

TRIBUNALE di MILANO

L.G. 510/2024

Sent. 381/2024

Società MONTE MARE COSTRUZIONI S.R.L.

con sede in Gallarate (VA)

CF 02075400024

Rapporto di valutazione immobili in Comune di Bagnaria Arsa (UD) Via Palmanova n.40 n.1 posto auto scoperto e n.1 cantina



Foto: Posto auto scoperto in BAGNARIA ARSA Via Palmanova n.40 residenza PERLA DUE

9 settembre 2024

Giudice Delegato:

DOTT. LUCA GIANI

Collegio Curatori:

DOTT.SSA MADDALENA DAL MORO

AVV. BIANCA MARIA LANZILOTTA

DOTT. VINCENZO MASCIELLO

| | |
|---|-----------|
| <u>PREMESSA.....</u> | <u>2</u> |
| <u>ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA</u> | <u>3</u> |
| <u>SPESE CONDOMINIALI.....</u> | <u>4</u> |
| <u>DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E DI VENDITA FORZATA</u> | <u>4</u> |
| <u>1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</u> | <u>5</u> |
| <u>2 – DESCRIZIONE</u> | <u>8</u> |
| <u>3 – FOTOGRAFIE</u> | <u>9</u> |
| <u>4 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMNIO.....</u> | <u>11</u> |
| <u>5 – ELENCO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMNIO.....</u> | <u>12</u> |
| <u>6 – PLANIMETRIE CATASTALI.....</u> | <u>13</u> |
| <u>7 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA</u> | <u>14</u> |
| <u>8 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA’</u> | <u>15</u> |
| <u>9 – TRASCRIZIONE DA CANCELLARE CON LA VENDITA</u> | <u>16</u> |
| <u>10 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE e VALUTAZIONE.....</u> | <u>17</u> |
| <u>11 – LOTTO PROPOSTO</u> | <u>19</u> |

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del Collegio dei Curatori

- dottoressa Maddalena Dal Moro C.F. DLMMDL67T48G914G, con studio in Milano, Largo Richini 2/a;
- avvocato Bianca Maria Lanzilotta, C.F. LNZBCM65A47H096C, con studio in via Milano, via Privata Cesare Battisti n. 2;
- dottor Vincenzo Masciello, C.F. MSCVCN62H1 SF839U, con studio in Milano, via Boccaccio n. 7;

della liquidazione giudiziale L.G. 510/2004 Sent. 381/2024 del Tribunale di Milano nei confronti della società "**Gasda s.r.l.**" (C.F. e P.I. 07226260011) con sede in Gallarate, nonché nei confronti di "**Nacom s.r.l.**" in liquidazione (C.F. e P.I. 02339260024) con sede in Gallarate, "**Becom sr.l.**" in liquidazione (C.F. e P.I. 02339290021) con sede in Gallarate, "**Monte Mare Costruzioni srl**" (C.F. e P.I. 02075400024) con sede in Gallarate, e "**Monte Mare Grado srl**", (C.F. e P.I. 02184880025) con sede in Gallarate;

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 19 agosto 2024;
- le visure catastali sono state effettuate ad agosto 2024;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
 - i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dal certificato di commerciabilità, e dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di BAGNARIA ARSA.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione, sono ricompresi all'interno di un condominio, pertanto ai sensi del quarto comma dell'art. 63 disp. att. del Codice Civile vige la solidarietà tra acquirente e venditore con il limite delle spese maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita. L'aggiudicatario, pertanto, in seguito al trasferimento della proprietà del bene, potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese nella misura di quanto non già soddisfatto dalla Curatela con facoltà di rivalsa nei confronti della procedura."

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

Per rapporto di valutazione si definisce il documento conclusivo del processo di valutazione e ha il compito di comunicare i valori stimati e di riportare le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione (*International Valuation Standards, IVS 3*).

Valore di vendita forzata

- *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato."*
- *"La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza."*
- *"Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni degli immobili e allo svolgimento della trattativa."*
- *"Una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura di vendita forzata il valore "è atteso essere minore del prezzo di mercato."*

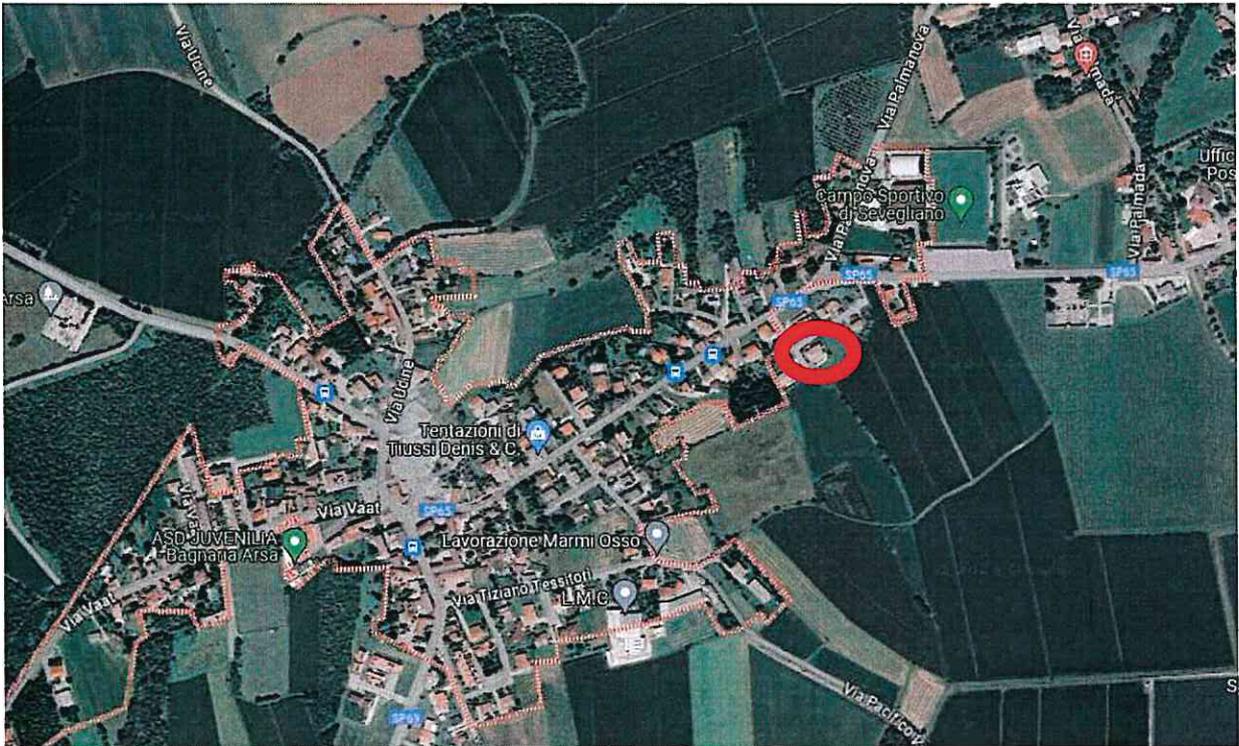
I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un piccolo deposito e un posto auto in Comune di Bagnaria Arsa Via Palmanova 40.

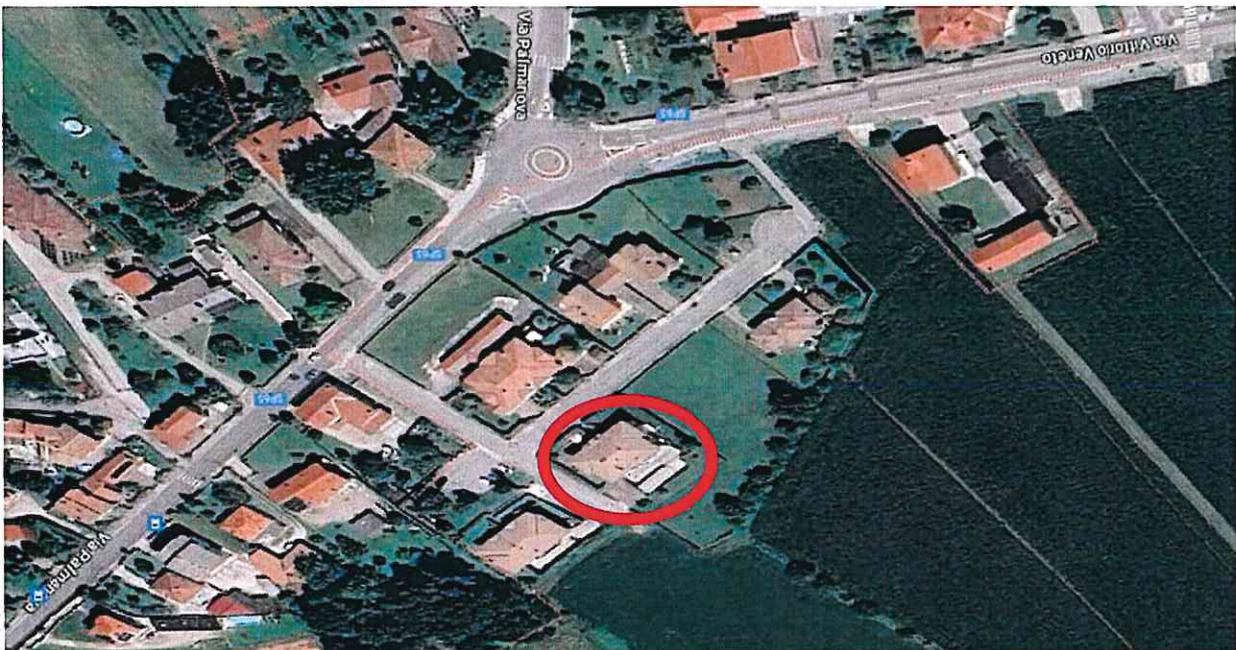
Catasto fabbricati del Comune di BAGNARIA ARSA

| N. | Foglio | Numero | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo |
|----|--------|--------|-----|-----------|--------|------------------|---------------------------|---------------|---------------------------------|
| 1 | 6 | 576 | 9 | C/2 | 2 | 9m ² | Totale: 11 m ² | Euro 18,59 | VIA PALMANOVA n. 40 Piano S1 |
| 2 | 6 | 576 | 17 | C/6 | 4 | 14m ² | Totale: 14 m ² | Euro 20,25 | VIA PALMANOVA n. 40 Piano T |

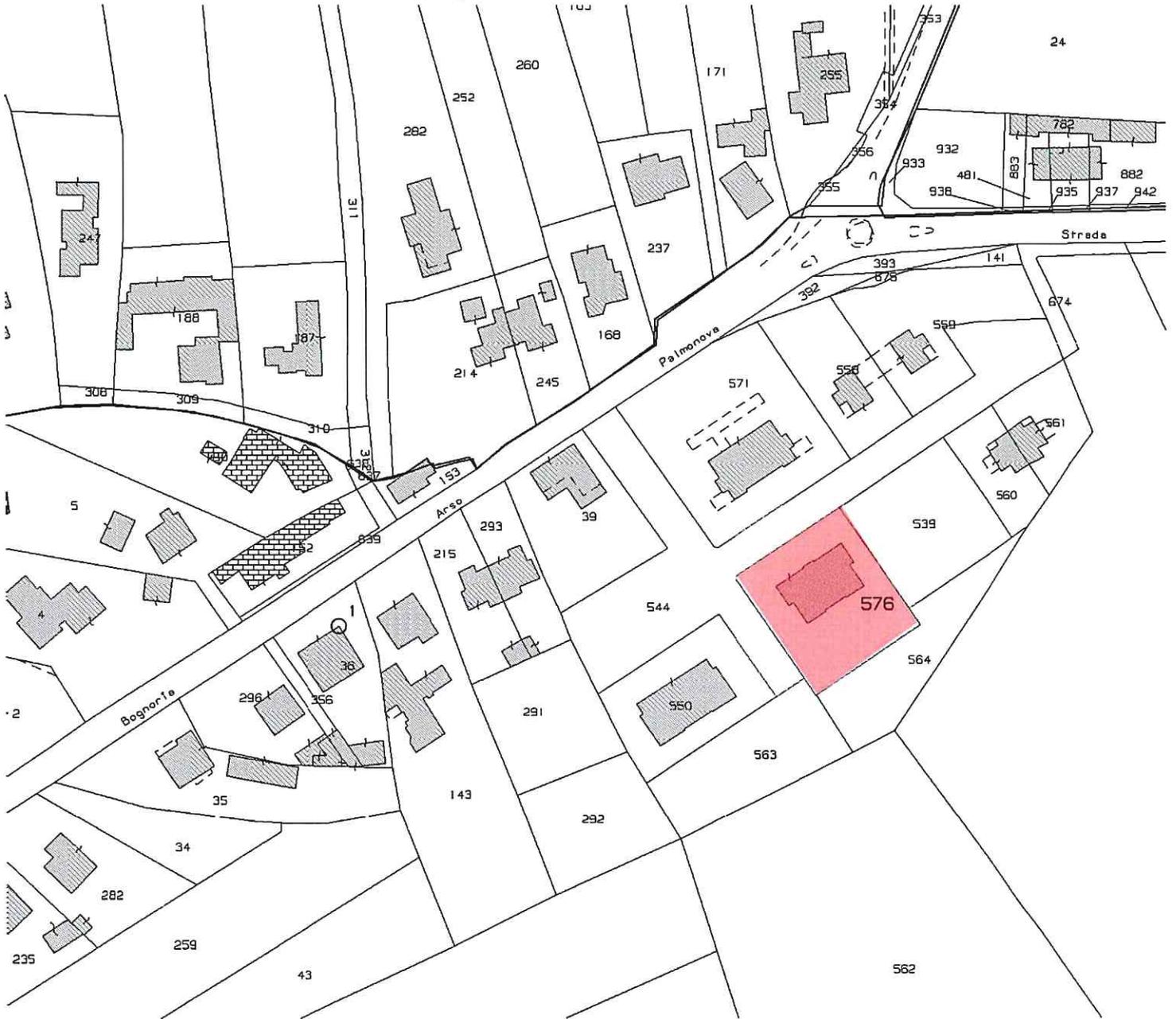
Ubicazione da google degli immobili in BAGNARIA ARSA



Ingrandimento dell'ubicazione



Mappa BAGNARIA ARSA



2 – DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo deposito e un posto auto scoperto in Comune di Bagnaria Arsa Via Palmanova 40 e facenti parte del condominio denominato RESIDENZA [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]).

Dal Piano condominiale e regolamento di condominio allegato all'atto Rep.67342 Racc. 19670 del 17.12.2007 Notaio Tania Andrioli di Palmanova, che si allega alla presente perizia, al

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| SUB.9 Cantina spettano | 3,942/1000 millesimi |
| SUB.17 Posto auto scoperto spettano | 1,594/1000 millesimi |

Il posto auto esterno scoperto è pavimentato con mattonelle, come rilevabile dalle fotografie e dal necessario sopralluogo.

La cantina è posta al piano scantinato come rilevabile dalle fotografie allegate.

3 – FOTOGRAFIE

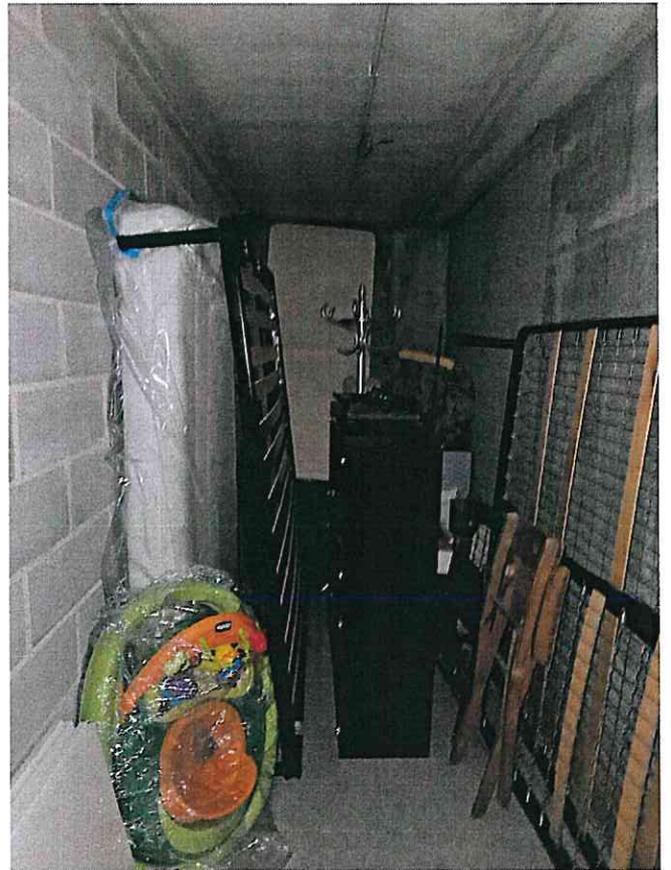
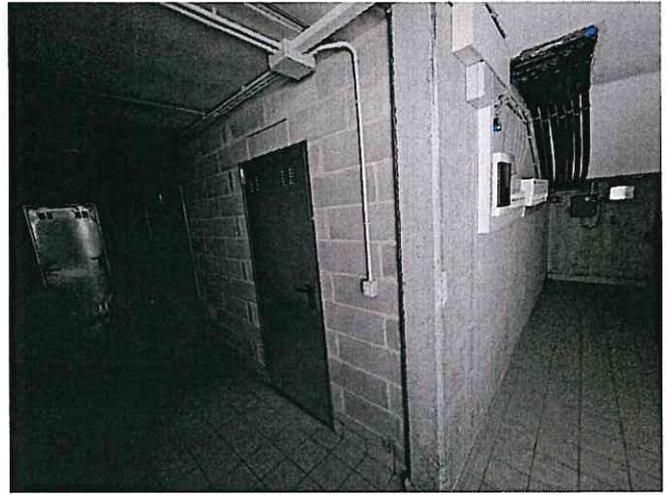
Condominio Via Ippolito Nievo al civico n.40



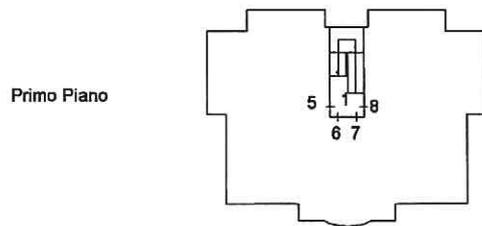
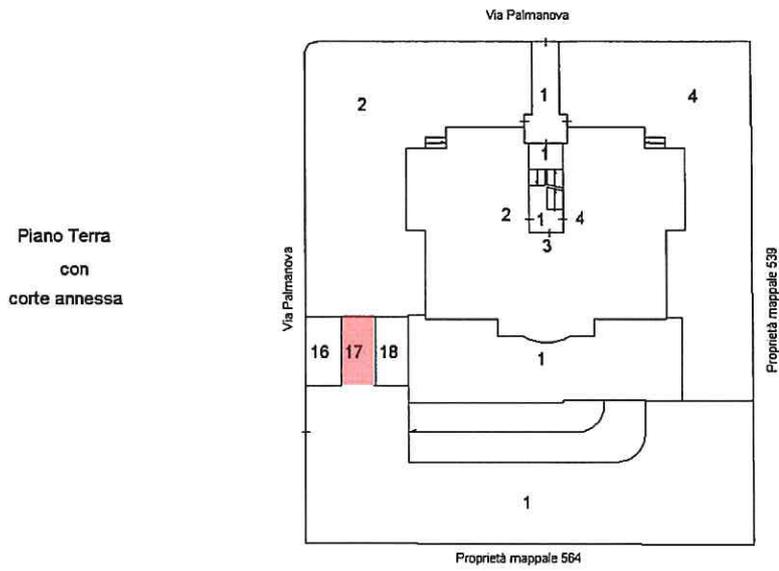
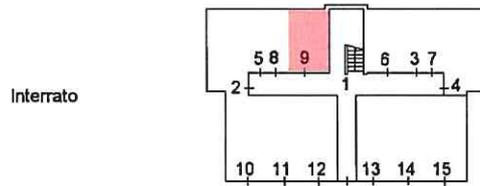
Posto auto scoperto centrale subalterno 17



Cantina subalterno 9



4 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMINIO



5 – ELENCO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMINIO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|---------------|---------|--------|------------|--------------|------------|
| BAGNARIA ARSA | | 6 | 576 | 9998 | 10/07/2007 |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Plant | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|----------|-------|-----|---|
| 1 | | | S1-T - 1 | | | B.C.N.C. GIRADINO, SPAZI DI MANOVRA INGRESSI PEDONALI E CARRAI, VANO SCALA E CORRIDOI, COMUNE A TUTTI I SUB |
| 2 | via palmanova | | S1-T | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 3 | via palmanova | | S1-T | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 4 | via palmanova | | S1-T | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 5 | via palmanova | | S1-1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 6 | via palmanova | | S1-1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 7 | via palmanova | | S1-1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 8 | via palmanova | | S1-1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 9 | via palmanova | | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 10 | via palmanova | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 11 | via palmanova | | S1 | | | POSTO AUTO COPERTO |
| 12 | via palmanova | | S1 | | | POSTO AUTO COPERTO |
| 13 | via palmanova | | S1 | | | POSTO AUTO COPERTO |
| 14 | via palmanova | | S1 | | | POSTO AUTO COPERTO |
| 15 | via palmanova | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 16 | via palmanova | | T | | | POSTO AUTO SCOPERTO |
| 17 | via palmanova | | T | | | POSTO AUTO SCOPERTO |
| 18 | via palmanova | | T | | | POSTO AUTO SCOPERTO |

6 – PLANIMETRIE CATASTALI BAGNARIA ARSA non in scala
Planimetria foglio 6 particella 576 sub.9

Interrato
h:2.40



Planimetria foglio 6 particella 576 sub.9

Piano Terra



7 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI BAGNARIA ARSA

C.F. e P.I.
00461800302

Tel. 0432 928595

Prot.

li,

Spettabile
sig. Peresson Marco
via Via Latisana n.22
33037 PASIAN DI PRATO (UD)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la richiesta pervenuta a codesta amministrazione con **protocollo 7672 del 05/08/2024** dal sig. **Marco PERESSON** nato a Udine il 24/09/1969 e residente a Pasian di Prato, in Via Latisana n.22;

VISTO il vigente regolamento edilizio;

VISTO l'art 30 comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380

VISTO l'art. 34 della L.R. 19/2009;

VISTA la variante n. 36 al PRGC **approvata** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 11.07.2022 entrata in vigore (a seguito di pubblicazione sul BUR n. 30 del 27.07.2022) il 28.07.2022;

DATO ATTO che è rispettato il termine prescritto per la conclusione del procedimento ai sensi della L. 241/1990;

CERTIFICA

Che, sulla base del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, il sottoelencato immobile/terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Bagnaria Arsa è classificato come segue:

- **fig. 6 mappale n° 576** ricade in zona: ZONA B2.1. – LOTTI DI COMPLETAMENTO LIBERI O EDIFICATI

Il presente certificato di destinazione urbanistica conserva **validità per un anno** dalla data del rilascio salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO (arch. Claudia VASTA)

Allegati:
-norme tecniche di attuazione
-estratti di mappa del PRGC
-legenda



Firmato digitalmente da:
Vasta Claudia
Firmato il 09/10/2024 11:35
Seriale Certificato: 2862129
Valido dal 25/10/2023 al 25/10/2026
Info: Camere Qualified Electronic Signature CA

P.zza S. Andrea, 1 - 33050 BAGNARIA ARSA (UD)
PEC: comune.bagnariaarsa@legalmail.it

8 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'



COMUNE DI BAGNARIA ARSA

C.F. e P.I.
00461800302

Tel. 0432 928595

Prot.

li, 23/10/2024

Spettabile

sig. Peresson Marco
via Via Latisana n.22
33037 PASIAN DI PRATO (UD)

CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la richiesta pervenuta a codesta amministrazione con protocollo 10064 del 14/10/2024 dal sig. Marco PERESSON nato a Udine il 24/09/1969 e residente a Pasion di Prato, in Via Latisana n.22;

VISTI gli atti d'ufficio;

ATTESO CHE non sussistono per il sottoscrittore del presente certificato cause di astensione previste dal vigente piano triennale della corruzione e per la trasparenza, nè vi sono cause di conflitto di interesse neanche potenziale di cui all'art. 6bis della L. 241/1990 ed s.m.i.;

VISTO l'art. 41 della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i.;

DATO ATTO CHE è rispettato il termine prescritto per la conclusione del procedimento ai sensi della L. 241/1990;

CERTIFICA

1. che dalle informazioni in possesso di questo Ufficio e per quanto di competenza della scrivente Amministrazione, gli immobili sono interessati dai seguenti atti:

fig.6 map. 576 sub.9 e sub.17:

- Concessione edilizia n. C019/05 prot. 6851 del 01/10/2005 (nuova costruzione);
- Certificato di Abitabilità prot.435 del 17/01/2008;

2. che per gli immobili descritti in premessa non sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica;
3. che dalle informazioni in possesso di questo Ufficio e per quanto di competenza della scrivente Amministrazione, non risultano a favore di questo Comune vincoli convenzionati urbanistici gravanti sui beni identificati dal presente certificato.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(arch. Claudia VASTA)

Firmato digitalmente da:

Vasta Claudia

Firmato il 23/10/2024 13:06

Seriale Certificato: 2862129

Valido dal 25/10/2023 al 25/10/2026

Info: Camere Qualified Electronic Signature CA

P.zza S. Andrea, 1 - 33050 BAGNARIA ARSA (UD)

PEC: comune.bagnariaarsa@legalmail.it



9 – TRASCRIZIONE DA CANCELLARE CON LA VENDITA

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/2024

Registro Particolare 16992 Registro Generale 21754

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 381/2024 del 29/05/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in BAGNARIA ARSA(UD), PALMANOVA(UD), SAN GIORGIO DI NOGARO(UD),
TAVAGNACCO (UD)

Il Piano condominiale e regolamento di condominio è al

Tania Andrioli di Palmanova

10 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

- 1 - il metodo di confronto di mercato;**
- 2 - il metodo finanziario;**
- 3 - il metodo dei costi.**

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

METODO DI COMPARAZIONE CON ALTRI IMMOBILI

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo.

Si propongono il posto auto scoperto si attribuisce un valore a corpo di euro 1.000,00 – 25% di deprezzamento per la vendita forzata = euro 750,00 ciascuno

Per la cantina di 9m² catastali si propone il valore a corpo di euro 400,00 – 25% di deprezzamento per la vendita forzata = euro 300,00 ciascuno

II – LOTTO PROPOSTO

UNICO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone il lotto di vendita a corpo (e non a misura) del posto auto, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio.

Catasto fabbricati del Comune di BAGNARIA ARSA

| N. | Foglio | Numero | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo |
|----|--------|--------|-----|-----------|--------|------------------|---------------------------|---------------|---------------------------------|
| 1 | 6 | 576 | 9 | C/2 | 2 | 9m ² | Totale: 11 m ² | Euro 18,59 | VIA PALMANOVA n. 40 Piano S1 |
| 2 | 6 | 576 | 17 | C/6 | 4 | 14m ² | Totale: 14 m ² | Euro 20,25 | VIA PALMANOVA n. 40 Piano T |

Trattasi di un piccolo deposito e un posto auto scoperto in Comune di Bagnaria Arsa Via Palmanova 40 e facenti parte del condominio denominato RESIDENZA PERLA DUE (codice fiscale 90016950306).

Si propone il prezzo a base d'asta di € 1.050,00 euro millecinquanta/00.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

