

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento 105/2011

G.D.:

Curatore:

CTU:

* * *

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

* * *

RELAZIONE DI STIMA

L'illustrissimo Giudice Delegato del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – [REDACTED], ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Roberto Lancia, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, tramite la Società [REDACTED], su istanza del Curatore [REDACTED].

1. PREMESSA

Il fallimento detiene un immobile nel Comune di Gorgonzola (MI).

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava le necessarie ricerche catastali, ipotecarie e di mercato, relative ai valori immobiliari per redigere questa relazione di valutazione.

2. BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è un BOX sito in Vicolo Gabrio Serbelloni 1/A – nella

zona centrale del Comune di Gorgonzola (MI), censito al N.C.E.U. al foglio 9, Particella 131, subalterno 25, cat. C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 51,90. Il bene confina con gli altri subalterni numero 24, 26, con il cortile comune, vano scala, eccetto altri.

3. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

L'immobile risulta regolarmente accatastato e dotato di visura e planimetria catastale. E' identificato al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 131 subalterno 25, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 15, r.c. € 51,90.

4. STATO DEI LUOGHI

Non si è potuti accedere al locale poiché chiuso.

5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

L'intestatario catastale di entrambe le particelle risulta essere la società

[REDACTED]
[REDACTED].

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per l'immobile oggetto di stima si rilevano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 24/10/1996 - Registro Particolare 16254 Registro Generale

81459 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 198939 del 08/10/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 2041 del 07/02/1997 *** NOTA ANNOTATA

2 - Iscrizione n. 6894 del 17/04/1998 *** NOTA ANNOTATA

3 - Annotazione n. 17641 del 16/11/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2) ISCRIZIONE del 07/02/1997 - Registro Particolare 2041 Registro Generale 9752

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 202156 del 04/02/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16254 del 1996

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 17642 del 16/11/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3) TRASCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro Particolare 21079 Registro Generale

28882 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 198933 del 08/10/1996

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

4) ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro Particolare 6894 Registro Generale

28883 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 198939 del 08/10/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16254 del 1996

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 17643 del 16/11/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5) TRASCRIZIONE del 14/05/1998 - Registro Particolare 27708 Registro Generale

37794 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31687 del 11/05/1998

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

6) ISCRIZIONE del 14/05/1998 - Registro Particolare 8898 Registro Generale

37795 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31688 del 11/05/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 34992 del 06/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

7) TRASCRIZIONE del 13/01/2000 - Registro Particolare 1934 Registro Generale

2653 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35612/1 del 02/12/1999

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il bene si trova in un “nucleo di antica formazione” come riportato nella

tavola 01b nel Piano di Governo del Territorio del comune di Gorgonzola.

8. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

Il Box auto si trova al piano interrato di un complesso immobiliare edificato con Concessione Edilizia n. 133/84b del 30/12/1985 e successiva variante in corso d'opera n. 229/88 del 09/03/1988.

Il fabbricato è dotato di certificato di abitabilità del 26/05/1989.

Il Box auto in questione detiene 1,412 Millesimi di proprietà del condominio "Cadet" con accesso da Via Cavour, 22 Gorgonzola. Risultano all'amministrazione condominiale Rate scadute per 839,44 Euro.

9. STIMA DEL VALORE DEI BENI

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato all'attualità, si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Si riportano come dato di riferimento i valori dell'Osservatorio dei Valori

Immobiliari del Ministero delle Finanze:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia:

MILANO

Comune:

GORGONZOLA

Fascia/zona:

Centrale/RESELLI, RATTI, VERDI, ALZAIA MARTESANA

Codice zona:

B1

Microzona:

0

Tipologia prevalente:

Abitazioni civili

Destinazione:

Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/MQ)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	750	1100	L	3,6	5,2	L

Per i Box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 750,00 €/mq e un valore massimo di 1100,00 €/mq per un valore medio di 925,00 €/mq.

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita della piena proprietà dei beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1.071,42 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si ottiene un valore medio di 960,71 €/mq.

Si considera quindi valido, nel caso specifico, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il valore identificato dalle ricerche di mercato che si arrotonda a **950,00 Euro al metro quadro**, molto vicino alla media dei valori dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Si calcola quindi:

15,0 mq x 950,00 €/mq = 14.250,00 € che si arrotonda a **14.000,00 €**

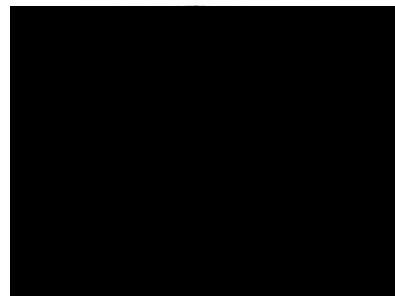
10. CONCLUSIONI

Il bene del fallimento in oggetto risulta essere un BOX in Vicolo Gabrio Serbelloni 1/A Gorgonzola (MI), distinto al NCEU al Foglio 9, particella 131 subalterno 25, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 15, stimato per un valore attuale di mercato di **14.000,00 € (Quattordicimila/00 Euro)**.

Roma, 06/06/2023

Il Consulente Tecnico

(Arch. Roberto Lancia)



ALLEGATI

- 1) Fotografie
- 2) Elaborato Planimetrico
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria Catastale
- 5) Zona di PGT (Piano di Governo del Territorio)
- 6) Situazione versamenti condominiali