

Tribunale di Milano
SEZIONE FALLIMENTARE

RG 960/2018

Giudice: **Dott. LUCA GIANI**

Curatore: Avv. Paola Furini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Vano cantina al piano interrato di un complesso residenziale

sito in ASTI, LOCALITÀ VALLE BENEDETTA N. 23



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A -

Dati Catastali

- Corpo A -

Bene in ASTI LOCALITÀ VALLE BENEDETTA n. 23

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: sezione **AT** foglio **18**, particella **1076**, subalterno **42**

Stato occupativo

- Corpo A -

Al sopralluogo risultava libero da persone e cose

Contratti di locazione in essere

- Corpo A -

Nessun contratto di locazione in essere.

Comproprietari

- Corpo A -

Nessuno

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- LOTTO UNICO – (Corpo A) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 1.400,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 56,00	€ 1.344,00
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.344,00
Regolarizzazione catastale	€ 500,00	-€ 500,00	€ 844,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 844,00

LIBERO (arrotondato)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 0,00

OCCUPATO (non ricorre il caso)



Spese condominiali insolute nel biennio	-€ 600,00	€ 330,00
--	-----------	----------

Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)		€ 330,00
---	--	----------

LIBERO

Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)		€ 0,00
---	--	--------

OCCUPATO (non ricorre il caso)



LOTTO UNICO

corpo A : CANTINA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

• Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di ASTI, LOCALITÀ VALLE BENEDETTA 23, in un complesso denominato "Condominio Valle Benedetta A" consistente in un vano cantina al piano interrato.

• Diritto e quota dei diritti

Sentenza dichiarativa di fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] a favore [REDACTED] per la quota di 1/1.

• Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3)

Intestato: [REDACTED] con sede in SENAGO, proprietà per 1/1.

dati identificativi: sezione urbana AT foglio 18, particella 1076, subalterno 42

dati classamento: cat. C/2; classe 2; consistenza 3 mq; sup. catastale 4 mq; rendita € 3,72

indirizzo: Comune di ASTI, Località Valle Benedetta n. 23 piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

• Coerenze

Coerenze come da atto dazione in pagamento redatto dal Notaio Dott. Luciano Ratti:
- "cantine numeri 15-18, autorimessa numero 25, corridoio comune ed intercapedine".

• Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

Nessuna

DESCRIZIONE DEI BENI

• Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di ASTI

Fascia/zona: periferica/ZONA PERIFERICA SUD-EST

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a circa 2,0 km dalla fermata degli autobus 45AT-2027-1047-1049-2047-2049.

Principali collegamenti viabilistici: collegamento autostrade e tangenziali a circa 3,0 km.

• Caratteristiche descrittive esterne

L'unità si trova in un complesso residenziale con accesso pedonale e carraio da via Località Valle Benedetta al civico 23, che consta di tre piani fuori terra oltre al piano interrato ove sono allocate cantine e box.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;



- facciate: intonaco;
- accesso: cancello in metallo dalla rampa carraia e porta in metallo dal vano scale condominiale;
- scale: cemento armato;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: no;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

• **Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**

L'unità immobiliare consiste in una cantina al piano interrato.

Cantina

- esposizione: senza affacci;
- porta di accesso: porta in metallo;
- infissi esterni: assenti;
- sistema di oscuramento: assenti;
- pareti: blocchi in cemento;
- pavimenti: cemento a rustico;
- impianto citotonic: assente;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 2,90 m
- condizioni generali: buone;

• **Certificazioni energetiche**

Non necessita per tipologia

• **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

• **STATO OCCUPATIVO**

• **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 12/02/2021. (all. 5)

• **Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate. (all. 6)

• **PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato dal titolo di provenienza acquisito (all. 8) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 7, 9, 10 e 11) risulta quanto segue:

• **Attuale proprietà**

Proprietà per 1/1 di [redacted] con sede in SENAGO, c.f. 11637860153.

- per l'intera **piena proprietà** in forza di dazione in pagamento in data 9 aprile 2009, autenticato dal Notaio Luciano Ratti di Asti (AT), numero 47414 di repertorio, raccolta n. 26885, da [redacted] con sede ad [redacted], codice fiscale [redacted].



- Alla [REDACTED] i beni pervennero per nuova costruzione su terreno di risulta dalla demolizione di preesistenti fabbricati acquistati con atto ricevuto dal Notaio Anna Maria Prima di Asti in data 23 febbraio 2005 numero 77683/6044 di repertorio, registrato ad Asti il 28 febbraio 2005 al numero 781 serie 1T e trascritto ivi in data 1 marzo 2005 ai numeri 2006/1301, dalla signora [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] alla quale detti immobili pervennero per successione del signor [REDACTED] (nato [REDACTED] il [REDACTED]), deceduto in [REDACTED] (denuncia di successione registrata ad Asti in data 24 settembre 2004 numero 47 volume 1900 e trascritta ivi in data 6 novembre 2004 ai numeri 13109/7612) al quale detti immobili pervennero:
- per quota di 22/24 in forza di atto di cessione ricevuto dal Notaio Sergio Pinca, già alla residenza di Asti, in data 29 novembre 1999 numero 102722 di repertorio, debitamente registrato ad Asti ed ivi trascritto in data 14 dicembre 1999 ai numeri 10913/7634;
- per quota 2/24 in forza di successione del signor Frattini Enrico deceduto in data 11 febbraio 1980 (denuncia di successione registrata a Roma in data 7 agosto 1980 al numero 16 volume 8843 e trascritta ad Asti in data 27 settembre 1982 ai numeri 6913/5524)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato dal titolo di provenienza acquisito (all. 8) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 7, 9, 10 e 11) risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Convenzione "P.E.C.L.I. VALLE BENEDETTA – Progetto per il recupero mediante interventi di ricostruzione di fabbricati fatiscenti e aventi tipologia non congrua con quella caratteristica della zona, per trasformarli in unità da destinare a residenziale – Intervento "A1" in parziale attuazione del piano di recupero denominato "VALLEBENEDETTA", repertorio n. 83876 protocollo generale n. 0042454 A in data 16/05/2008

Si segnala dall'atto Dazione in Pagamento:

- Articolo 21 - La strada che permette l'accesso all'area condominiale (mappali 1076 e 1090 del foglio 18) è identificata al catasto terreni al foglio 158 particelle numeri 1063-1067-1069-1074 ed è proprietà esclusiva della [REDACTED] e pertanto è gravata da servitù di passaggio a favore del Condominio. Le spese di manutenzione di detta strada sono a carico dei rispettivi condomini in relazione alla tabella millesimale di proprietà solo ed esclusivamente dlla momento in cui saranno ultimati i lavori di edificazione sull'intera area ancora di proprietà della [REDACTED] o suoi aventi causa, oggetto di P.D.R.

Si segnala dall'atto Dazione in Pagamento:

"La società [REDACTED]" prende atto che in seguito alla costruzione dell'intero complesso edilizio, nonché in base alla destinazione dei terreni riservati a sedime dei fabbricati ed alle strutture esistenti, si sono create reciproche servitù di vedute, luci, passaggi ed altro ed in merito a ciò, come pure in relazione ad altre possibili servitù da costituirsi a causa di ulteriori futuri interventi edilizi nella zona, ad integrazione o modifica di quelli già realizzati, solleva la parte venditrice da qualsiasi molestia e responsabilità, ritenendosi inoltre interamente



soddisfatta dell'esecuzione dei lavori, delle opere, delle provviste e dei materiali impiegati nella costruzione degli immobili, nonché di tutte le strutture e le opere al servizio dell'intero comparto edilizio.

La società "██████████", in particolare, ha ogni e più ampia facoltà e diritto, di ampliare i fabbricati in progetto ancora di sua proprietà, ove consentito dai vigenti regolamenti edilizi e successive modificazioni.

La società "██████████" si riserva la disponibilità di tutte le aree del complesso (con esclusione di quelle di pertinenza dei locali oggetto del presente atto) e dei distacchi anche coperti.

Eventuali note/osservazioni:
Nessuna

• **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

• **Iscrizioni**

Ipoteca legale del 17/09/2015 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 6857

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A.

Repertorio 7100/6815 del 09/09/2015

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 409 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 414 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 419 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffiati

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 24/08/2017 - Registro Particolare 1054 Registro Generale 7878

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10133/6817 del 23/08/2017

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 410 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 415 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 420 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffiati

• **Pignoramenti**

Nessuno

• **Altre trascrizioni**

Sentenza dichiarativa di fallimento del 11/02/2019 - Registro Particolare 1048 Registro Generale 1290

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 986 del 20/12/2018

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 412 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 417 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 422 del 12/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di ██████████
██████████ con sede in ██████████, c.f. ██████████ a favore ██████████
██████████ per la quota di 1/1

• **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

• **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile che si allegano. (all. 9 e 10)



• DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal Geom. Cirone Federico con sede in Asti, che non ha fornito le informazioni richieste (**all. 12**).

Dall'atto di provenienze si ricavano i seguenti:

Millesimi di proprietà: 1,01/1000,00

• Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

in assenza di risposta dell'amministratore si ipotizzano in 300,00€/anno

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

in assenza di risposta dell'amministratore si ipotizzano in 600,00€/anno

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

non si è avuta nessuna risposta dall'amministratore

Eventuali problematiche strutturali:

non si è avuta nessuna risposta dall'amministratore

• Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dall'atto Dazione in Pagamento:

- Articolo 21 - La strada che permette l'accesso all'area condominiale (mappali 1076 e 1090 del foglio 18) è identificata al catasto terreni al foglio 158 particelle numeri 1063-1067-1069-1074 ed è proprietà esclusiva della società "VALLE BENEDETTA SRL" e pertanto è gravata da servitù di passaggio a favore del Condominio. Le spese di manutenzione di detta strada sono a carico dei rispettivi condomini in relazione alla tabella millesimale di proprietà solo ed esclusivamente dal momento in cui saranno ultimati i lavori di edificazione sull'intera area ancora di proprietà della società "VALLEBENEDETTA SRL" o suoi aventi causa, oggetto di P.D.R.

• Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

• REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è cominciata nel 2005 in virtù delle pratiche edilizie elencate più avanti.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Asti in PRG – Altri livelli (prg_piani attuativi)

dati tratti dal sito del Comune di Asti

<http://sit.comune.asti.it/site/?map=PRGAsti&searchtable=Catasto>

[%20fabbricati&searchcolumn=gid&searchvalue=1373](http://sit.comune.asti.it/site/?map=PRGAsti&searchtable=Catasto%20fabbricati&searchcolumn=gid&searchvalue=1373)

• Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (**all.13**):

A fronte delle richieste fatte:

- Richiesta visura atti presso il Comune di Asti, identificativo **MZZGPP69A02F158T-15102020-1458** in data 15/10/2020

è stata messa a disposizione dagli uffici la seguente documentazione:

- Domanda di Permesso di Costruire n. 920 p.g. 50983 del 27/05/2005

- Permesso di Costruire prot. n. 339 del 11/11/2005;

- Denuncia di Inizio Attività n. 1531/2007 p.g. 85491 - Realizzazione di cabina elettrica per la trasformazione dell'energia da media a bassa tensione

- Denuncia di Inizio Attività n. 1584 p.g. 88769 del 21/09/2007;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 276 del 29/02/2008;

- Convenzione "P.E.C.L.I. VALLE BENEDETTA – Progetto per il recupero mediante interventi di ricostruzione di fabbricati fatiscenti e aventi tipologia non congrua con quella caratteristica della



zona, per trasformarli in unità da destinare a residenziale – Intervento "A1" in parziale attuazione del piano di recupero denominato "VALLEBENEDETTA", repertorio n. 83876 p.g. n. 0042454 A in data 16/05/2008;

A fronte di ciò, si è proceduto all'analisi della conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici (**all. 14**).

- **Conformità urbanistica**

L'immobile risulta conforme.

- **Conformità edilizia**

L'immobile risulta conforme

- **Conformità catastale**

L'immobile risulta conforme ma si rende necessaria la presentazione di un DoCFa di esatta rappresentazione grafica non essendo nella scheda planimetrica rappresentato il collegamento con il vano scala comune. Dei costi si è tenuto conto nella stima.

Si segnala che, seppure sia in atti richiesta di Certificato di Agibilità, lo stesso non è mai stato rilasciato.

• CONSISTENZA

- **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (cantina)	4,00	1,00	4,00
	4,00		4,00

• STIMA

- **Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento della stima parametrica sintetica verificando il valore con asking price di beni comparabili.

Dalla media dei valori restituiti dall'analisi delle rilevazioni di Agenzia delle Entrate e Quotazioni Borsino Immobiliare e degli asking prices suddetti si è desunto il valore al metro quadro utilizzato per stimare il valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- **Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona R1 Extraurbana/ZONA RURALE

quotazioni di magazzini da 280 €/mq a 415 €/mq



- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Zona: RURALE/NON URBANIZZATA

Magazzini

valore di compravendita prezzo min. 148,64 €/mq prezzo max. 297,28 €/mq

valore di locazione prezzo min. 0,61 €/mq prezzo max. 1,31 €/mq

- **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Cantina	C/2	4,00	4,00	€ 350,00	€ 1.400,00

- **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE DI MERCATO DEL CORPO A

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 1.400,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 70,00	€ 1.330,00
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.330,00
Regolarizzazione catastale	€ 400,00	-€ 400,00	€ 930,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 930,00
LIBERO (arrotondato)			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 0,00
OCCUPATO (non ricorre il caso)			
Spese condominiali insolute nel biennio		-€ 600,00	€ 330,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 330,00
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 0,00
OCCUPATO (non ricorre il caso)			



• GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere

• GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

• CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo deposito telematico su P.C.T. ed in copia al curatore.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità
Con ossequio.

Milano 30/09/2021

l'Esperto Nominato

timbro e firma

ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. ispezione sentenza dichiarativa di fallimento
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo
11. ispezione ipotecaria_restrizione beni
12. esito istanza stato debitorio condominiale
13. titoli edilizi
14. conformità catastale/edilizia e urbanistica
15. nomina dell'esperto e accettazione incarico
16. copia privacy

