

**TRIBUNALE DI MILANO**  
Sezione Fallimentare Ufficio di Milano - SECONDA CIVILE

Procedura concorsuale Sottoposta alla Vigilanza di [REDACTED]  
Liquidazione del fondo:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale: [REDACTED]

**RAPPORTO DI STIMA**

**Bene sito in CASALE CORTE CERRO (VB)  
Via Guglielmo Marconi 23**

**LOTTO UNICO**

**Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**

[REDACTED]

## INDICE

<b>1</b>	<b>Premessa.4</b>	
1.1	Incarico.....	4
<b>2</b>	<b>Beni oggetto di Stima. ....</b>	<b>5</b>
2.1	Dati catastali.....	5
2.2	Accessi.....	5
2.3	Confini. ....	6
2.4	Regolarità catastale. ....	6
2.5	Oneri per difformità catastali .....	6
2.6	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....	6
<b>3</b>	<b>Descrizione dei Beni .....</b>	<b>6</b>
3.1	Localizzazione e zona.....	6
3.2	Descrizione analitica del bene.....	8
<b>4</b>	<b>Pratiche edilizie.....</b>	<b>9</b>
4.1	Regolarità edilizia.....	10
4.2	Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	10
4.3	Regolarità urbanistica.....	10
<b>5</b>	<b>Consistenza.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Stato di possesso. ....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici .....</b>	<b>13</b>
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	13
7.2	Atti di asservimento urbanistico .....	13
7.3	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: .....	13
7.4	Altre limitazioni d'uso.....	13
	Nulla da segnalare.....	13
7.5	Iscrizioni .....	13
7.6	Trascrizioni.....	18
7.7	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .....	19

<b>8</b>	<b>Dotazioni condominiali .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Spese condominiali .....</b>	<b>19</b>
9.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile .....	19
9.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.....	19
9.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.....	20
9.4	Eventuali cause in corso.....	20
<b>10</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio.....</b>	<b>20</b>
10.1	Attuali proprietari.....	20
10.2	Precedenti proprietari.....	20
<b>11</b>	<b>Stima dei Beni.....</b>	<b>21</b>
11.1	Criterio di stima .....	21
11.2	Elaborazione della stima .....	22
11.3	Stima del valore a base d'asta .....	23
11.4	Divisione in lotti.....	23
<b>12</b>	<b>DEPOSITO .....</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>24</b>

# **1 PREMESSA.**

## **1.1 Incarico.**

In data 8.10.2024 la sottoscritta **Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**, Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al [REDACTED]

[REDACTED] è stata incaricata dal Liquidatore Giudiziale del [REDACTED] in liquidazione, [REDACTED]

[REDACTED] di redigere perizia di stima relativa all'immobile sito in **Casale Corte Cerro, Via Guglielmo Marconi 23** ricompreso nel suindicato fondo immobiliare.

Nell'ambito della stesura del presente Rapporto di Valutazione sono stati analizzati e approfonditi i seguenti aspetti:

- Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico dei beni oggetto di stima e loro identificazione;
- Acquisizione dei titoli di proprietà;
- Verifica regolarità catastale tramite confronto tra lo stato attuale e la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio;
- Verifica regolarità edilizia tramite confronto tra lo stato attuale e i titoli edilizi reperiti dalle Amministrazioni competenti;
- Verifica delle provenienze ventennali e della continuità delle trascrizioni mediante visure ai Registri Immobiliari;
- Verifica della presenza di vincoli, gravami e servitù;
- Reperimento dati dall'Amministrazione Condominiale;
- Ricerca di eventuali contratti di affitto registrati;
- Sopralluogo degli immobili effettuato in data 19.12.2024.

Scopo della valutazione è la ricerca del più probabile *Valore di Mercato* definito dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76) come:

*"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".*

Si precisa che al valore determinato è stata applicata la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportati nel presente elaborato ed incentivo all'acquisto all'asta.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dalle Linee Guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana).

## **2 BENI OGGETTO DI STIMA.**

### **2.1 Dati catastali**

L'immobile oggetto di stima è situato nel *Comune di Casale Corte Cerro (VB) in Via Guglielmo Marconi civ. 23* al piano terra, primo e secondo seminterrato e risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

**BENE N°1: Locale commerciale con annessa cantina (ex istituto bancario) -**  
(Allegato 1-2-3-4)

Catasto fabbricati, **Foglio 9, mapp. 1532, sub. 1**, Cat. D/5, rendita € 3.600,22, con indirizzo in Via Guglielmo Marconi civ. 23 piano T-S1-S2;

in capo a:

per la quota di 1/1

I suindicati dati catastali derivano da:

- Variazione del 06/08/2019 – Bonifica identificativo catastale costituita dalla soppressione della particella fg 9 mapp. 750 sub 1 per allineamento mappe
- Variazione toponomastica del 22/01/2014
- Variazione del 18/02/1986 e del 19/02/1986
- Impianto meccanografico del 31/01/1988

### **2.2 Accessi.**

Il locale commerciale ha accesso dal piano terra mediante ingresso privato sulla pubblica via e dal piano primo seminterrato da porta caposcala su vano scala condominiale. La cantina ha accesso dal corridoio comune delle cantine al piano secondo seminterrato.

## **2.3 Confini.**

Il bene confina:

- al piano terra da nord in senso orario con proprietà di terzi, vano scala e androne condominiale, distacco su Via Marconi;
- al piano primo seminterrato da nord in senso orario con proprietà di terzi, vano scala condominiale, proprietà di terzi, terrapieno sotto Via Marconi;
- al piano secondo seminterrato da nord in senso orario con proprietà di terzi, corridoio condominiale, centrale termica, terrapieno.

## **2.4 Regolarità catastale.**

In merito alla regolarità catastale si fa presente che, a seguito del sopralluogo effettuato in data 19.12.2024, non sono emerse difformità della planimetria catastale. Si dichiara pertanto la conformità catastale del bene.

## **2.5 Oneri per difformità catastali**

Non risultano.

## **2.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

I millesimi di proprietà sono pari a 163,65.

Il Regolamento Condominiale ricevuto dall'Amministratore è riportato in Allegato 6.

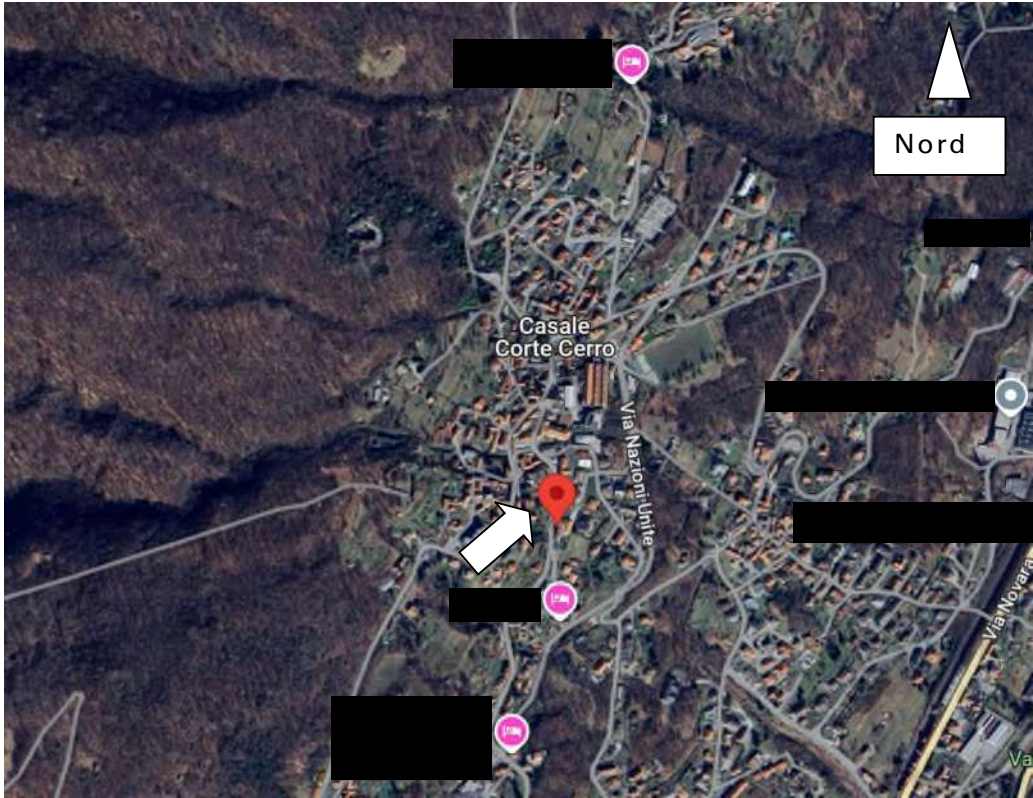
# **3 DESCRIZIONE DEI BENI**

## **3.1 Localizzazione e zona**

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra e primo seminterrato dell'edificio residenziale sito nel *Comune di Casale Corte Cerro (VB) in Via Guglielmo Marconi civ. 23*. Il bene comprende altresì una cantina al secondo piano seminterrato.

Via Guglielmo Marconi si trova nel centro di Casale Corte Cerro, un comune in provincia del Verbano-Cusio-Ossola, Piemonte. La zona è caratterizzata da un ambiente residenziale tranquillo con diverse abitazioni indipendenti e villette.

Il comune è ben collegato all'Autostrada A26 (Autostrada dei Trafori), la cui uscita più vicina è quella di Gravellona Toce, situata a pochi chilometri da Casale Corte Cerro, che funge da importante snodo per il traffico della zona.



*Localizzazione del bene nel Comune di Casale Corte Cerro*



*Localizzazione del bene oggetto di stima*

La stazione ferroviaria più vicina si trova a Gravellona Toce (circa 5 km), da cui è possibile accedere alla linea ferroviaria Domodossola-Novara-Milano. Un'altra stazione vicina è quella di Verbania-Pallanza, situata sulla linea Milano-Domodossola, che collega efficacemente la zona ai grandi centri urbani.

Le zone limitrofe a Casale Corte Cerro combinano un mix equilibrato di aree residenziali, naturali, agricole e produttive.

### **3.2 Descrizione analitica del bene**

Tipologia del bene: trattasi di locale commerciale al piano terra e primo seminterrato con annessa cantina al piano secondo seminterrato. Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione. Il bene dispone di ingresso privato prospiciente sulla pubblica via contraddistinto dal civico 23.

Altezza interna utile: l'altezza al piano terra è di 2,97 metri; al piano primo seminterrato è di 2,41 metri; l'altezza della cantina è di 2,78 metri.

Composizione interna: al piano terra il bene è formato da un unico ambiente senza compartimentazioni con esposizione nord, est ed ovest; una scala interna conduce al livello inferiore dove si trovano due locali ad uso magazzino, di cui uno con ripostigli, un servizio igienico e un ex caveau, in quanto il bene è stato utilizzato in passato come agenzia bancaria; al piano seminterrato è presente un secondo accesso dal vano scala condominiale; la cantina si trova al piano inferiore raggiungibile con scala condominiale.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e solai latero-cementizi; la copertura dell'edificio è a falde;

Componenti edilizie e costruttive:

- al piano terra la pavimentazione è rivestita da moquettes in scadente stato di conservazione; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, ma mostrano segni di umidità e deterioramento in svariate zone; le pareti perimetrali sono interessate da evidenti scrostamenti di intonaco e pittura; sono presenti numerose finestre di varie dimensioni che conferiscono al locale una buona luminosità;
- al piano seminterrato è presente pavimentazione in linoleum in pessimo stato; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco e anche in

questo caso sono evidenti a parete segni di degrado; i locali esposti ad est sono dotati di finestre; il bagno è piastrellato ma si trova in pessimo stato di conservazione e privo di sanitari; l'ex caveau si trova in discreto stato ed è dotato di porta blindata;

Impianti: è presente impianto elettrico ed idraulico, entrambi vetusti e privi di certificazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo, anch'esso vetusto e in disuso.

Nessuna certificazione è stata reperita in merito agli impianti i quali, data la vetustà, si ritengono non funzionanti e non idonei.

Il bene necessita di importanti interventi di manutenzione per il ripristino estetico e funzionale. Dal punto di vista dell'utilizzo quale locale commerciale, si evidenzia che soltanto il piano terra presenta altezze idonee mentre di fatto il piano seminterrato è utilizzabile solo come zona deposito/magazzino.

La cantina si trova al piano cantinato e presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate; a soffitto si rileva la presenza di tubazioni condominiali vetuste per cui si segnala che la cantina è gravata dalla suddetta servitù.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 12.

## **4 PRATICHE EDILIZIE**

Come risulta dall'Atto notarile di provenienza (Allegato 5) la costruzione del bene è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Casale Corte Cerro è stato possibile recuperare le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n. 103/1964 per la costruzione edificio di tipo condominiale a 5 piani fuori terra e piano seminterrato, comprendente n° 2 uffici ad uso banca, con Variante del 13.8.1966 (Allegato 7). La pratica comprende la Dichiarazione di Abitabilità del 15.12.1967.
- Pratica edilizia n. 1550/1989 per ripristino facciate esterne (Allegato 8).
- Pratica edilizia n. 4089/2009 per manutenzione straordinaria esterni (Allegato 9).

#### **4.1 Regolarità edilizia.**

Dalla disamina delle pratiche edilizie riportate al paragrafo precedente non si rilevano difformità edilizie. Si dichiara pertanto la conformità edilizia del bene.

#### **4.2 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Non risultano.

#### **4.3 Regolarità urbanistica.**

I beni oggetto di stima risultano ricompresi nella zona "Aree residenziali sature (B)" di cui all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. che consente le seguenti destinazioni:

- a) - residenza e le relative pertinenze funzionali.*
- b) - servizi sociali e religiosi.*
- c) - sedi associative, culturali, sportive e categoriali.*
- d) - ristoranti, bar, locali di divertimento*
- e) - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore ai mq 300 (è vietata l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale).*
- f) - commercio al dettaglio;*
- g) - teatri e cinematografici.*
- h) - uffici pubblici e privati, studi professionali;*
- i) - alberghi e pensioni;*
- l) - autorimesse di uso pubblico e privato;*
- m) - modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali e ad esclusivo uso degli stessi.*

Il bene non è assoggettato né a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 22.01.2004 n° 42 né a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi degli artt. 142 e 147 del D. Lgs. 22.01.2004 n°42.

## **5 CONSISTENZA**

Per il calcolo della consistenza è stata misurata a campione la dimensione dei locali tenendo conto delle disposizioni seguenti, laddove applicabili.

### **Misurazione**

#### **a) vani principali e accessori diretti**

La misurazione delle superfici è effettuata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste 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 vanno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie va arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni vanno computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

#### **b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie va misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie va misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

#### **c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale va misurata per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni

e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

### **Superficie omogeneizzata**

#### **a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

##### Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

##### Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

#### **b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in esame, la consistenza del bene è calcolabile come di seguito indicato:

- |                            |                 |           |
|----------------------------|-----------------|-----------|
| - piano terra              |                 | 80,44 mq  |
| - piano primo seminterrato | $67,27 * 0,5 =$ | 33,63 mq  |
| - detrazione scala         |                 | - 3,75 mq |

- cantina 19,24 mq \* 0,25 = 4,81 mq

---

Totale 115,14 mq

arrotondato a 115 mq.

## **6 STATO DI POSSESSO.**

Al momento del Sopralluogo effettuato è stato accertato che il bene non è occupato.

L'assenza di contratti di affitto risulta altresì confermata a seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (Allegato 15) che non ha comunicato l'esistenza di contratti di affitto.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non risultano.

### **7.2 Atti di asservimento urbanistico**

Non risultano.

### **7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:**

Non risultano.

### **7.4 Altre limitazioni d'uso**

Nulla da segnalare.

### **7.5 Iscrizioni**

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 23.01.2025, aggiornate a tutto il 22.01.2025 (Allegato 11) le seguenti iscrizioni:

– **ISCRIZIONE del 30/03/2005** - Registro Generale 4849, Registro Particolare 991

**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**Repertorio:** 317092

**Data Atto:** 15/03/2005

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di importo complessivo pari a Euro 1.775.000.000,00 (di cui Euro 710.000.000,00 per capitale ed Euro 1.065.000.000,00 per spese).

**A favore:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella sua consistenza originaria di fg. 9 mapp. 750 sub. 1.

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

**Annotazione n. 2223 del 31/08/2006:** QUIETANZA E CONFERMA. L'annotazione fa riferimento alla quietanza per l'erogazione da parte delle banche dell'importo di Euro 670.000.000,00.

**Annotazione n. 3249 del 12/11/2007:** RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione riguarda il bene oggetto della presente stima nella sua consistenza originaria di fg. 9 mapp. 750 sub. 1

– **ISCRIZIONE del 30/03/2005** - Registro Generale 4850, Registro Particolare 992  
**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO FONDIARIO

**Repertorio:** 317093

**Data Atto:** 15/03/2005

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di importo complessivo pari a Euro 175.000.000,00 (di cui Euro 70.000.000,00 per capitale ed Euro 105.000.000,00 per spese).

**A favore:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella sua consistenza originaria di fg. 9 mapp. 750 sub. 1.

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

**Annotazione n. 2224 del 31/08/2006:** QUIETANZA E CONFERMA. L'annotazione fa riferimento alla quietanza per l'erogazione da parte delle banche dell'importo di Euro 70.000.000,00.

**Annotazione n. 3250 del 12/11/2007:** RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione riguarda il bene oggetto della presente stima nella sua consistenza originaria di fg. 9 mapp. 750 sub. 1

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 15269, Registro Particolare 2149

**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI FINANZIAMENTO

**Repertorio:** 4778/2480

**Data Atto:** 28/11/2008

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento di importo complessivo pari a Euro 194.697.763,02 (di cui Euro 77.879.105,21 per

capitale ed Euro 116.818.657,81 per interessi, spese accessorie e costi di escussione). Il finanziamento è stato erogato da un pool di banche: [REDACTED]

**Durata:** 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella sua consistenza originaria di fg. 9 mapp. 750 sub. 1.

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 15269, Registro Particolare 2150

**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

**Repertorio:** 4778/2480

**Data Atto:** 28/11/2008

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento di importo complessivo pari a Euro 194.697.763,02 (di cui Euro 77.879.105,21 per capitale ed Euro 116.818.657,81 per interessi, spese accessorie e costi di escussione). Il finanziamento è stato erogato da un pool di banche: [REDACTED]

**Durata:** 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella sua consistenza originaria di fg. 9 mapp. 750 sub. 1.

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

**Annotazione n. 1218 del 03/12/2020:** ATTO RICOGNITIVO E RIPETITIVO DI CESSIONE DI CREDITO. Cessione del credito (e dell'ipoteca a suo favore) da



– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 15269, Registro Particolare 2152

**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

**Repertorio:** 4778/2480

**Data Atto:** 28/11/2008

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento di importo complessivo pari a Euro 87.023.857,37 (di cui Euro 34.809.542,95 per capitale ed Euro 52.214.314,42 per interessi, spese accessorie e costi di escussione). Il finanziamento è stato erogato da un pool di banche: [REDACTED]

**Durata:** 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella sua consistenza originaria di fg. 9 mapp. 750 sub. 1.

## **7.6 Trascrizioni**

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 23.01.2025, aggiornate a tutto il 22.01.2025 (Allegato 11) le seguenti trascrizioni:

– **TRASCRIZIONE del 22/12/2006** - Registro Particolare 12107, Registro Generale 19174

**Tipologia Atto:** ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO

**Data Atto:** 28/11/2006

**Repertorio:** 2385 del 28/11/2006

**Notaio:** [REDACTED] (Rho - MI)

**Descrizione Atto:** COSTITUZIONE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO denominato [REDACTED]



### **9.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia**

Sulla base di quanto riferito dall'Amministratore dello stabile in data 15.01.2025, l'importo delle spese condominiali scadute è pari ad € 1.915,30. Tali spese potrebbero aumentare nel tempo.

### **9.4 Eventuali cause in corso**

Sulla base di quanto riferito dall'Amministratore dello stabile è in corso un contenzioso, per il momento stragiudiziale, tra il condominio e la ditta – direzione lavori che hanno eseguito i lavori del tetto per il ripristino della lattoneria. Alla data del 15.01.2025 l'Amministratore ha riferito che il condominio ha incaricato un legale per capire come procedere.

## **10 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

### **10.1 Attuali proprietari**

Il bene oggetto di stima è di proprietà di: [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in  
[REDACTED] per la quota di 1/1.

### **10.2 Precedenti proprietari**

Nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze.

- Atto di conferimento in ramo d'azienda da [REDACTED]  
[REDACTED] di cui ad atto Notaio [REDACTED] di Milano del 21.12.2004 rep. n. 313022, registrato a Milano 5 in data 30.12.2004 n. 100281 serie IV e trascritto all'Ufficio del Territorio di Verbania in data 07.01.2005 ai nn. 198/142.
- Verbale di cambio di denominazione da [REDACTED] di cui ad atto Notaio [REDACTED] di Milano del 3.5.2005 rep. n. 44562/6859, registrato a Milano 2 in data 20.5.2005 al n. 4565 serie 1 e trascritto all'Ufficio del Territorio di Verbania in data 6.6.2005 ai nn. 9006/5164.
- L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario dalla società [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED] con **Atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del 28.11.2006 n. rep.**

**2385 n. racc. 1163 a rogito Notaio** [REDACTED] trascritto a Verbania il 22.12.2006 reg. gen. 19174, reg. part. 12107 con

- annotazione rep. N. 428 del 04.03.2009 Notaio [REDACTED] per mutamento di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso, trascritta a Verbania il 04.03.2009 reg. gen. 2555, reg. part. 428 di cui all'atto ricognitivo del 10.11.2008 n. 22619/6429 di rep. Notaio [REDACTED].

L'Atto di provenienza è riportato in Allegato 5.

## **11 STIMA DEI BENI**

### **11.1 Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerato che il bene in esame appartiene ad una tipologia di immobile (locale commerciale - ex agenzia bancaria) per la quale non vi è nella zona un congruo numero di transazioni e che non sono stati reperiti comparabili con cui operare un confronto, considerato che – come già avvenuto in passato - l'immobile può produrre reddito ed essere acquistato a fine speculativo come investimento immobiliare, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima per **“Capitalizzazione del Reddito” (IA, Income Approach)**.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

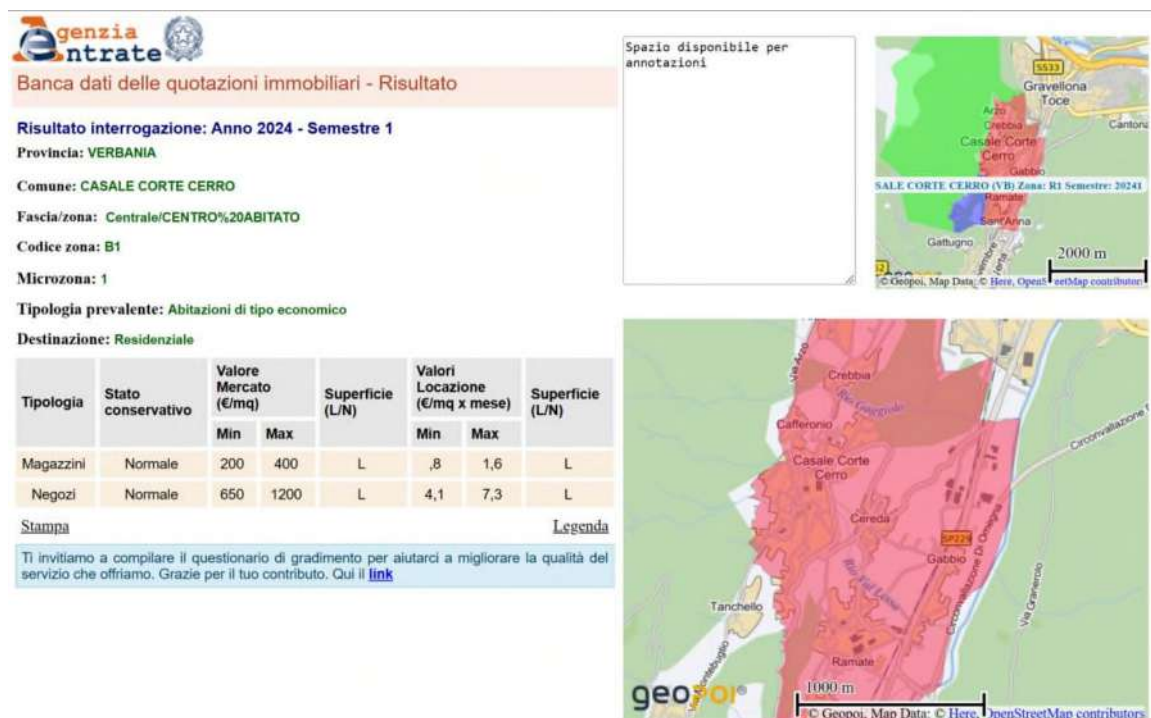
La formula impiegata è la seguente:  $V_i=R/i$ , dove:

- $V_i$  è il valore dell'immobile oggetto di stima,
- $R$  è il reddito annuo (netto o lordo),
- $i$  è il saggio di capitalizzazione annuo (netto o lordo).

## 11.2 Elaborazione della stima

Il saggio di capitalizzazione, opportunamente ragguagliato in virtù delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, viene determinato prendendo a riferimento i valori medi di compravendita e di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferiti alla zona ove ricade il cespite in esame.

- Valore di mercato negozi 650-1200 €/mq
- Valore di locazione negozi 4,1-7,3 €/mq x mese
- Si ottiene dunque un saggio di capitalizzazione medio lordo del 7,4%.



Tenendo conto di un valore di locazione unitario mensile minimo decurtato del 40% per lo scadente stato di conservazione e della consistenza prima determinata si determina un canone annuo lordo pari a:

$$4,1 \text{ €/mq x mese} \times 0,6 \times 115 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.394,80$$

Infine, dividendo per il saggio di capitalizzazione medio lordo in precedenza determinato si ottiene il valore di stima dell'immobile:

$$V = R / i = \text{€ } 3.394,80 / 0,074 = \text{€ } 45.875,67.$$

### **11.3 Stima del valore a base d'asta.**

Dal valore di stima dovrà applicarsi una riduzione forfettaria del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Il computo finale è il seguente:

valore di stima	€ 45.875,67
decurtazione 15%	- € 6.881,35
<b>Totale lotto</b>	<b>€ 38.994,32</b>

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da locale commerciale con annessa cantina è assegnato un prezzo base d'asta di € 38.900,00 (trentottomilanovecentoeuro).**

### **11.4 Divisione in lotti**

Punto non applicabile, trattandosi di un unico bene.

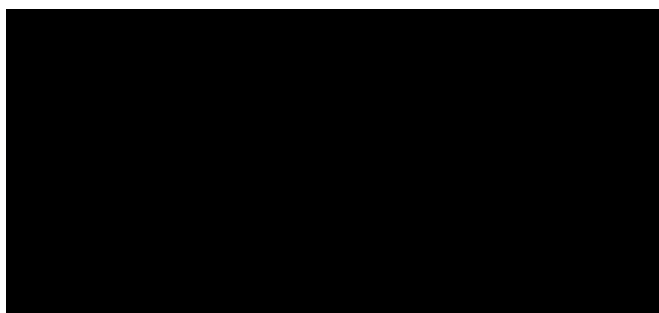
## **12 DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Casale Corte Cerro 24/01/2025

Il Perito Estimatore

\_\_\_\_\_  
Dott. Ing. Chiara CICCARELLI



### **13 ELENCO ALLEGATI.**

1. Estratto di mappa
2. Elaborato planimetrico
3. Visura catastale bene n.1
4. Planimetria catastale bene n.1
5. Atto di provenienza
6. Documentazione Amministrazione Condominiale
7. Pratica edilizia 103/1964: costruzione edificio di tipo condominiale
8. Pratica edilizia 1550/1989: ripristino facciate esterne
9. Pratica edilizia 4089/2009: manutenzione straordinaria esterni
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
11. Ispezioni ipotecarie
12. Documentazione fotografica

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**Bene sito in CASALE CORTE CERRO (VB)**  
**Via Guglielmo Marconi 23**

**LOTTO UNICO**



*Foto 1. - Localizzazione del bene*



*Foto 2. - Localizzazione del bene*



*Foto 3. - Ingresso su Via Marconi civ. 23*



*Foto 4. - Piano terra: ingresso*



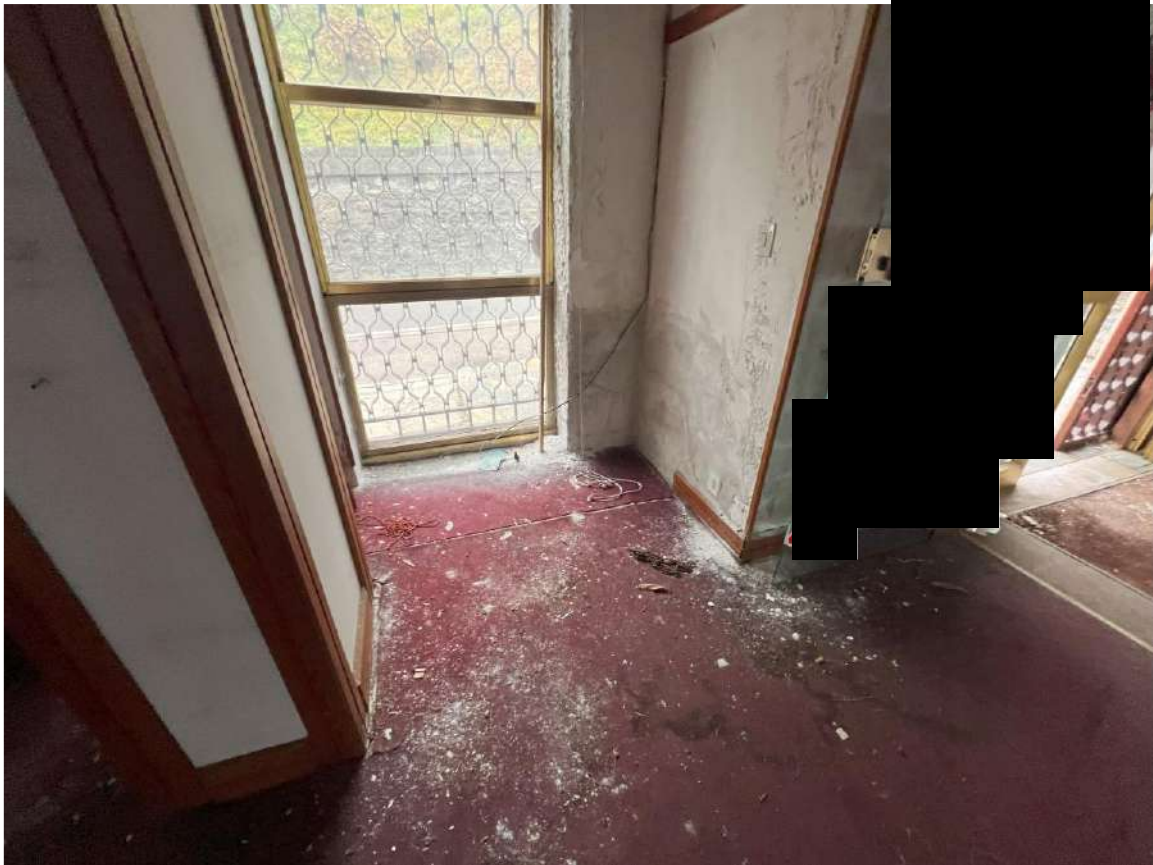
*Foto 5. - Vista Piano terra*



*Foto 6. - Vista Piano terra*



*Foto 7. - Vista Piano terra*



*Foto 8. - Particolare pareti con esfoliazioni*



*Foto 9. - Particolare pareti con esfoliazioni*



*Foto 10. - Quadro elettrico vetusto e non a norma*



*Foto 11. - Scala di accesso al piano seminterrato*



*Foto 12. - Particolare pareti con esfoliazioni*



*Foto 13. - Piano seminterrato: ripostiglio*



*Foto 14. - Piano seminterrato: ripostiglio*



*Foto 15. - Piano seminterrato: vista locale magazzino con pareti ammalorate*



*Foto 16. - Piano seminterrato: vista locale magazzino con ingresso condominiale*



*Foto 17. - Accesso da vano scala condominiale a piano primo seminterrato*



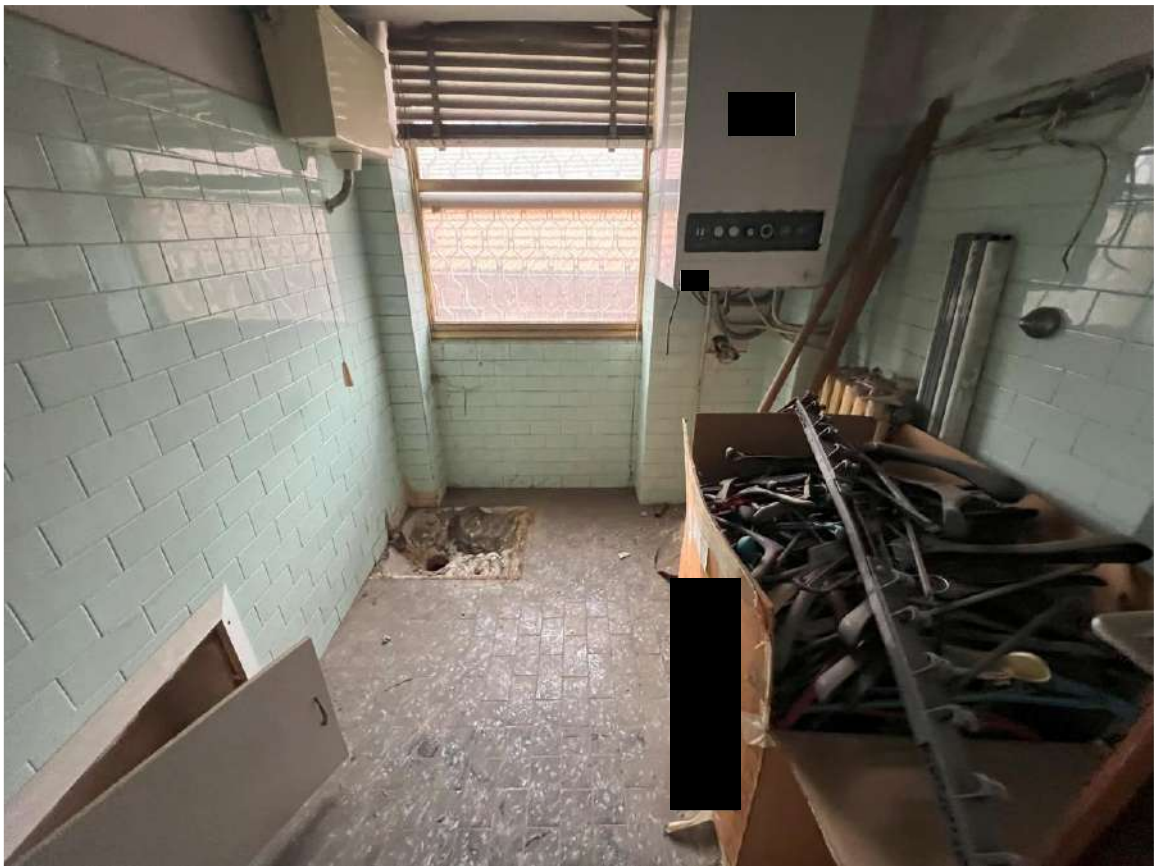
*Foto 17. - Piano seminterrato: ex caveau*



*Foto 18. - Piano seminterrato: ex caveau*



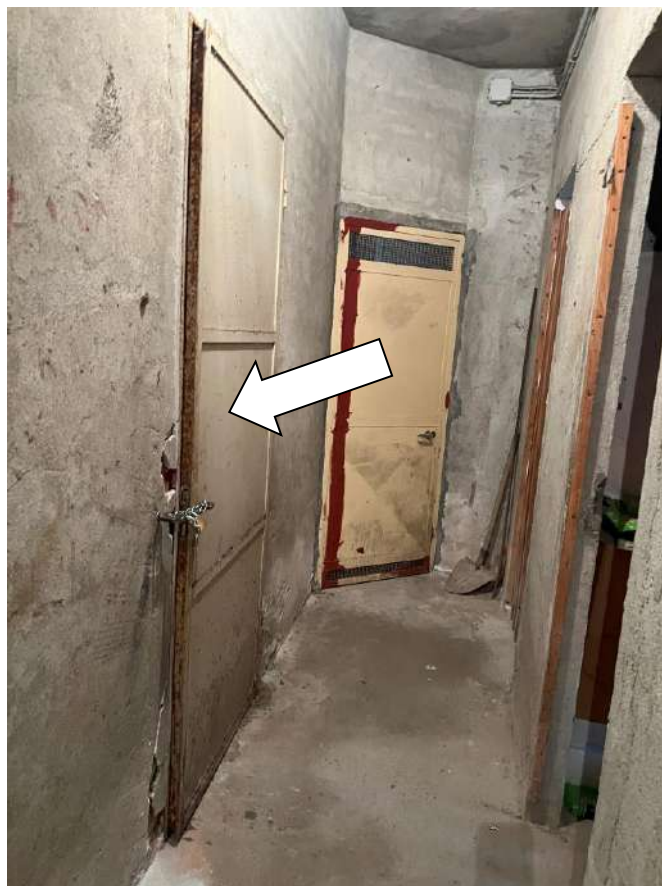
*Foto 19. - Piano seminterrato: servizio igienico*



*Foto 20. - Piano seminterrato: servizio igienico*



*Foto 21. - Quadro elettrico vetusto e non a norma*



*Foto 22. - Accesso cantina*



*Foto 23. - Vista cantina*



*Foto 24. - Vista cantina*