

Onorevole

Ministero dello Sviluppo Economico

Ill.mo signor

Ministro pro-tempore

Onorevole

Tribunale Civile di Lodi

Ill. signor

Presidente

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

N. 352 / 2013

COMMISSARIO LIQUIDATORE

dott. Simona Brambilla

ELABORATO PERITALE

ing. Carlo Cerati

via Dante, 27 - 20013 Magenta (MI)

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n.A24497

Recapito telefonico 3342605042

Il sottoscritto dott. ing. Carlo Cerati, nato a Magenta (MI) il 23/08/1977, codice fiscale CRTCL77M23E801B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al numero A24497, residente in Magenta (MI), via Galvani, 68, è stato nominato perito per la valutazione dei beni immobili di proprietà della _____ in liquidazione coatta amministrativa. Il presente elaborato peritale ha lo scopo di stimare il più probabile valore di mercato di un immobile sito nel Comune di Colleferro, via Fontana Bracchi, 59.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà superficiaria per la durata di anni 99 per la quota di 1000/1000 di magazzino al piano interrato con ingresso indipendente, sito in Colleferro, via Fontana Bracchi, 59. Lo spazio in questione occupa una porzione del piano interrato di un palazzo costruito negli anni novanta, ed è adiacente all'area box per il ricovero automezzi di pertinenza alle unità abitative dello stesso. L'accesso alla proprietà avviene tramite una apertura munita di serranda alla base dell'unica rampa di accesso al piano interrato, indipendente dal cancello di ingresso al corsello dei box che si trova nell'immediata adiacenza.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona e servizi

Zona periferica a prevalente destinazione residenziale, con scarsa disponibilità di parcheggi. Allacciamento ai servizi di urbanizzazione di base. Buona disponibilità di servizi accessori nelle vicinanze (banca, posta, ecc.).

2.2 Distanze dai principali snodi viari e di collegamento e dal centro

Ospedale di Colleferro: 1Km

Autostrada A1 – casello di Colleferro: 5Km

Stazione FF.S. Colleferro Scalo: 3Km

Aeroporto di Roma Fiumicino: 76Km

Aeroporto di Roma Ciampino: 50Km



3 STATO DI POSSESSO

L'immobile è interamente di proprietà superficiaria della _____

a seguito di Atto di Permuta del 29/09/1988, trascritto a Roma il 09/10/1998 al numero di presentazione 3, Registro 3733/2713.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli e 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 e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni: Nessuna

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, né i disegni di cantiere visionati.

4.3.2 Conformità catastale: la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Informazione non disponibile.

5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberata ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

5.4 Altre spese: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari: I, proprietà superficiaria dal 29/09/1998 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di NOTAIO RENATO GRECO in data 29/09/1998 al n. 3, trascritto a ROMA in data 09/10/1998 ai n. 3733/2713.

6.2 Precedenti proprietari:

Si ravvisano incoerenze sulla visura storica riguardo alle date e alle modalità dei passaggi di proprietà.

6.2.1 CATERINO PASQUALE – si veda visura storica

6.2.2 COOPERATIVA ITALIA COLLEFERRO e COMUNE DI COLLEFERRO – si veda visura storica

6.3 Occupazione dell'immobile: allo stato attuale l'immobile risulta non locato.

7 PRATICHE EDILIZIE

Non sono state visionate. Si tratta di un immobile costruito per mezzo di una convenzione PEEP del Comune di Colleferro.

8 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

L'immobile in oggetto è una porzione di edificio a destinazione prevalentemente residenziale con negozi al piano terreno, sito in Colleferro, via Fontana Bracchi, 59. L'edificio è stato edificato negli anni novanta in seguito a un PEEP, si eleva per sei piani fuori terra e presenta un porticato al piano strada sul quale si affacciano le vetrine degli spazi commerciali. Il piano interrato è diviso in due diverse aree con accesso indipendente alla base della rampa comune: la prima area ospita i box per il ricovero delle auto dei residenti e relativo corsello di manovra mentre la seconda area, con destinazione magazzino, è quella in oggetto. Si tratta di un locale unico, di perimetro complesso e con pilastri disposti a maglia non regolare in tutta la superficie. L'accesso è protetto da una serranda a motore alimentata elettricamente; attualmente il motore non è innestato perché non è presente l'alimentazione elettrica e occorre sollevare la serranda manualmente. Il locale, ampio circa 504 mq, è scarsamente illuminato per mezzo di aperture orizzontali nel marciapiede soprastante, chiuse con vetrocemento, e di una finestratura a nastro che si apre sulla rampa di accesso. I muri sono in cemento grezzo e la pavimentazione in battuto di cemento; materiali e finiture presentano tracce di degrado piuttosto evidenti a fronte dello stato di completo abbandono in cui versa l'immobile da diversi anni. Non sono presenti locali di servizio e l'impianto di illuminazione, attualmente non fruibile, è realizzato con canaline esterne e lampade al neon.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 CRITERIO DI STIMA

La stima è stata condotta rispettando il principio dell'ordinarietà con metodo sintetico-comparativo, confrontando il bene da stimare con i beni simili precedentemente individuati.

9.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico del Comune di Colleferro, Agenzia del Territorio di Roma, Agenzie immobiliari di Colleferro.

9.3 VALUTAZIONE

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE
Magazzino	mq 504	€ 136.000,00

9.4 ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 27.200,00.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna.

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno.

9.5 PREZZO DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.800,00

10 STIMA AI FINI ASSICURATIVI DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE DELL'IMMOBILE NELLO STATO ATTUALE IN CUI SI TROVA

Si ritiene di poter stimare, in conseguenza della tipologia edilizia, della metratura e della collocazione dell'immobile, che il costo di ricostruzione dell'immobile nelle condizioni in cui si trova attualmente sia di € 80.000,00.

Magenta 10/01/2014


Carlo Cerati

ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- Copia dell'ispezione telematica che attesta la trascrizione dell'atto di permuta del 29/09/1998, trascritto a Roma il 09/10/1998 al numero di presentazione 3, Registro 3733/2713.
- Copia della visura catastale storica per immobile
- Scheda Catastale antecedente il frazionamento fra magazzino e negozio.
- Documentazione fotografica.

2070 A/150





TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
VERBALE DI GIURAMENTO

CRON. N. 242/14

L'anno 2014 il giorno 27 del mese di GENNAIO nella Cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso

CERATI CARLO

Nato il 23/08/1977 a MAGENTA (MI)

Residente a MAGENTA (MI)

Esibendo il seguente documento di identità: CARTA DI IDENTITÀ RILASCIATA DAL COMUNE DI MAGENTA AU1245091

Il quale presenta la perizia / traduzione che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole: *GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'.*

l.c.s.

IL CANCELLIERE

n.b.: l'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

