

Dott. Arch. Alessandro Siccardi

Consulente Tecnico del Tribunale
di Milano Civile N° 7146 - Penale N° 367
20136 Milano - Via Ascanio Sforza, 21
Tel. 0289421186 - Fax 0289421098
E-mail: sicsan@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fraccon

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE

DEI NEGOZI CONTIGUI

SITI A CASTEGGIO (PV)

Via del Castello 82, ang. Via Porro

Piano Terra

Condominio Marini

Sub. 2 - 3

Di proprietà del

FALLIMENTO RESAFUR s.r.l.

FALLIMENTO N. 54100/1990 R.G.

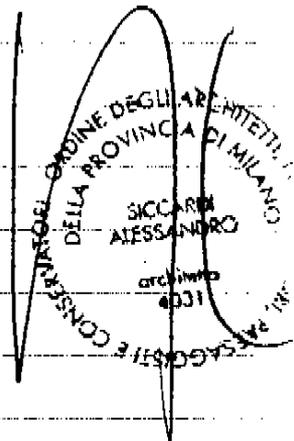
Curatore: Dott. Edoardo Palma Camozzi

PREMESSO

che il sottoscritto Dott. Arch. ALESSANDRO SICCARDI, nato a Varese il 17
Febbraio 1950, con studio a Milano in Via A. Sforza, 21, Tel. 02 89425588 - 02
89421186, Fax 02 89421098, E-mail sicsan@tin.it, C.F. SCCLSN50B17L682V, P.I.
06678850154, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n.4031, consulente del
Tribunale di Milano civile n.7146 - penale n.367 veniva nominato Perito estimatore del
fallimento indicato in epigrafe;

Veniva chiesto al Perito di determinare il VALORE IMMOBILIARE ad oggi delle
unità immobiliari indicata in epigrafe;

In data 6 Maggio 2004 e 20 Luglio 2005 il Perito procedeva al sopralluogo delle



unità immobiliari in oggetto;

Il Perito ha avuto notevoli difficoltà nel reperire la documentazione catastale e a identificare le unità da periziare.

CIÒ PREMESSO

Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluogo, chiesti i documenti catastali ventennali e le planimetrie, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

RELAZIONE

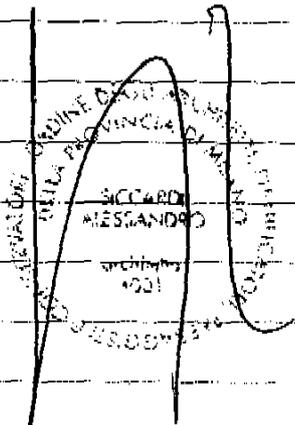
Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate a Casteggio, nel 'Condominio Marini', edificio sito in via del Castello 82, angolo via Porro.

DESCRIZIONE

Il Condominio Marini è una palazzina di tre piani fuori terra con facciata in intonaco plastico ai piani superiori e rivestita in lastre di travertino al piano terreno. Le unità immobiliari in oggetto sono il negozio centrale e quello contiguo sull'angolo destro. Vi si accede dalla via Castello da due ingressi protetti da serrande metalliche (il primo ha ancora l'insegna " PIZZERIA centro storico", e da portoncino interno nell'atrio scala retro della palazzina. E' areato da tre finestre sul lato destro, da una sulla via Castello. Tutte le finestre sono munite di inferiata. I serramenti (malconci) sono in legno con tapparelle. I muri sono scrostati, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia.

Vi è una porta d'accesso diretta al vano scala condominiale cantina. **Non fa parte della proprietà** il locale (sub. 15), anche se attualmente parte integrante dell'ex ristorante, dove è stato costruito un forno in muratura con copertura a coppi e un bancone per le pizze.

Vi è una porta di collegamento interna al sub. 14 che andrà murata.



Fa parte del sub. 3 anche il bagno posizionato sotto la rampa scala del condominio.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto sono censite all'UTE/NCEU di Pavia : negozio 1 :

partita 542, foglio 24, particella 247, sub. 3 (tre), via del Castello 82, P. T, cat. C/1,

classe 3, consistenza 70 mq, rendita € 820,65

(ottocentoventieuroesessantacinquecentesimi).

Intestato: resafur s.r.l. con sede in Rozzano.

negozio 2 : partita 542, foglio 24, particella 247, sub. 2 (due), via del Castello 82, F.

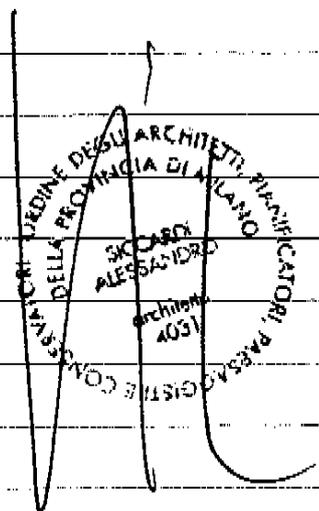
T, cat. C/1, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 363,48

(trecentosessantatreeuroequarantatrecentesimi).

Intestato: resafur s.r.l. con sede in Rozzano.

UBICAZIONE

Casteggio si trova a sud di Pavia, più precisamente nella zona dell'Oltrepò. Le unità immobiliari sono localizzate nel 'Condominio Marini', edificio sito in via del Castello 82, angolo via Porro, nella zona collinare retro/soprastante il Municipio, a ridosso del centro cittadino.



CONDIZIONI

I negozi necessitano di manutenzione (rifacimento degli intonaci, dei pavimenti, degli impianti elettrico-idrico-di riscaldamento) nonché di ripristino dei serramenti sia interni che esterni.

Le parti comuni (cortile aperto, vano scala..) presentano apparenti condizioni di degrado.

CONSISTENZA

Il Perito ha verificato le superfici catastali che ritiene veritiere :

negozio 1: - sub. 3 mq 70

negozio 2: - sub. 2

mq 31

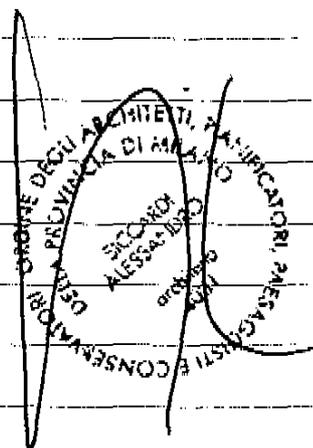
STATO OCCUPAZIONALE

I negozi e le cantine sono liberi da affittanze e occupanti. Attualmente sono ingombri di oggetti vari.

STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) abbiamo proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Settembre 2005 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 A SETTEMBRE 2005 DELLE UNITA' IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO, LIBERE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO €/mq. 500,00

Per ottenere il valore immobiliare a Settembre 2005 si moltiplica la consistenza per il valore al mq :

negozio 1: mq.70 x €/mq. 500,00 = €. 35.000,00

negozio 2: mq.31 x €/mq. 500,00 = €. 16.000,00

Totale Valore negozio 1 + 2 = €. 46.000,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE DELLE UNITA' IMMOBILIARI (NEGOZIO 1 + NEGOZIO 2), STIMATE IN BLOCCO, LIBERE,

NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO, VIENE STIMATO IN € 46.000,00 (quarantaseimilaeuro).

CONCLUSIONI

Si stima che le unità immobiliari site in Casteggio (PV), via del Castello n. 82, di proprietà del FALLIMENTO RESAFUR abbiano un valore attuale di mercato:

negozio 1: sub 3, Piano Terra € 35.000,00 (trentacinquemilaeuro).

negozio 2: sub 2 Piano Terra € 16.000,00 (sedicimilaeuro.) un totale dei due negozi venduti insieme di € 46.000,00 (quarantaseimilaeuro).

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n.5 pagine dattiloscritte e n.4 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice

Delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria e consegnata in copia

Curatore.

In fede

Dott. Arch. Alessandro Siccardi

Milano, 20 Settembre 2005

ALLEGATI: Unico fascicolo comprendente tutti gli allegati riguardanti i beni immobiliari della RESAFUR s.r.l. a Casteggio in via del Castello, 82

- Planimetrie catastali
- Visure storiche
- Fotografie
- Dischetto informatico

Stampa circolare: **GRUPPO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI E PERITI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA**
Stampa rettangolare: **DELLA PROVINCIA DI MANTOVA**
Firma manoscritta: **RESAFUR**

Dott. Arch. Alessandro Siccardi
Consulente Tecnico del Tribunale
di Milano Civile N° 7146 - Penale N° 367
20136 Milano - Via Ascanio Sforza, 21
Tel. 0289421186 - Fax 0289421098
E-mail: siccan@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fracon

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE

DEL POSTO AUTO

SITO A CASTEGGIO (PV)

Via del Castello 82, ang. Via Porro

Piano Terra

Condominio Marini

Sub. 2289

Di proprietà del

FALLIMENTO RESAFUR s.r.l.

FALLIMENTO N. 54100/1990 R.G.

Curatore: Dott. Edoardo Palma Camozzi

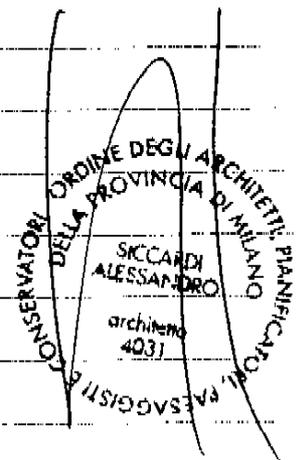
PREMESSO

che il sottoscritto Dott. Arch. ALESSANDRO SICCARDI, nato a Varese il 17
Febbraio 1950, con studio a Milano in Via A. Sforza, 21, Tel. 02 89425588 - 02
89421186, Fax 02 89421098, E-mail siccan@tin.it, C.F. SCCLSN50B17L682V, P.I.
06678850154, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n.4031, consulente del
Tribunale di Milano civile n.7146 - penale n.367 veniva nominato Perito estimatore del
fallimento indicato in epigrafe;

Veniva chiesto al Perito di determinare il VALORE IMMOBILIARE ad oggi del
posto auto indicato in epigrafe;

In data 6 Maggio 2004 e 20 Luglio 2005 il Perito procedeva al sopralluogo

CIÒ PREMESSO



Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluogo, chiesti i documenti catastali e le planimetrie, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

RELAZIONE

Il posto auto in oggetto e' ubicato a Casteggio, nel cortile retro del 'Condominio Marini', edificio sito in via del Castello 82, angolo via Porro.

DESCRIZIONE

Il Condominio Marini è una palazzina di tre piani fuori terra con facciata in intonaco plastico ai piani superiori e rivestita in lastre di travertino al piano terreno.

Il posto auto in oggetto di forma rettangolare ha un lato lungo contro la facciata del palazzo tra l'ingresso dalla via Porro e il cancelletto in bacchette di ferro di accesso al corridoio esterno di accesso scale condominiali.

Il posto auto non è delimitato in nessun modo e la pavimentazione è in terra battuta e ghiaia.

DATI CATASTALI

Il posto auto in oggetto è censito all'UTE/NCEU di Pavia con denuncia di variazione tipo mappale n. 178555 del 15/10/2004, foglio 24, particella 2289, via Porro SNC, P. T. cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita €. 19,88 (diciannove euro e ottantottocentesimi).



UBICAZIONE

Casteggio si trova a sud di Pavia, più precisamente nella zona dell'Oltrepò. Il posto auto è localizzato nel cortile aperto retro nel 'Condominio Marini', edificio sito in via del Castello 82, angolo via Porro, nella zona collinare retro/soprastante il Municipio, a ridosso del centro cittadino.

CONDIZIONI

Il cortile aperto retro è notevolmente degradato.

CONSISTENZA

Il Perito ha verificato le superfici catastali che ritiene veritiere :

posto auto

mq. 11

STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) abbiamo proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Settembre 2005 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 A SETTEMBRE 2005 DEL POSTO AUTO STIMATO IN BLOCCO, LIBERO, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA

a corpo

€. 3.200,00

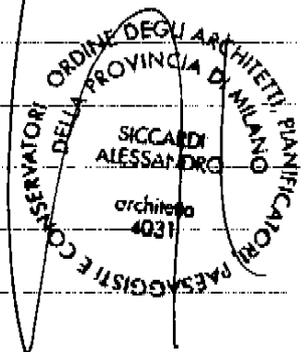
(tremilaeduecentoeuro)

CONCLUSIONI

Si stima che il posto auto in Casteggio (PV), via del Castello n. 82, di proprietà del FALLIMENTO RESAFUR s.r.l. abbia un valore attuale di mercato di euro 3.200,00 (tremilaeduecentoeuro)

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n.4 pagine dattiloscritte e n.4 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria e consegnata in copia al Curatore.



In fede

Dott. Arch. Alessandro Siccardi

Milano, 20 Settembre 2005

ALLEGATI: Unico fascicolo comprendente tutti gli allegati riguardanti i beni immobiliari della RESAFUR s.r.l. siti a Casteggio in via del Castello, 82

- Planimetrie catastali

- Visure storiche

- Fotografie

- Dischetto informatico



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fraccon

ALLEGATI

ALLE RELAZIONI DI STIMA

DELLE UNITA' IMMOBILIARI

SITE A CASTEGGIO (PV)

Via del Castello 82, ang. Via Porro

Piano Terra

Condominio Marini

Negozio 1 : Sub 3

Negozio 2 : Sub 2

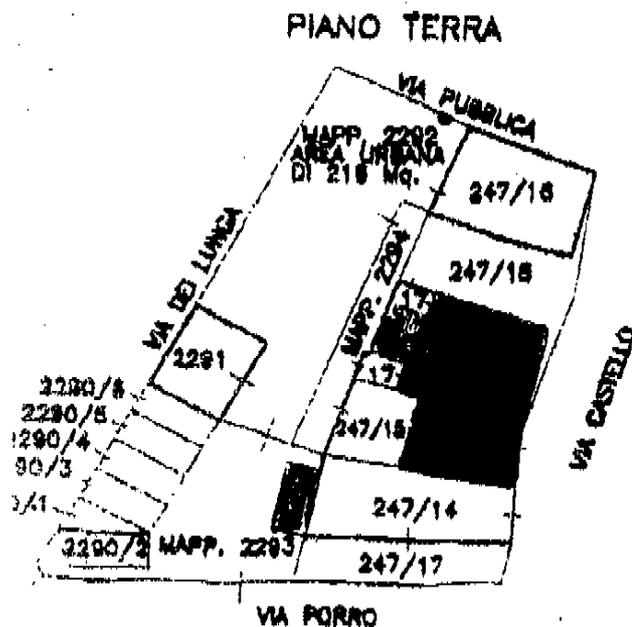
Posto Auto : sub. 2289

Di proprietà del

FALLIMENTO RESAFUR s.r.l.

FALLIMENTO N. 54100/1990 R.G.

Curatore: Dott. Edoardo Palma Camozz



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Giudice Delegato : Dott.ssa Fraccon

POSTO AUTO

SITO A CASTEGGIO (PV)

Via del Castello 82, ang. Via Porro

Piano Terra

Condominio Marini

Sub. 2289

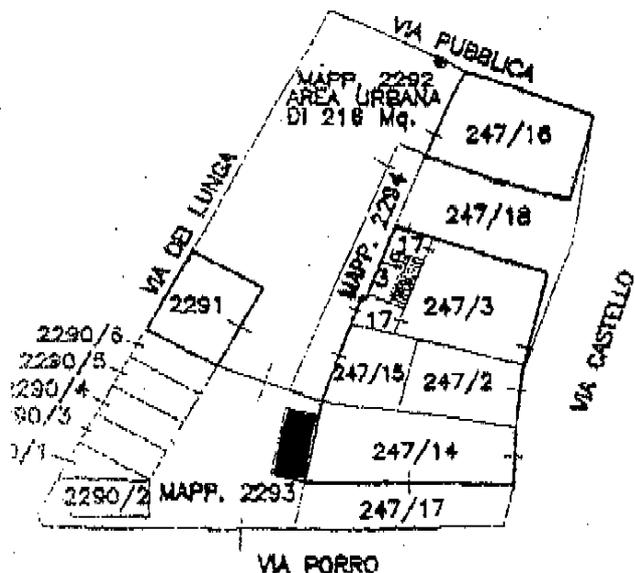
Di proprietà del

FALLIMENTO RESAFUR s.r.l.

FALLIMENTO N. 54100/1990 R.G.

Curatore: Dott. Edoardo Palma Camozz

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

