
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Fallimento

N. Gen. Rep. 0021/03

~~Giudice Delegato~~
Curatore Avv. Ettore Rizza

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Daniela Anna Calabi
Iscritta all'Albo della Provincia di Milano al n. 8883
Iscritta all'Albo del Tribunale di MONZA
C.F. CLBDLN67R46A94OH - P.Iva 02864140963

Con Studio in Milano, Via Pacini 2
Telefono 022362793
Fax 0226688098

**Beni in Cologno Monzese (Milano) Via Quattro Strade 22.
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a laboratorio artigianale uso ufficio al piano seminterrato, nel comune di Cologno Monzese (Milano), in Via Quattro Strade 22.

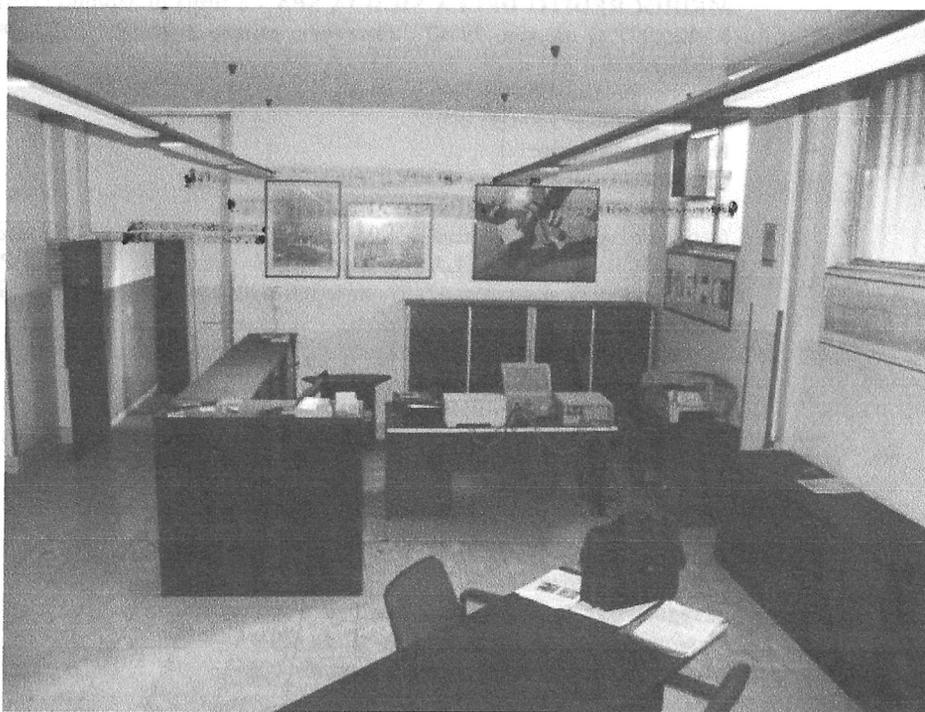
L'immobile è costituito da un open space ad uso ufficio con servizio rialzato di alcuni gradini. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 110¹. Al momento del sopralluogo si rileva una stanza ricavata all'ingresso, non presente sulla scheda catastale.

L'immobile è così identificato in catasto: partita 1024859 intestata a [REDACTED], [REDACTED], foglio 14, mappale 97, subalterno 16, categoria C/3, classe 4, superficie catastale mq 98, piano S1 - rendita: 172,08 €.

Coerenze: Nord cortile condominiale comune; Sud altra proprietà e vano scala condominiale comune; Est Via Finlanda; Ovest cortile condominiale comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni sono siti in Cologno Monzese, a nord-est di Milano. L'immobile oggetto di stima si trova nei pressi della Tangenziale Est.



Si tratta di un lotto unico, costituito da un laboratorio ad uso ufficio, posto al piano seminterrato di un condominio.

Il condominio è situato in un complesso residenziale con accesso da Via Quattro Strade 22, protetto da cancello elettrificato e con portineria.

Detta unità immobiliare risulta così censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: partita 1024859, foglio 14, mappale 97, sub. 16, Via Quattro Strade n. 22, scala E, piano S1, Cat. C/3, classe 4, mq 98.

per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

[REDACTED]
Perito Arch. Daniela Anna Calabi

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: metropolitana, metropolitana, metropolitana, autobus, tangenziale, S.S. 11.
Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), ospedali (buono), polizia (buono), impianti sportivi (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (attiva) derivante da [redacted] a favore di IRFIS
MEDIOCREDITO DELLA SICILIA SPA - a firma di Morello Oreste in data
07/02/1997 ai nn. rep. 59567 trascritto a Milano 2 in data 27/02/1997 ai nn.
14823/3271

Importo ipoteca 360.000.000£

Importo capitale 180.000.000£

Debitore non datore:
[redacted]

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da [redacted] a favore di IRFIS
MEDIOCREDITO DELLA SICILIA SPA - a firma di Tommaso Porcelli in
data 05/08/1999 ai nn. rep. 42459 trascritto a Milano 2 in data 11/08/1999 ai nn.
85130/25279

Importo ipoteca 280.000.000 £

Importo capitale 560.000.000 £

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **BANCA
POPOLARE DI AUGUSTA** - a firma di Tribunale in data 03/03/2003 ai nn. rep.
94 trascritto a Milano 2 in data 01/04/2003 ai nn. 52819/8939

Importo ipoteca 38.634,74€

Importo capitale 60.000€

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 516,77
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.726,51

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[redacted]
[redacted]
[redacted]

6.2 Precedenti proprietari

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati ed informazioni sono stati raccolti presso l'ufficio tecnico del comune di Cologno Monzese in seguito a quanto messo a disposizione dall'ufficio stesso.

P.E. n. 844-60 per lavori di costruzione stabile uso civile abitazione intestata [redacted]
[redacted] Nulla Osta per Opere Edilizie, rilasciata in data 20/09/1960; l'abitabilità è stata rilasciata in data 20/11/1961.

Descrizione laboratorio artigianale uso ufficio (piano S1) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a immobile sito in comune di Cologno Monzese -Milano-, Via Quattro Strade. L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 22 ed ha un'altezza interna di circa 3,15 m.

Si accede all'unità inserita nel condominio dal cortile comune all'intero complesso residenziale, tramite porta in ferro e vetro smerigliato a doppio battente. Dall'ingresso è possibile quindi prendere la rampa di scale che porta al pianerottolo del piano seminterrato, la cui porta di ingresso è a fianco dei contatori condominiali. L'immobile è composto da un open space ad uso ufficio con servizio igienico rialzato di alcuni gradini. Al momento del sopralluogo si rileva una stanza ricavata all'ingresso, non presente sulla scheda catastale. L'immobile è al piano seminterrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 110²; è caratterizzato in pianta da una forma quadrata con finestre perimetrali, al cui interno è ricavato un servizio igienico rialzato rispetto al piano di calpestio del locale, accessibile tramite alcuni gradini.

Risulta così identificato in catasto: partita 1024859 i [redacted] [redacted], foglio 14, mappale 97, subalterno 16, categoria C/3, classe 4, superficie catastale mq 98, piano S1, - rendita: 172,08 €.

Coerenze: Nord cortile condominiale comune; Sud altra proprietà e vano scala condominiale comune; Est Via Finlanda; Ovest cortile condominiale comune.

L'edificio è stato costruito nel 1960/1961. Nei fascicoli comunali resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cologno Monzese non si sono rilevate pratiche edilizie relativamente al fabbricato ed all'immobile oggetto di stima.

Il condominio in cui è presente l'immobile è costituito da 6 piani complessivi, di cui 5 piani fuori terra e 1 piano interrato.

Il complesso condominiale al quale appartiene l'immobile è dotato di portineria aperta tutto il giorno e cancello elettrificato all'ingresso, sulla Via Quattro Strade.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
open space attualmente suddiviso in ulteriore stanza di circa 15 mq non presente sulla scheda catastale, da rimuovere. ³	103,6	0,95	98,42	Nord - Est - Ovest	Buone
servizio igienico rialzato.	6,4	0,95	6,08	Nord - Ovest	Sufficienti
	110		104,5		

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ Si applica un coefficiente di riduzione 0,95 per piano seminterrato (cfr. "Come si stima il valore degli immobili", Marina Tomborino, ed. Il Sole 24ore 2005, pp. 64).

Caratteristiche descrittive:	
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabbatura, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: granito, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in parte sottotraccia in parte canalizzato esternamente, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, la sottoscritta ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata, onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto.

Si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali quali:

- a) valore complementare;
- b) valore di surrogazione;
- c) valore di trasformazione;
- d) valore di costo;
- e) valore di mercato o metodo comparativo.

Dall'analisi delle caratteristiche dei metodi estimativi sopra descritti, il perito ha ritenuto che il metodo di comparazione fosse quello più idoneo, in questo specifico caso trattato, ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene immobile oggetto della procedura.

Ha pertanto proceduto basandosi sia sull'analisi degli indici forniti dall'ultimo listino disponibili dei prezzi degli immobili, accertati presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio in collaborazione con il CAAM (collegio Agenti affari in mediazione di Milano e provincia), sia sulla comparazione, eseguita in loco dalla scrivente, di immobili con caratteristiche simili tecniche, costruttive, per epoca di costruzione e di ubicazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di NCEU - Scheda catastale - Certificato storico per immobile.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

Ufficio tecnico di Comune di Cologno Monzese.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

BORSA Immobiliare di Milano "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 28, 2° semestre 2005 (<http://www.agenziaterritorio.gov.it>);

"Come si stima il valore degli immobili", Marina Tomborrino, ed. Il Sole 24ore 2005; Mensili di proposte immobiliari.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
laboratorio uso ufficio	110	€ 135.850,00	€ 135.850,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 20.377,50
Demolizione tavolati e trasporto macerie alle discariche (ripristino conformità urbanistica)	€ 800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	[redacted]
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 114.672,50
--	--------------

venerdì, 12 mag. 2006

Il perito
Arch. Daniela Anna Calabi