

Tribunale di Milano
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

--- OMISSIS --- - --- OMISSIS ---

N° 141/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Luisa Vasile
Curatore: Avv. Federico Brighenti

RAPPORTO DÌ VALUTAZIONE

LOTTO 01: MAGAZZINO AD USO DEPOSITO

Esperto alla stima: Arch. Marzia Cotoia
Email: marziacotoia@gmail.com
Pec: cotoia.17282@oamilano.it

LOTTO: 01

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

LOTTO 01 - MAGAZZINO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali: foglio 36, particella 183, subalterno 26

2. COLLOCAZIONE BENI

LOTTO 01 - MAGAZZINO: Via Aurelio Saffi n. 53 - Casale Monferrato (AL) 15033

3. STATO DÌ POSSESSO

LOTTO 01 - MAGAZZINO: Libero

4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 01 - MAGAZZINO: Sì

5. ALTRE INFORMAZIONI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 01 - MAGAZZINO: No

Attestato di prestazione energetica

LOTTO 01 - MAGAZZINO: Assente

6. PROPRIETA'

LOTTO 01 - MAGAZZINO: 1/1 di --- OMISSIS ---

7. CONFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

LOTTO 01 - MAGAZZINO: Non sono stati reperite pratiche edilizie, pertanto non è possibile dichiarare la conformità.

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 01 - MAGAZZINO: Locale adibito a magazzino posto al piano S1

9. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO 01 - MAGAZZINO: Prezzo da libero: € 20.000,00

Beni in Casale Monferrato (AL)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Magazzino

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di RC --- OMISSIS ---, sede in NOVATE MILANESE (MI) - Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Identificato al catasto Fabbricati: foglio 36, particella 183, subalterno 26 – Via Aurelio Saffi n. 53

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
S1	C/2	2	109 mq.	Totale: 135 mq.	168,88

Confini: nord : cortile
 sud: altra u.i.u.
 ovest: altra u.i.u.
 est: terrapieno (ingresso su piano strada)

Note sulla conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Incongruenza tra lo stato di fatto rilevato e l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio consistenti nella realizzazione del servizio igienico il quale è indicato in planimetria come ripostiglio. Non sono indicati inoltre i gradini e i tavolati di chiusura del bagno.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA per l'aggiornamento della scheda catastale, previa redazione di pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici competenti, o ripristino dello stato dei luoghi previa comunicazione/confronto con gli uffici competenti. Spesa ipotizzata per circa € 2.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel comune di Casale Monferrato (AL) in centro storico, nella zona pedonale.

Situato in una piccola traversa della via principale, a pochi passi a piedi da Piazza Castello nella quale vi è un' ampia area destinata a parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: area pedonale

Area urbanistica: centro storico, commerciale e residenziale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta libero e di piena proprietà della società RC --- OMISSIS ---

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (vedi certificato ipotecario allegato)

4.1 Iscrizioni:

Non risultano iscrizioni

4.2 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2024 - Registro Particolare 1430 Registro Generale 1692
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DÌ MILANO
Repertorio 241 del 14/03/2024

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 29/04/2021 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 2152
Notaio: URBANO GIANMARCO
Repertorio 914/698 del 15/04/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 14/10/1982 - Registro Particolare 3405 Registro Generale 4164
Notaio: CAIRE GIOVANNI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Millesimi di proprietà: 97,99

Spese Condominiale annue: circa € 650,00

Morosità: La proprietà risulta morosa per circa € 950,00

Informazioni generali: Non vi sono cause in corso.; risulta una seconda morosità di terzi per € 1.632,85

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: RC --- OMISSIS ---S.R.L. con sede in NOVATE MILANESE (MI) dal 15/04/2021 ad oggi In
forza di: COMPRAVENDITA in atti dal 29/04/2021 Repertorio n.: 914

Rogante: URBANO GIANMARCO

Sede: CASALE MONFERRATO (AL)

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS ---- dal 21/03/1980 al 15/04/2021. In forza di:

ROGITO registrato il 21/03/1987 al n. 897 e

Rogante: GIOVANNI CAIRE

Sede: CASALE MONFERRATO (AL)

E successivo atto di accettazione di donazione a rogito Notaio ALFONSO MARCHESE in Roma in data 02/11/1981
rep. 72.223/12.207 registrato e trascritto il 14/10/1982 ai nn. 3.405/4.164

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Permesso Piccolo n. 101 del 03/06/1965
 Intestazione: --- OMISSIS ---
 Per lavori: Installazione insegna in ferro

Numero pratica: Concessione del 19/03/1982 (rinunciata)
 Intestazione: Ass. --- OMISSIS ---
 Per lavori: Rifacimento zoccolo esterno

Numero pratica: Pratica n. 169 del 27/05/1980 (rinunciata)
 Intestazione: Ass. --- OMISSIS ---
 Per lavori: Insegne e tinteggiatura

7.1 Conformità edilizie:

In data 07/05/2024 è stato effettuato l'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici competenti del comune di Casale Monferrato.

Dalla consultazione in loco, non sono emerse pratiche edilizie utili al fine della dichiarazione della conformità dello stato dei luoghi. Non è stato reperito il titolo abilitativo originario o successive pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima, se non una sola pratica relativa all'installazione di una insegna in ferro.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

7.2 Caratteristiche urbanistiche dell'area

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	PRG formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n.56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della G.R. del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti e modificazioni,
Norme tecniche di attuazione:	<p>1) nel Piano Regolatore Generale Comunale Tutta l'area è classificata come: Ar:" Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante, con preminente destinazione residenziale".</p> <p>2) ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, c.1 "Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo" delle N.D.A: Tutti i mappali ricadono in Area omogenea classe Ila-Aree di pianura (inedificate o edificate) dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia sono legate ad una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o problematiche relative alle insufficienze della rete idrografica di drenaggio.</p> <p>3) Vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ai sensi e per gli effetti di: <i>Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A.</i> <p>Il mappale del foglio 36 n. 183 ricade in: Ambito soggetto alla verifica di</p>

	<p>potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point - A.R.P.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • ai sensi e per gli effetti di: <i>Art.16.3-3.5 "Aree a rischio archeologico e paleontologico" delle N.D.A.</i> <p>Il mappale del foglio 36 n. 183 ricade in: Aree a rischio archeologico - gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte, in modo che la stessa Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche.</p>
--	---

8. DESCRIZIONE DEL BENE: MAGAZZINO

Il fabbricato è posto al piano S1 di un complesso condominiale ed è composto da magazzino e bagnetto di servizio e presenta una superficie lorda complessiva di circa mq. 135,00.

L' accesso avviene direttamente da piano strada mediante un serramento in legno.

All' interno una scala rivestita in marmo porta al piano S1 dov' è collocato un primo piccolo ambiente di circa mq. 10,00 nel quale si trova un disimpegno e un piccolo bagnetto rialzato rispetto alla quota di pavimento.

Il bagnetto è servito da lavabo e wc.

Nel disimpegno vi sono collocati boiler per l'acqua calda sanitaria e uno split con relativa macchina per il riscaldamento dell'ambiente.

L' ambiente principale adibito a magazzino presenta una forma rettangolare di circa mq. 85,00 ed è caratterizzato da un soffitto a volta a botte intonacato, pavimento in ceramica e pareti rivestite in legno.

Sulla parte alta della parete nord vi sono serramenti in legno con vetro satinato colorato che danno sul cortile interno.

Sono presenti 2 split.

Sul fondo vi è un "palchetto" rialzato di circa 40 cm. e sulla parete di confine, completamente rivestita in legno, è presente una porta che collega l'ambiente principale ad un vano retrostante di circa mq. 35,00, area comune al condominio.

Questo ambiente è collegato al cortile interno mediante una scala e una porta con maniglione antipanic.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è scarso, vi sono macchie di umidità e parti di intonaco scrostate. Tutti gli impianti sono esistenti ma richiedono interventi di manutenzione così come le strutture generali dell'intera unità immobiliare. Non sono rilevabili vizi nascosti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

MAGAZZINO				
Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. Equivalente
Locali principali	sup. lorda di pav.	135,00	1	135,00
				135,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Fonti di informazioni

Per la raccolta di tutta la documentazione utile ai fini della valutazione del bene, la scrivente si è rivolta ai seguenti uffici/agenzie competenti:

- Catasto di Casale Monferrato;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato;
- Ufficio tecnico di Casale Monferrato;
- Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2023, 2° semestre e alla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

9.2 Criterio di stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare dell'unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione ecc.

Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio, sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di alcuni fattori:

- trattasi di immobile di vecchia edificazione in scarso stato di conservazione: sia la parte impiantistica che la parte muraria richiedono interventi di manutenzione per attualizzare l'intera struttura;

- sono presenti macchie di umidità sulle pareti e in alcune parti l'intonaco risulta deteriorato;
- non è stato reperito presso gli uffici competenti il certificato di agibilità e non sono state recuperate pratiche edilizie che permettessero la dichiarazione di conformità;
- da sopralluogo, sono emerse piccole difformità catastali;
- da un'indagine è emersa una scarsa domanda/offerta di beni di questo genere;

In considerazione di ciò si precisa che la valutazione dello stesso è cautelativa; il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.3 Valutazione del Lotto

Tutto ciò premesso, la scrivente ritiene di assegnare all'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:

Valore dell'immobile al netto di eventuali decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 20.000,00

Allegati LOTTO 1 - MAGAZZINO

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie
- 2) Descrizione e identificazione del bene
- 3) Documentazione Fotografica
- 4) Documentazione Catastale
- 5) Documentazione Edilizia
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Documentazione Condominiale
- 8) Atto di Provenienza