

Rg.791/2005 Sez.FALLIMENTARE

g.i. B. SANTOLINI

FALLIMENTO COSTRUIRE srl

Curatore dr Bianchi Giovanni - Ctu ing. Giulia Mortara

In data 3 maggio 2006 il presidente della sezione fallimentare del Tribunale di Milano, dott. B. Quatraro, ha nominato la sottoscritta ing. Giulia Mortara perito estimatore per la il fallimento in oggetto.

Dopo avere preso contatto con il curatore , la sottoscritta il giorno 20 giugno 2006 si è recata in Busto Arsizio per effettuare il sopralluogo sia presso gli uffici comunali che presso lo stabile di via Galliate n.11.

Gli uffici comunali competenti hanno fornito informazioni in merito alla situazione urbanistica , per il suo inquadramento nel Prg vigente.

Ulteriori e più dettagliate informazioni in merito mi sono state fornite dall'arch. Olgiati che in passato si occupò delle verifiche necessarie relative alla presentazione di una DIA per modifiche interne e depositata presso gli uffici comunali in data 8 marzo 2003 prot. 12152 e per le varianti depositata in 3 ottobre 2003 al e a cui non fu dato seguito.

Trattasi di un edificio sito in Busto Arsizio in via Galliate 11, in zona semicentrale in affaccio su vie con traffico locale a destinazione mista produttivo e residenziale.

Riferimenti catastali:

foglio 22 mappale 17564 sub.1 e 17565 sub.2 cat:D/1 rendita catastale euro 6819,00- superficie totale lorda mq. 867

cortile come parte comune

Inquadramento urbanistico:

trattasi di zona C1/B , classificate come subaree, esterne ai centri edificati destinate all'espansione degli stessi e di cui si allega stralcio con parametri relativi.

Risulta comunque non essere disponibile volumetria residua sull'area in oggetto.



La descrizione dell'edificio

Trattasi di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra ed una semi-interrato ad uso produttivo e di un locale annesso come box- edificati nel 1960 (riferimento catastale) La sua destinazione d'uso catastale corrisponde ad "opifici" ma le caratteristiche dell'edificio in relazione ai rapporti aero illuminanti , alle altezze interne , alla zona e alla tipologia distributiva ne consentono la variazione in uffici.

Agli edifici , a cui si accede dalla via Galliate attraverso passo carraio o dalla via Crimea , è annessa la comproprietà del cortile e degli spazi comuni come meglio evidenziati dalla planimetria catastale allegata.

L'edificio versa in stato di abbandono ed è pertanto da considerare al rustico, privo cioè di impianti e finiture; esistono predisposizioni agli allacciamenti alla rete fognaria, a quella idrica, al gas, alla luce e al telefono le cui condizioni dovranno essere verificate.

La descrizione di tali condizioni può essere rilevata dalla documentazione fotografica allegata.

Ad onta della apparenza si accerta solidità strutturale e tenuta della copertura e delle murature perimetrali oltre a quelle del relativo intonaco. Le pavimentazioni , caratteristiche per opifici dovranno probabilmente essere sostituite come i rivestimenti. Si prevede il rifacimento integrale dei servizi, degli impianti elettrico, idrosanitario , telefonico e termico.

Si rileva altresì che l'impianto distributivo è ottimale per un eventuale frazionamento e che il rapporto aero-illuminante consente utilizzo anche per uffici.

La superficie coperta è di 307 mq- quella lorda di 848 mq circa

La superficie commerciale , ottenuta applicando opportuni coefficienti di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.



In particolare per la parte semi interrata $K=0,5$ particolarmente favorevole , anche nel piano semi interrato, tale da consentire ampi

La superficie complessiva commerciale verrà stimata con gli usuali

Per il corpo vano scala e servizi $K=0,7$

Per le parti restanti $K=1$ mentre la superficie di cortile e parti comuni deve essere considerata inclusa nelle restanti valutazioni-

Con le suddette premesse la superficie commerciale complessiva ammonta a 690 mq circa - box, cortile e parti comuni escluse da tale conteggio

Critério di stima e stima

La valutazione dell'immobile verrà effettuata basandosi sul valore di trasformazione, calcolando il valore di mercato per edifici nuovi da adibire ad uffici, depurato del costo della ristrutturazione per gli stessi.

A quanto ottenuto risulterà opportuno applicare un ulteriore coefficiente di abbattimento per le condizioni di vendita giudiziaria.

Costo di ristrutturazione

Tale costo è relativo alla opere :

cantiere - sgombero e parziale demolizione di parti ammalorate e/o pericolanti
ogni onere incluso

realizzazione di impianto idrico- sanitario, termico elettrico e telefonico
compresi le modifiche o completamenti per gli allacciamenti

fornitura e posa di serramenti esterni

fornitura e posa di rivestimenti

fornitura e posa di e pavimenti tipo galleggianti in ceramica

ripresa degli intonaci e tinteggiature esterne ed interne

fornitura di pietre e marmi per soglie e davanzali

oneri di progettazione, di direzione lavori e per la sicurezza oltre a tasse e contributi



varie

Totale circa

€ 300.000,00

(costo unitario euro 350 /mq.)

non sono da considerare inclusi nella stima i valori relativi all'arredo e alla suddivisione in eventuali locali con pareti mobili o fisse

Valore di mercato

Da indagini condotte in loco ed in rete e da rilevamenti effettuati presso agenzie immobiliari in Busto Arsizio, quali :

- ✓ Attico (edizione altomilanese)
- ✓ Casa e cose (edizione altomilanese)
- ✓ RE/MAX
- ✓ IDEAL CASA
- ✓ da quantificazione proveniente dall'agenzia del Territorio
- ✓ da quanto riferito da operatori del settore il valore per immobili ad uso ufficio in zona , nuovi e con caratteristiche analoghe a quelle ottenibili con la suddetta ristrutturazione

il valore unitario di uno stabile nuovo o ristrutturato ammonta a circa 1400 euro/mq

Pertanto il valore residuo depurato del 15 % circa per vendita giudiziaria deve essere considerato pari a

$(1500 \text{ €/mq} - 350 \text{ €/mq}) - 15\% \text{circa} = 935 \text{ €/mq}$

$935 \times 690 \text{ mq} = 645.150 \text{ €}$

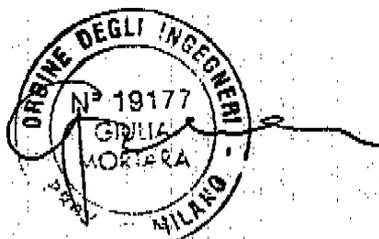
box a corpo 5.000 €

il valore di stima per il fabbricato ed il box deve essere pertanto assunto pari a

650.000 euro (dicono seicentocinquantamila euro)

incluse le parti comuni

il perito estimatore
ing. Giulia Mortara



si allega:

ubicazione dell'edificio

documentazione catastale, planimetrie visure, estratto di mappa

documentazione urbanistica con estratto PRG e indici relativi e copia della richiesta di variante
alla DIA presentata dall'arch. Ogiati

fotografie

parcella proforma



Fallimento COSTRUIRE s.r.l.

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Fallimentare – R.G. 791/2005

G.I. dott. SANTOLINI

CTU dott. ing. GIULIA MORTARA

ALLEGATO 1

Ubicazione dell'edificio





:: NEWS :: SPORT :: ECONOMIA :: SHOPPING :: COMMUNITY



TuttoCittà



**L'ISOLA
CHE C'È**

**16
17 settembre '06**

*l'isola che
se ci sei ancora*



Il contenuto del servizio TuttoCittà è copyright Seat Pagine Gialle S.p.A. È vietata la riproduzione anche parziale.
TuttoCittà è un marchio registrato di Seat Pagine Gialle S.p.A.

