



TRIBUNALE ORDINARIO - ROMA

Liquidazione giudiziale N.163/23

EDILSBANCAMENTI SRL in liquidazione

GIUDICE:

Dr. FRANCESCO COTTONE

CURATORE:

Dott. FEDERICO MARENGO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y

con studio in Usmate(MB) VIA STAZIONE n.32

telefono: 039672356

email: v.desena@virgilio.it

PEC:vincenzp.desena@ingpec.eu

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A immobile sito in FORESTO SPARSO (BG) alla via Tremellini composto da locale uso ufficio al piano terra, collegato mediante una scala interna ad un locale archivio con retrostante porzione di immobile adibito a deposito; fa parte dell'immobile un'area antistante lo stesso ad uso esclusivo. L'immobile sviluppa le seguenti superfici:

Locali: piano terra mq.32 circa, piano primo mq. 32 circa; i locali sono collegati mediante una scala interna.

Locale deposito: mq.80 circa

Area esterna : mq.160 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha la seguente identificazione catastale:

- NCEU-foglio 7, mapp.2522, sub.704, Cat. C/2, Cl.2,Cons. mq.113,Rc:€215,93

intestato a EDIL SBANCAMENTI srl

Coerenze: In corpo da nord in senso orario: torrente Uria,mapp.2522 sub.703,sub.705,sub.703.

Servitù di passo carraio e pedonale a carico del sub.703 3 a favore del sub.704:

La parte società ICCREA Banca Impresa, con il consenso della parte utilizzatrice, ha costituito a carico della porzione immobiliare di cui al mappale 2522, sub. 703, ed a favore del magazzino di proprietà della società Edilsbancamenti, che ha accettato, censito al catasto fabbricati del predetto comune come segue: foglio 7, mappale 2522, sub. 704, via Tremellini snc, piano T-1, categoria C/2, classe 2, mq. 113, r.c. euro 215,93, servitù di passaggio carrale e pedonale da esercitarsi su parte dell'area pertinenziale al predetto mappale 2522, sub. 703, meglio evidenziata con colore giallo nella planimetria allegata al titolo.

Si precisa che la superficie è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie catastali disponibili e di misurazioni in loco; la percentuale di riduzione è funzionale alla determinazione del valore indicato che, una volta espresso, deve essere considerato un valore "a corpo".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **144 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **16 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 48.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 48.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ditta Bellini Autotrasporti con contratto di locazione 6+6 del 1/6/2019, reg. a Chiari il 19/6/2019 prot. 19061911295328231 per un importo di €.2400 annue.

IN DATA 20 AGOSTO 2023 IL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON LA DITTA Bellini Enrico Autotrasporti è stato risolto a seguito di infruttuosa diffida a adempiere ex art 1454 cc.

Ad oggi il bene non è stato ancora rilasciato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 12 4 2015 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Reg. Part. 1954 – Reg. gen. 12371
- Trascrizione contro del 20 1 2016 per verbale di pignoramento immobili – Reg. Part. 1245 – Reg. gen. 1782

Le altre trascrizioni ed iscrizioni, sebbene formalmente pubblicate, sono tuttavia sostanzialmente non più efficaci, dato che sono state tutte cancellate (annotate di cancellazione).

4.2.2. Altre trascrizioni: trascrizione a favore della Edilsbancamenti srl- trattasi di servitù di passaggio a carico del sub.703 e a favore del sub.704. Trattasi di servitù attiva per il sub.704 e non passiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €0,00

6. ATTUALI PROPRIETARI:

PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' IN CAPO A EDILSBANCAMENTI SRL

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto

di provenienza.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie non visionate.

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n.2221 del 06/02/1987 per ampliamento capannone esistente

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

Si precisa che le eventuali difformità per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di stima e non sull'intero fabbricato.

Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie che non è stato possibile visionare.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità edilizie.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità catastali

7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non sono state rilevate difformità urbanistiche

7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Non sono state rilevate difformità catastali/atto

BENI IN FORESTO SPARSO(BG) VIA TREMELLINI

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

A immobile sito in FORESTO SPARSO (BG) alla via Tremellini composto da locale uso ufficio al piano terra, collegato mediante una scala interna ad un locale archivio con retrostante porzione di immobile adibito a deposito; fa parte dell'immobile un'area antistante lo stesso ad uso esclusivo. L'immobile sviluppa le seguenti superfici:

Locali: piano terra mq.32 circa, piano primo mq. 32 circa; i locali sono collegati mediante una scala interna.

Locale deposito: mq.80 circa

Area esterna : mq.160 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha la seguente identificazione catastale:

- NCEU-foglio 7, mapp.2522, sub.704, Cat. C/2, Cl.2, Cons. mq.113, Rc: €.215,93 intestato a EDIL SBANCAMENTI srl

In corpo da nord in senso orario: torrente Uria, mapp.2522 sub.703, sub.705, sub.703.

Servitù di passo carraio e pedonale a carico del sub.703 3 a favore del sub.704:

La parte società ICCREA Banca Impresa, con il consenso della parte utilizzatrice, ha costituito a carico della porzione immobiliare di cui al mappale 2522, sub. 703, ed a favore del magazzino di proprietà della società Edilsbancamenti, che ha accettato, censito al catasto fabbricati del predetto comune come segue: foglio 7, mappale 2522, sub. 704, via Tremellini snc, piano T-1, categoria C/2, classe 2, mq. 113, r.c. euro 215,93, servitù di passaggio carrale e pedonale da esercitarsi su parte dell'area pertinenziale al predetto mappale 2522, sub. 703, meglio evidenziata con colore giallo nella planimetria allegata al titolo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale mista artigianale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

SP81 strada provinciale distante 50 m

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile a 2 piani in buone condizioni di manutenzione, dotato di serramenti in alluminio anodizzato, pavimentazione in ceramica, altezza del piano terra e primo m.2,40; il locale deposito con struttura in c.a., pavimento in cemento battuto, altezza variabile da 4,90 a 6,70

Degli Impianti:

*LOCALI ufficio e archivio**elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V

conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni

conformità: non rilevabile

Deposito:*elettrico*: a vista a 220 V**Conformità tecnico impiantistica**

Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*
- *Codice delle valutazioni immobiliari*:

*Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------|--------------------|---|---------------|---|--------------------|
| Immobile a due piani | 64,0 | x | 100 % | = | 64,00 |
| Deposito | 80 | x | 100 % | = | 80,00 |
| Area esterna | 160 | x | 10% | = | 16,00 |
| Totale: | 304 | | | | 160,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli gli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di

Si precisa altresì che non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti connessi sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. È inoltre escluso tutto quanto non riconducibile ad un esame visivo delle porzioni accessibili ed ascrivibile a vizi occulti.

I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: ufficio tecnico di Foresto Sparso, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI (Agenzia del Territorio); annunci compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|--------------------|--------------------|
| A | Deposito | 160 mq. | 48000,00 | 48.000,00 |
| | | | 48.000,00 € | 48.000,00 € |

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 48.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 48.000,00

Oneri notarili, con i relativi tributi per l'atto di vendita, spese di cancellazione delle

trascrizioni ed iscrizioni, provvigioni del commissionario alla vendita sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario

Usmate, 20/10/2023

il tecnico incaricato
Ing. Vincenzo De Sena



N.B. : È esclusa l'obbligatorietà dell'attestazione APE per la mancanza di impianti, come da DM 26/6/2015, appendice A.

Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Visure catastali
3. Scheda catastale
4. Visure ipotecarie
5. Concessione edilizia
6. Rilievo fotografico
7. Copia OMI del 1 semestre 2023