x 0,40 = mq 7,55
- Sup. commerc. lorda compless. = mq 172,35

mq. 172,35 x Euro/mq 800,00 = Euro 137.880,00

Valore dell'unità immobiliare BENE A = Euro 137.880,00

(CENTOTRENTASETTEMILAOTTOCENTOTTANTA EURO)

Unità immobiliare bene B - Foglio 7, Particella 234 - piano primo

In considerazione della tipologia del bene, inserito in vecchio cascinale con area di cortile, poco distante dal centro, la scrivente ritiene congruo applicare un valore pari ad Euro/mq **1.100,00**; visto lo stato manutentivo buono dell'interno; si considera tuttavia che l'appartamento è stato oggetto di opere edilizie recenti, realizzate senza l'ottenimento di alcun permesso a costruire; un discorso a parte verrà effettuato per i costi relativi alle pratiche Edilizie in sanatoria da presentare presso il Comune e per le variazioni catastali necessarie. Pertanto:

- **Euro/mq 1.100,00 (valore medio) = prezzo base**

Stima dell'immobile

Superficie commerciale lorda

- appartamento piano primo mq 143,60
- balcone coperto mq 33,20 x 0,25 = mq 8,30
- Sup. commerc. lorda compless. = mq 151,90

mq. 151,90 x Euro/mq 1.100,00 = Euro 167.090,00

Valore dell'unità immobiliare BENE B = Euro 167.090,00

(CENTOSESANTASETTEMILANOVANTA EURO)



Unità immobiliare bene C - Foglio 7, Particella 234 - box posto al piano terreno e fabbricato laterale a "tettoia"

Il valore di mercato viene indicato secondo criteri di stima ritenuti idonei in considerazione del fatto che il bene è costituito da fabbricati denunciati catastalmente ad uso deposito/magazzino, anche se è l'identificazione catastale è corretta solo per quanto riguarda il sub. 503 (rimesse e autorimesse) e la restante parte di tali fabbricati sono stati costruiti in epoca più recente del resto del complesso edilizio (presumibilmente all'epoca della costruzione dei boxes e dell'ampliamento del fabbricato ad uso abitazione).

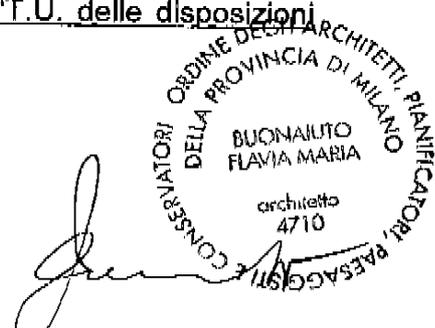
Valore dell'unità immobiliare BENE C - A CORPO = Euro 42.000,00
(QUARANTADUEMILA/00 EURO)

Unità immobiliare bene D - Foglio 7, Particella 234 - depositi, magazzini, rimesse al piano terreno, cortile centrale.

Il valore di mercato viene indicato secondo criteri di stima ritenuti idonei in considerazione del fatto che il bene è costituito da fabbricati rurali di vecchia costruzione la cui destinazione originaria era a stalla; i fabbricati, attualmente denunciati catastalmente ad uso deposito/magazzino, in alcuni punti sono in stato fatiscente. Nel valore a corpo attribuito si considera compresa l'area cortilizia.

Valore dell'unità immobiliare BENE D - A CORPO = Euro 50.000,00
(CINQUANTAMILA/00 EURO)

Tutti i beni di pertinenza del Fallimento necessitano di regolarizzazione edilizia mediante iter amministrativo (permesso di costruire in sanatoria) che andrà quantificato, a livello di sanzione amministrativa - ai sensi dell'art. 53 della L. R. n. 12 dell'11 marzo 2005, ovvero ai sensi dell' art. 37 comma 4 del "T.U. delle disposizioni



legislative e regolamentari in materia edilizia" - dall'Amministrazione Comunale, a causa della molteplicità degli abusi rilevati e alla loro tipologia.

Parimenti, per ognuno dei fabbricati, dovranno essere aggiunti i costi degli oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione, nonché eventuali ulteriori costi determinati dai preposti Uffici comunali e non valutabili allo stato, in quanto l'importo di tali sanzioni richiede la presentazione di un progetto e relativa verifica delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. e degli indici indicati dal Piano.

Tutti i fabbricati dovranno essere regolarizzati dal punto di vista catastale mediante presentazione al N.C.E.U. di planimetrie aggiornate, con pratiche DOCFA.

Inoltre, dato che i fabbricati hanno subito variazioni di consistenza, si renderà necessario eseguire la rettifica dei tipi mappali, con rilievo strumentale e inserimento in mappa.

* * * * *

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidato dall'Ill.mo Giudice e disponibile per ogni ulteriore chiarimento eventualmente occorrente,

Con osservanza

la nominata CTU

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 12 aprile 2006

A circular professional stamp from the Order of Architects and Urban Planners of the Province of Milan. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "BUONAIUTO FLAVIA MARIA", and "architetto 4710". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.