

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Sezione II Civile Fallimentare

IN DATA 9/4/2002 DI €. 361,55

Fallimento N. 66338

BANCA POPOLARE DI BERGAMO

"F.LLI MATTUZZI di Tagliaferri Maria Grazia & C. S.a.S."

Giudice Delegato : Dott. Giuseppe Blumetti

Curatore : Avv. Edoardo Palma Camozzi

LA PRESENTE RELAZIONE VIENE CONSEGNATA IN CANCELLERIA ED IN
COPIA AL CURATORE

RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE IMMOBILIARE
DELL' APPARTAMENTO (Piano primo)

E

DEL LABORATORIO più UFFICI e SERVIZI (Piano Terra)

SITI A CERRO MAGGIORE (MI)

VIA MARELLI, 150

di proprietà al 50% della Sig.ra

TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA

Socio illimitatamente responsabile della

FRATELLI MATTUZZI di Tagliaferri Maria Grazia & C. S.a.S.

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

PREMESSO CHE

La sottoscritta Dott. Arch. ISABELLA TANGARI, nata a Milano il 1 Aprile 1967, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 9110 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano al n.10248, con studio in Milano, Via Lamarmora, 18, Tel./Fax. 02/5460390, veniva nominata Perito estimatore nel



fallimento indicato in epigrafe con decreto del Giudice Delegato del 30/01/03;

Veniva chiesto al Perito di determinare il VALORE IMMOBILIARE ad oggi degli immobili indicati in epigrafe;

Prestato il giuramento di rito in data 21/02/03, in data 20 Marzo 2003 Perito assieme al Curatore, Avv. Edoardo Palma Camozzi, procedeva a sopralluogo degli immobili in oggetto;

CIÒ PREMESSO

Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluogo, sentito il Curatore, effettuate le visure e richiesti i relativi certificati catastali, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente :

RELAZIONE

Le unità immobiliari in oggetto sono situate a Cerro Maggiore (MI) in Via Marelli 150.

L'appartamento si sviluppa su un piano, piano primo più cantina/taverna, il laboratorio è al piano terra; le due unità sono di proprietà al 50% della Sig.ra TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA ed al 50% della Sig.ra MATTUZZI LILIANA, figlia della Sig.ra Tagliaferri Maria Grazia.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto del fallimento fanno parte di una palazzina di inizi anni '70 a due piani fuori terra più un piano interrato con giardino di proprietà. struttura in cemento, tetto piano, facciate intonacate colore bordeaux e balconi in muratura, il tutto recintato da una cancellata in ferro con due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale.

L'appartamento si trova al piano primo della palazzina, il laboratorio con relativi servizi ed uffici si trova al piano terra.



L'ingresso alla palazzina avviene da un cancello pedonale e da un cancello carrabile in ferro situati sulla Via Marelli.

APPARTAMENTO (SUB 3 – PIANO PRIMO più CANTINA - TAVERNA)

L'unità immobiliare in oggetto é situata al piano primo della palazzina, vi si accede da una scala interna in marmo con ringhiera in legno e pareti rivestite in tappezzeria che dal pianerottolo del piano terra porta al piano primo.

L'unità é composta da sei locali piu' servizi (ingresso/corridoio, ripostiglio, studio, camera, camera da letto 1, camera da letto 2, camera da letto 3, soggiorno, cucina, bagno1, bagno 2), due balconi, un terrazzo, cantina/taverna.

INGRESSO: pavimento in piastrelle di marmo cm 30 x 60 colore tipo botticino; muri rivestiti in tappezzeria a righe e soffitti intonacati a civile colore bianco; porta d'ingresso in legno.

CORRIDOIO: pavimento in piastrelle di ceramica a disegno colore bianco/beige; muri tinteggiati colore grigio e soffitto intonacato a civile colore bianco.

STUDIO: pavimento in piastrelle di ceramica a rombi colore marrone; muri tinteggiati colore giallo e soffitto intonacato a civile colore bianco.

RIPOSTIGLIO: pavimento in piastrelle di ceramica a disegno colore bianco/beige; muri tinteggiati colore bianco e soffitto intonacato a civile colore bianco.

CAMERA: pavimento in piastrelle di ceramica a disegno colore bianco/beige; muri tinteggiati colore grigio e soffitto intonacato a civile colore bianco.

CAMERA DA LETTO 1: pavimento in parquet a quadri; muri tinteggiati colore grigio e soffitto intonacato a civile colore bianco.

CAMERA DA LETTO 2: pavimento in parquet a quadri; muri tinteggiati colore grigio e soffitto intonacato a civile colore bianco.

CAMERA DA LETTO 3: pavimento in piastrelle di ceramica a disegno colore



bianco/beige; muri tinteggiati colore grigio e soffitto intonacato a civile colore bianco.

SOGGIORNO : pavimento in piastrelle di marmo cm 30 x 60 colore tipo botticino; muri rivestiti in tappezzeria a righe e soffitto intonacato a civile colore bianco.

BAGNO 1 : pavimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 colore beige/marrone; muri rivestiti in piastrelle cm. 20 x 20 colore verde a disegno h. cm. 200; soffitto a civile colore bianco.

Il bagno é a quattro elementi (vasca, wáter, lavabo, bidet).

BAGNO 2 : pavimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 colore azzurro; muri rivestiti in piastrelle cm. 20 x 20 colore bleu a disegno h. cm. 200; soffitto a civile colore bianco.

Il bagno é a quattro elementi (doccia, water, lavabo, bidet, lavatrice).

CUCINA : pavimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 colore marrone chiaro; muri rivestiti in piastrelle cm. 20 x 20 colore grigio/marrone a disegno h. cm. 150; soffitto a civile colore bianco.

BALCONI/TERRAZZO : pavimento in piastrelle colore bordeaux; ringhiera in muratura.

Su un balcone si affacciano la camera, il bagno 1 e la camera da letto 1; sul secondo balcone si affacciano il soggiorno e la cucina e sul terrazzo si affacciano il soggiorno, la camera da letto 2, la camera da letto 3 ed il bagno 2.

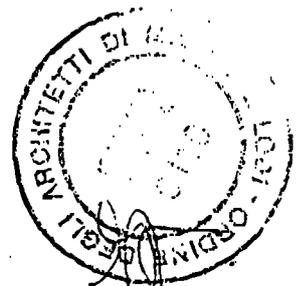
La porta di ingresso é in legno.

I serramenti sono in legno.

Le tapparelle sono in plastica.

Le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento é a radiatori con caldaia autonoma.



L'impianto elettrico é sottotraccia.

Si hanno impianto citofonico, telefonico e d'allarme.

L'appartamento ha tripla esposizione.

CANTINA/TAVERNA

La cantina/taverna é situata al piano interrato della palazzina e vi si accede da una scala intena in cemento che dal pianerottolo del piano terra porta al piano interrato.

L'unità immobiliare è suddivisa in due locali, in uno si trova la taverna, nell'altro è situata la caldaia:

LOCALE TAVERNA : pavimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 40 colore marrone; muri rivestiti in perline di legno h. cm. 100; soffitto in cemento al rustico, la taverna è illuminata da due bocche di lupo in vetrocemento.

LOCALE CALDAIA : pavimento in battuta di cemento; muri e soffitto in cemento al rustico, il locale caldaia ha una porta in ferro e si affaccia su un corridoio con un'altra porta in ferro che conduce ad una scala esterna che porta al piano terra.

La porta di ingresso é in legno.

I serramenti sono in vetrocemento non apribili.

Le porte interne sono in ferro.

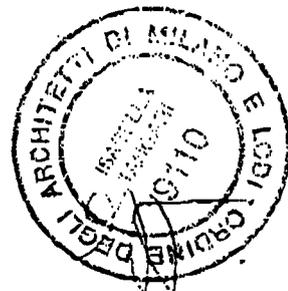
L'impianto di riscaldamento é a camino.

L'impianto elettrico é sottotraccia.

LABORATORIO PIU' UFFICI E SERVIZI (SUB 2 – PIANO TERRA)

L'unità immobiliare in oggetto é situata al piano terra della palazzina, vi si accede o da un portone in legno situato sul fronte della palazzina o da un secondo portone in legno situato all'interno della palazzina sul pianerottolo del piano terra.

L'unità è composta da quattro locali più servizi (ingresso, segreteria, ufficio 1, ufficio 2, laboratorio, bagni).



INGRESSO: pavimento in piastrelle di ceramica cm 20 x 40 colore beige/grigio;
muri tinteggiati colore bianco e soffitto controsoffittato a quadri colore bianco; porta
d'ingresso in legno.

SEGRETERIA: pavimento in piastrelle di ceramica cm 20 x 40 colore beige/grigio;
muri tinteggiati colore bianco e soffitto controsoffittato a quadri colore bianco.

CORRIDOIO: pavimento in piastrelle di ceramica cm 20 x 40 colore marrone; muri
tinteggiati colore bianco e soffitto controsoffittato a quadri colore bianco.

UFFICIO 1 : pavimento in piastrelle di ceramica cm 20 x 40 colore beige; muri
tinteggiati colore bianco e soffitto controsoffittato a quadri colore bianco.

UFFICIO 2 : pavimento rivestito in moquette colore marrone; muri tinteggiati colore
bianco e soffitto controsoffittato a quadri colore bianco.

BAGNI : pavimento in piastrelle di ceramica cm. 10 x 20 colore verde; muri rivestiti
in piastrelle cm. 20 x 20 a disegno; soffitto a civile colore bianco.

I bagni sono composti da antibagno con lavabo e da servizio uomo con water e
servizio donna con water e bidet.

LABORATORIO : pavimento in cemento; muri in cemento al grezzo e soffitto in
cemento, il magazzino ha una porta in ferro che conduce sul retro del cortile ed è
collegato agli uffici da una porta in legno.

La porta di ingresso é in legno.

I serramenti degli uffici sono in legno, quelli del magazzino in vetro uglass.

Le tapparelle sono in plastica.

Le porte interne sono in legno e vetro smerigliato.

L'impianto di riscaldamento é ad aria calda con stufa.

L'impianto elettrico é sottotraccia.

Si hanno impianto citofonico, telefonico.



La palazzina è circondata da un giardino sul fronte in parte in beola, in parte a verde con piante e da un cortile su due lati con pavimento in battuta di cemento e muro di cinta h cm 170.

NOTA

Al piano interrato, nel locale cantina sono stati costruiti due tavolati per separare il locale caldaia, i suddetti tavolati non sono stati dichiarati e non risultano, di conseguenza, sulla scheda catastale corrispondente (vedi pianta allegata situazione attuale).

Al piano terra nei locali adibiti ad uffici sono stati costruiti due tavolati a creazione corridoio e segreteria uffici, anche questi tavolati non sono stati dichiarati e non risultano sulla scheda catastale corrispondente(vedi pianta allegata situazione attuale).

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. della provincia di Milano - Comune di Cerro Maggiore - nel seguente modo :

APPARTAMENTO PIANO PRIMO : foglio 2, part. 391, sub 3, Via Marelli, 150, piano 1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 9,5, Rc. € 1.030,33.

Coerenze : Nord/Est mapp 120, Sud/Est mapp 392, Sud/Ovest mapp 392, Nord/Ovest mapp 119.

L'unità immobiliare é intestata al 50% a TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA ed al 50% a MATTUZZI LILIANA, figlia della Sig.ra Tagliaferri.

LABORATORIO PIANO TERRA : foglio 2, part. 391, sub 2, Via Marelli, 150, piano T, cat. C/3, cl. 3, consistenza 255 Mq, Rc. € 513,62.

Coerenze : Nord/Est mapp 120, Sud/Est mapp 392, Sud/Ovest mapp 392, Nord/Ovest mapp 119.



L'unità immobiliare é intestata al 50% a TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA ed al 50% a MATTUZZI LILIANA, figlia della Sig.ra Tagliaferri.

UBICAZIONE

Cerro Maggiore é un Comune in provincia di Milano, raggiungibile da Milano con l'autostrada Milano - Varese, uscita Legnano e quindi Strada Statale per Cerro Maggiore.

La Via Marelli é situata nella zona di periferia del paese, molto vicino all'uscita dell'autostrada.

CONDIZIONI

L'appartamento é in buone condizioni, come il laboratorio e gli uffici.

CONSISTENZA

S.L.P. Superficie Lorda di Pavimento

| | | |
|---|-----|-----|
| <u>1) Appartamento Piano Primo (Sub3)</u> | mq. | 196 |
| Terrazzo | mq. | 43 |
| Balconi | mq. | 23 |
| Locale Taverna | mq. | 46 |
| Locale Caldaia | mq. | 21 |
| <u>2) Laboratorio Piano Terra (Sub2)</u> | mq. | 118 |
| Uffici | mq. | 129 |
| <u>3) Giardino/cortile</u> | mq. | 512 |

Superficie convenzionale vendibile

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie vendibile :

| | | | | |
|---|------------|-----|-----|------|
| <u>1) Appartamento Piano Primo (Sub3)</u> | 100% x mq. | 196 | mq. | 196 |
| Terrazzo | 30% x mq. | 43 | mq. | 12,9 |



| | | | | |
|--|------------|-----|------------|--------------|
| Balconi | 25% x mq. | 23 | mq. | 5,7 |
| Locale Taverna | 35% x mq. | 46 | mq. | 16,1 |
| Locale Caldaia | 20% x mq. | 21 | mq. | 4,2 |
| TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE APPARTAMENTO | | | MQ. | 234,9 |
| SUPERFICIE VENDIBILE APPARTAMENTO ARROTONDATA | | | MQ. | 235 |
| 2) Laboratorio Piano Terra (Sub2) | 100% x mq. | 118 | mq. | 118 |
| Uffici | 100% x mq. | 129 | mq. | 129 |
| TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE LABORATORIO - UFFICI | | | MQ. | 247 |
| SUPERFICIE VENDIBILE LABORATORIO - UFFICI | | | MQ. | 247 |
| 3) Giardino/cortile | 10% x mq. | 512 | mq. | 51,2 |
| TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE GIARDINO - CORTILE | | | MQ. | 51,2 |
| SUPERFICIE VENDIBILE GIARDINO - CORTILE ARROTONDATA | | | MQ. | 51 |
| SUPERFICIE VENDIBILE IMMOBILE : 1+2+3 | | | MQ. | 533 |

STATO OCCUPAZIONALE

L'appartamento al piano primo é abitato dalla Sig.ra Tagliaferri Maria Grazia; il laboratorio più uffici al piano terreno è locato a terzi con obbligo di rilasciare il suddetto immobile alla data della vendita (transazione autorizzata dal Tribunale in data 12/12/02).

NOTA BENE

La Sig.ra TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA risulta proprietaria solo al 50% dell'appartamento e del laboratorio più uffici. L'appartamento per la disposizione dei locali e per l'esistenza di due bagni POTREBBE ESSERE DIVISIBILE in due appartamenti autonomi eseguendo alcune opere murarie finalizzate alla costruzione di tavolati di separazione tra le due unità e alla creazione di impianto idrico e gas per l'installazione di un locale cucina.



Tuttavia le due eventuali unità autonome A e B non potrebbero avere superfici uguali (vedi planimetria allegata), l'unità A risulterebbe di superficie pari a MQ. 65 circa, mentre l'unità B risulterebbe di superficie pari a MQ. 131 circa.

STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni, cointestazione immobili (cfr. foglio di partita allegato), utilizzazione del piano terra in parte come laboratorio, in parte come uffici, e stato occupazionale degli immobili) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Aprile 2003 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 AD APRILE 2003 DELLE UNITA' IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO :

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1) APPARTAMENTO – CANTINA/TAVERNA | €/MQ. 700,00 |
| 2) LABORATORIO - UFFICI | €/MQ. 730,00 |
| 3) GIARDINO/CORTILE | €/MQ. 715,00 |

Per ottenere il valore immobiliare ad Aprile 2003 si moltiplicano le superfici per i valori al mq.:

| | | | |
|-----------------|--------------------|---|--------------|
| 1) APPARTAMENTO | mq. 235 x € 700,00 | = | € 164.500,00 |
|-----------------|--------------------|---|--------------|



| | | | |
|--|--------------------|---|---------------------|
| 2) LABORATORIO - UFFICI | mq. 247 x € 730,00 | = | € 180.310,00 |
| 3) GIARDINO - CORTILE | mq. 51 x € 715,00 | = | € 36.465,00 |
| VALORE TOTALE IMMOBILE: 1 + 2 + 3 | | | € 381.275,00 |

**IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO AD APRILE 2003 DELLE
UNITA' IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO AMMONTA A :**

| | |
|--|---------------------|
| 1) APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 3) | € 164.500,00 |
| (centosessantaquattromilacinquecentoeuro/00) | |
| 2) LABORATORIO - UFFICI PIANO TERRA (SUB 2) | € 180.310,00 |
| (centottantamilatrecentodiecieuro/00) | |
| 3) GIARDINO - CORTILE PIANO TERRA | € 36.465,00 |
| (trentaseimilaquattrocentosessantacinqueeuro/00) | |
| VALORE IMMOBILE :1 + 2 + 3 | € 381.275,00 |

(trecentottantunmiladuecentosettantacinqueeuro/00)

NOTA BENE

La parte di interesse del fallimento è quella di proprietà della Sig.ra Tagliaferri Maria Grazia pari al 50% dell'immobile, poiché la suddetta quota non ha una commerciabilità equivalente a quella detenuta dalla totalità del bene si ritiene di effettuare un abbattimento del 20% sul valore della quota di proprietà del bene stesso.

VALORE DELLA PORZIONE DI IMMOBILE PARI AD ½ (di proprietà del fallimento):

$$€ 381.275,00 / 2 = € 190.637,50 - 20\% = € 152.510,00$$

VALORE ARROTONDATO QUOTA 50% IMMOBILE € 152.000,00

**IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A APRILE 2003 DELLA
PARTE DI IMMOBILE PARI AL 50% DEL TOTALE DI PROPRIETA' DELLA**



SIG.RA TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA AMMONTA A :

50% IMMOBILE

€. 152.000,00

(centocinquantaduemilaeuro/00)

CONCLUSIONI

Si stima che l' immobile sito a Cerro Maggiore (MI), Via Marelli, 150, di proprietà al 50% della Sig.ra TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA ed al 50% della signora MATTUZZI LILIANA abbia ad Aprile 2003 un valore di mercato lordo complessivo di:

IMMOBILE

€. 381.275,00

(trecentottantunmiladuecentosettantacinqueeuro/00)

Si stima, pertanto, che la parte di immobile di proprietà della Sig.ra

**TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA abbia un valore di mercato lordo di €.
152.000,00 (centocinquantaduemilaeuro/00).**

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte e di n. 10 allegati di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per qualsiasi chiarimento.

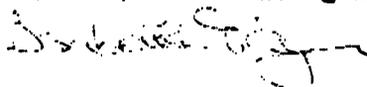
La presente relazione viene consegnata in Cancelleria ed in copia al Curatore.

Con osservanza

In fede

Il Perito

Dott. Arch. Isabella Tangari



Milano, 9 Aprile 2003

Allegati :

- Estratto di mappa urbano
- Planimetria catastale-scala 1:200 appartamento piano primo



- Planimetria catastale-scala 1:200 laboratorio piano terra
- Visura per immobile appartamento
- Visura per immobile laboratorio
- Certificato storico ventennale catastale urbano appartamento
- Certificato storico ventennale catastale urbano laboratorio
- Tav. 1: Planimetria appartamento diviso in due unità A e B
- Tav. 1: Planimetria stato attuale cantina/caldaia - Planimetria stato attuale uffici
- Fotografie

